

Министерство образования и науки Российской Федерации

Федеральное агентство по образованию

Владивостокский государственный университет  
экономики и сервиса

---

**Ю.С. ТУРСУНОВА**

# **ЖИЛИЩНОЕ ПРАВО**

Учебное пособие

Владивосток  
Издательство ВГУЭС  
2008

ББК 67  
Т 86

**Турсунова Ю.С.**

Т 86 **ЖИЛИЩНОЕ ПРАВО: учебное пособие.** – Владивосток: Изд-во ВГУЭС, 2008. – 188 с.

Учебное пособие по дисциплине «Жилищное право» представляет собой издание, содержащее анализ действующего гражданского и жилищного законодательства, регулирующего жилищные отношения. В него включены теоретическая часть, представляющая собой тексты лекций по основным темам курса, а также контрольные вопросы и иные задания, позволяющие закрепить полученные знания.

Для студентов юридических вузов. Будет полезно для всех, интересующихся вопросами, связанными с реализацией и защитой своих жилищных прав.

ББК 67

Печатается по решению РИСО ВГУЭС

© Издательство Владивостокский  
государственный университет  
экономики и сервиса, 2008

## ВВЕДЕНИЕ

Жилое помещение есть и остается одним из необходимых для человека условий, обеспечивающих его нормальную жизнедеятельность. В связи с чем удовлетворение потребности в жилье на протяжении всей истории человечества остается для большинства людей одной из самых острых и трудноразрешимых проблем. Поэтому все возрастающая необходимость в более глубоком изучении жилищного законодательства, освоении основных жилищно-правовых и иных категорий в сфере жилищно-правового регулирования не вызывает сомнения.

В настоящее время правовое регулирование жилищных отношений претерпевает заметные изменения. Принятие нового Жилищного кодекса РФ, который вступил в силу с 1 марта 2005 года, повлекло за собой обновление всего жилищного законодательства. Цель принятия нового Жилищного кодекса РФ и иных нормативных правовых актов в жилищной сфере – оптимизация жилищных отношений, складывающихся на современном этапе социально-экономического и политического развития страны. Указанными законодательными актами фактически создана новая система жилищного обеспечения российских граждан.

Вместе с тем, в практике применения нормативных актов, регулирующих жилищные отношения, имеются некоторые сложности, которые заключаются в том, что наряду с новыми нормативными правовыми актами определенный период времени будут продолжать действовать многие «старые» нормативные правовые акты по вопросам жилищного обеспечения граждан, некоторые из которых вошли в противоречие с новым законодательством. Указанные акты должны соответствовать Конституции РФ, Гражданскому кодексу РФ, Жилищному кодексу РФ и принятым в последнее время законам. В связи с указанными особенностями правового регулирования на практике возникают определенные сложности при решении конкретных вопросов.

Вышеуказанные обстоятельства актуализируют необходимость более глубокого изучения жилищного законодательства не только юристами, но и работниками жилищно-коммунальной сферы, обычными гражданами, поскольку без освоения основных правовых категорий в жилищной сфере невозможны правильное применение законодательст-

ва и, как следствие, полноценная реализация субъективных жилищных прав и исполнение юридических обязанностей.

Дисциплина «Жилищное право» является дисциплиной специализации, обеспечивающей подготовку студента в соответствии с квалификационной характеристикой, установленной государственным образовательным стандартом специальности «Юриспруденция». Основной целью изучения курса «Жилищное право» является раскрытие важнейших категорий жилищного права и основных тенденций развития правового регулирования жилищных отношений в современных условиях. Это обуславливает первостепенное значение изучения фундаментальных категорий и институтов жилищного права, основных тенденций развития законодательного регулирования отношений, связанных с реализацией права на жилище.

Настоящее учебное пособие подготовлено с учетом основных положений Конституции РФ, Жилищного кодекса РФ, Гражданского кодекса РФ, иных федеральных законов и подзаконных актов. Работа подготовлена на основе учебной программы по дисциплине «Жилищное право», подготовленной на кафедре Гражданского и предпринимательского права института права ВГУЭС (автор-составитель доцент кафедры Г.Ф. Шафорост). Особенностью структуры учебного пособия является то, что некоторые темы курса раскрыты более глубоко. Необходимость этого была вызвана актуальностью соответствующих вопросов, а также практикой применения нормативных правовых актов, регулирующих наиболее проблемные стороны жилищной сферы.

Изучение жилищного права включает лекционные, семинарские занятия, самостоятельную работу студентов со специальной литературой, нормативными актами, материалами судебной практики. Завершается изучение курса сдачей зачета.

Жилищное право относится к комплексным учебным дисциплинам, что предопределяет и специфику структуры курса и изучения основных институтов жилищного права. Предметом жилищного права являются отношения, складывающиеся как в сфере частноправового регулирования, так и носящие публичный характер, что обусловило необходимость изучения основных жилищно-правовых институтов во взаимодействии между собой и с нормами гражданского, административного, финансового, земельного и других отраслей законодательства.

Таким образом, в основе построения учебного курса жилищного права лежит внутренняя взаимосвязь общественных отношений, составляющих предмет жилищного права, и последовательность регулирующих их правовых норм.

Изучение настоящей учебной дисциплины предполагает усвоение необходимого объема знаний о законодательстве, регулирующем жилищные отношения, выработку навыков применения жилищного зако-

нодательства в условиях рыночных отношений и оказания юридической помощи гражданам и юридическим лицам.

Проработка контрольных вопросов и решение задач помогут закрепить у студентов положения теории и углубят знание предмета, будут способствовать усвоению нового законодательства и развитию навыков составления деловых бумаг, решения конкретных юридических казусов, ведения дискуссий.

Данное пособие может быть использовано как для проведения аудиторных занятий, так и для самостоятельной подготовки студентов, причем как в процессе изучения курса, так и в контрольных целях.

Источниками, которые могут быть рекомендованы для подготовки по всем темам настоящего учебного пособия, являются следующие.

### **Нормативные акты**

1. Жилищный кодекс Российской Федерации от 29 декабря 2004 г. № 188-ФЗ (с послед. изм. и доп.) // СЗ РФ. 2005. № 1 (часть I). Ст. 14
2. ФЗ от 29.12.2004 г. №189-ФЗ «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации» (с послед. изм. и доп.) // СЗ РФ. 2005. № 1 (часть 1). Ст. 15
3. Гражданский кодекс Российской Федерации от 30 ноября 1994 г. № 51-ФЗ // СЗ РФ. 1994. № 32. Ст. 3301
4. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 26 января 1996 г. № 14-ФЗ // СЗ РФ. 1996. № 5. Ст. 410

### **Основная литература**

1. Грудцына, Л.Ю. Постатейный комментарий к Жилищному кодексу Российской Федерации / Л.Ю. Грудцына; под общ. ред. Н.М. Коршунова. – М.: Изд-во Эксмо, 2005. – 384 с.
2. Постатейный комментарий к Жилищному кодексу Российской Федерации / под ред. П.В. Крашенинникова. – М.: Статут, 2005. – 653 с.
3. Комментарий к Жилищному кодексу Российской Федерации / под ред. М.Ю. Тихомирова. – М.: Изд. Тихомирова М.Ю., 2005.
4. Гуев, А.Н. Постатейный комментарий к Жилищному кодексу Российской Федерации / А.Н. Гусев. – М.: Дело, 2005.
5. Кудашкин, А.В. Жилищное право: учебник / А.В. Кудашкин. – М.: Изд-во РОД «За права военнослужащих», 2005;
6. Крашенинников, П.В. Жилищное право / П.В. Крашенинников. – М.: Статут, 2006. – 365 с.
7. Седугин, П.И. Жилищное право: учебник для вузов / П.И. Седугин. – М.: Изд-во НОРМА, 2000. – 384 с.
8. Корнеева, И.Л. Жилищное право Российской Федерации: учебное пособие / И.Л. Корнеева. – М.: Юрист, 2002. – 314 с.

## **Тема 1. ЖИЛИЩНОЕ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВО**

*1.1. Понятие и развитие жилищного законодательства.*

*1.2. Предмет и метод жилищного законодательства.*

*1.3. Структура жилищного законодательства.*

### **1.1. Понятие и развитие жилищного законодательства**

В первые годы после революции жилищные отношения регулировались инструкциями и местными актами. В ГК РСФСР 1922 года не было специальной главы, посвященной жилищным отношениям. Нормы жилищного законодательства входили в главу об имущественном найме. К середине 20-х годов накопилось большое количество нормативного материала, в связи с чем была предпринята попытка кодифицировать жилищное законодательство. В 1928 году был принят Декрет ЦИК и СНК СССР «О жилищной политике». Этим декретом предписывалось разработать Жилищный кодекс. В соответствии с этим актом было разработано несколько проектов жилищных кодексов. Но поскольку они были разработаны на весьма низком уровне, ни один из проектов так и не стал законом.

Начало кодификации было положено Постановлением от 1937 года «О сохранении жилищного фонда и улучшении жилищного хозяйства в городах». Оно впервые комплексно урегулировало жилищные отношения. Причем в данном акте содержались как административно-правовые нормы, так и гражданско-правовые нормы.

Дальнейшее развитие законодательства связано с кодификацией гражданского законодательства (60-е годы). Так, в Основах гражданского законодательства содержалась глава, касающаяся вопросов найма жилого помещения, а в ГК РСФСР 1964 г. содержалась глава «Наем жилого помещения». Причем в Гражданском кодексе была дана наиболее полная регламентация жилищных отношений на уровне закона. Однако в силу того, что Гражданский кодекс – это отраслевой акт, в нем были урегулированы только вопросы, касающиеся пользования жилыми помещениями. Что касается вопросов учета и распределения жилья, то в ГК РСФСР они почти не нашли отражения. Кроме того, очень поверх-

ностно были отражены вопросы пользования жилыми помещениями в домах жилищно-строительных кооперативов и личных собственников.

Таким образом, до 80-х годов жилищное законодательство не было кодифицировано в необходимом полном объеме. В 1981 г. были приняты Основы жилищного законодательства Союза ССР и союзных республик. В 1983 г. – Жилищный кодекс РСФСР, который действует с 1 января 1984 года.

С принятием этих законодательных актов правовое регулирование жилищных отношений было поднято на уровень закона. Основы жилищного законодательства на территории РФ практически не применялись, так как имелся кодифицированный акт – ЖК РСФСР, который на тот момент являлся базовым актом жилищного законодательства.

В настоящее время действует Жилищный кодекс РФ от 29.12.2004 г. № 188-ФЗ, вступивший в силу в силу с 1 марта 2005 г.<sup>1</sup> В соответствии с ФЗ от 29.12.2004 г. №189-ФЗ «О введении в действие Жилищного кодекса РФ»<sup>2</sup> к жилищным отношениям, возникшим до введения в действие ЖК РФ, ЖК РФ применяется в части тех прав и обязанностей, которые возникнут после введения его в действие, за исключением случаев, предусмотренных Вводным законом. Кроме того, наряду с положениями, устанавливающими правила введения в действие ЖК РФ, Вводный закон признал утратившими силу ряд законов и подзаконных актов, среди которых можно назвать ЖК РСФСР, Закон РФ от 24.12.1992 г. № 4218-1 «Об основах федеральной жилищной политики», ФЗ от 15.06.1996 г. № 72-ФЗ «О товариществах собственников жилья» и др.

Под жилищным законодательством следует понимать совокупность законов и иных правовых актов, нормами которых регулируются жилищные отношения.

## **1.2. Предмет и метод жилищного законодательства**

Предметом жилищного законодательства является регулирование жилищных отношений, которые представляют собой общественные отношения, складывающиеся в связи с удовлетворением жилищной потребности граждан. При этом жилищная потребность означает нужду в жилище как объективно необходимом условии для поддержания жизнедеятельности каждого человека, его труда, отдыха, семейного уюта.

Категорией «жилищные отношения» охватываются два вида жилищных отношений, а именно:

1) организационные отношения, которые складываются на началах власти и подчинения (обеспечение граждан жилыми помещениями; от-

---

<sup>1</sup> СЗ РФ. 2005. № 1 (часть I). Ст. 14 (Далее по тексту – ЖК РФ)

<sup>2</sup> СЗ РФ. 2005. № 1 (часть 1). Ст. 15

ношения в сфере управления жилищным фондом, в том числе его государственный учет и контроль за его использованием и сохранностью; эксплуатация и ремонт жилищного фонда и т.д.);

2) имущественные отношения, основанные на равенстве их участников.

Иными словами, жилищное законодательство регулирует, с одной стороны, публичные, а с другой – частные отношения. Таким образом, понятие «жилищные отношения» является собирательным, комплексным.

Следует отметить, что отношения, не связанные напрямую с удовлетворением жилищной потребности граждан, не могут быть отнесены к категории жилищных отношений. В частности, к таковым относятся отношения по проектированию, строительству и реконструкции жилья; по пользованию дачными помещениями в дачах, дачно-строительных кооперативах, садоводческих товариществах, приспособленных под жилье вагончиках, сборно-разборных сооружениях и прочие, так как они не входят в состав жилищного фонда.

Исходя из изложенного, можно отметить, что жилищное законодательство относится к числу комплексных правовых образований, включающих в свой состав нормы различных отраслей права: государственного, административного, гражданского, финансового и пр.

### **1.3. Структура жилищного законодательства**

Практическое значение актов жилищного и норм гражданского законодательства в современных условиях вызывает затруднения. В качестве одного из факторов, порождающих такие затруднения, является то, что нормативные акты, регламентирующие жилищные отношения, приняты в разное время и между собой не взаимосвязаны.

Согласно ст. 72 Конституции РФ жилищное законодательство находится в совместном ведении РФ и субъектов РФ. Отсюда источники жилищного права подразделяются на две основные группы:

- 1) федеральные жилищные законы и иные нормативно-правовые акты;
- 2) законы и иные нормативно-правовые акты субъектов федерации, а также органов местного самоуправления.

**На федеральном уровне** основными законодательными актами являются:

– Конституция РФ. В ней (ст. 40) в числе основных прав провозглашается право граждан на жилище. В ней закреплены следующие положения.

Каждый имеет право на жилище. Никто не может быть произвольно лишен жилища.

Органы государственной власти и органы местного самоуправления поощряют жилищное строительство, создают условия для осуществления права на жилище.



Малоимущим, иным указанным в законе гражданам, нуждающимся в жилище, оно предоставляется бесплатно или за доступную плату из государственного, муниципального и других жилищных фондов.

Исходя из этого право на жилище можно определить как провозглашенное Конституцией РФ социально-экономическое право, в соответствии с которым каждому гарантируется надежное и устойчивое пользование тем жилищем, которое он занимает, а также возможность приобрести новое жилище и улучшать свои жизненные условия при содействии органов государственной власти и органов местного самоуправления<sup>1</sup>.

– Гражданский кодекс РФ<sup>2</sup> – регулирует отношения, связанные с распоряжением жилыми помещениями путем совершения различных гражданско-правовых сделок. При этом согласно п. 2 ст. 3 ГК РФ нормы, содержащиеся в жилищном законодательстве должны соответствовать ГК РФ.

– Жилищный кодекс РФ от 22.12.2004 г. № 188-ФЗ вступил в силу с 01.03.2005 г.

– ФЗ от 04.07.1991 г. № 1541-1 «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации»<sup>3</sup> – установил основные принципы и условия осуществления приватизации государственного и муниципального жилищного фонда на территории РФ.

– Градостроительный кодекс РФ от 29.12.2004 г. № 190-ФЗ<sup>4</sup>.

– ФЗ от 30.12.2004 г. № 215-ФЗ «О жилищно-накопительных кооперативах»<sup>5</sup>.

– ФЗ «Об основах регулирования тарифов организаций коммунального комплекса» от 30.12.2004 г. № 210-ФЗ<sup>6</sup> (вступил в силу с 1 января 2006 года, за исключением части 7 ст. 15, вступающей в силу с 1 июня 2008 года).

---

<sup>1</sup> Более подробный анализ юридической сущности права граждан на жилище: См., например: Пчелинцева Л.М. Учение о праве граждан на жилище в отечественной юридической науке: основные этапы формирования // Жилищное право. 2004. № 2. С. 55–71; Литовкин В.Н. Жилищное законодательство: кризис доктрины, смена принципов, от прошлого к настоящему // Проблемы современного гражданского права. – М., 2000. С. 259–260; Титов А.А. Конституционные и законодательные основы права граждан на жилище // Жилищное право. 2001. № 3. С. 3–13; Богданов Е.В. Природа и сущность права граждан на жилище // Журнал российского права. 2003. № 4. С. 22 и др.

<sup>2</sup> СЗ РФ. 1994. № 32. Ст. 3301; СЗ РФ. 1996. № 5. Ст. 410 (Далее по тексту – ГК РФ)

<sup>3</sup> Ведомости Съезда народных депутатов РСФСР и Верховного Совета РСФСР. 1991. №28. Ст. 959

<sup>4</sup> СЗ РФ. 2005. № 1 (часть 1). Ст. 16

<sup>5</sup> СЗ РФ. 2005. № 1 (часть I). Ст. 41

<sup>6</sup> СЗ РФ. 2005. № 1 (часть I). Ст. 36

– ФЗ от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ»<sup>1</sup>.

– ФЗ от 16.07.1998 г. № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)»<sup>2</sup>.

– ФЗ от 21.07.1997 г. № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним»<sup>3</sup>.

– Иные законодательные акты РФ.

Подзаконные акты:

– Указы Президента РФ и постановления Правительства РФ. В их числе, например, Постановление Правительства РФ от 29 августа 2005 г. № 541 «О федеральных стандартах оплаты жилого помещения и коммунальных услуг»<sup>4</sup>.

– Акты министерств и других федеральных органов исполнительной власти, которые могут их издавать на основании иных правовых актов в рамках своей компетенции. Они могут носить как отраслевой, так и межотраслевой характер и содержать нормы жилищного права. Например, Письмо Министерства общего и профессионального образования РФ от 20.02.1995 г. № 09-М «О защите жилищных прав несовершеннолетних»<sup>5</sup> и другие.

**На региональном уровне** нормативные акты, регулирующие жилищные отношения, принимаются представительными и исполнительными органами субъектов федерации, а также органами местного самоуправления. При этом они не должны противоречить федеральным законам.

Например, Закон Приморского края от 11 июня 2002 г. № 241-КЗ «О защите прав граждан в жилищно-коммунальной сфере» (с изменениями от 3 декабря 2002 г., 21 января 2003 г., 1 декабря 2004 г., 9 августа 2005 г.); Постановление Администрации Приморского края от 16.01.2006 г. № 6-па «О региональных стандартах оплаты жилого помещения и коммунальных услуг»<sup>6</sup>.

Особое место среди актов жилищного законодательства занимают постановления Конституционного Суда РФ, который осуществляет проверку законности актов и их соответствие Конституции. Например, Постановление Конституционного Суда Российской Федерации от 25.04.1995 г. № 3-П «По делу о проверке конституционности частей первой и второй статьи 54 Жилищного кодекса РСФСР в связи с жало-

---

<sup>1</sup> СЗ РФ. 2005. № 1 (часть I). Ст. 40

<sup>2</sup> СЗ РФ. 1998. № 29. Ст. 3400

<sup>3</sup> СЗ РФ. 1997. № 30. Ст. 3594

<sup>4</sup> СЗ РФ. 2005. № 36. Ст. 3706

<sup>5</sup> Текст письма официально опубликован не был. См.: СПС «Гарант»

<sup>6</sup> Сборник нормативных правовых актов Губернатора Приморского края и Администрации Приморского края. № 1. 2006

бой гражданки Л.Н. Ситаловой»<sup>1</sup>. Постановления Конституционного Суда РФ прекращают действие ряда норм права. Следовательно, их можно отнести к источникам жилищного права.

Наряду с приведенными источниками жилищного права необходимо отметить постановления и руководящие разъяснения Пленума Верховного Суда РФ и Пленума Верховного Суда СССР, направленные на правильное и единообразное применение актов жилищного законодательства. Таковы, например, Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 24.08.1993 г. № 8 «О некоторых вопросах применения судами Закона Российской Федерации «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации»<sup>2</sup>; Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 26.12.1984 г. № 5 «О некоторых вопросах, возникших в судебной практике при применении Жилищного кодекса РСФСР»<sup>3</sup>.

### **Контрольные вопросы**

1. Дайте понятие «жилищное право».
2. В чьем ведении находится жилищное законодательство?
3. Дайте понятие предмета жилищного законодательства.
4. Какова структура жилищного законодательства?

### **Нормативные правовые акты**

1. Гражданский кодекс РФ от 30.11.1994 г. № 51-ФЗ. Часть первая // СЗ РФ. 1994. № 32. Ст. 3301.

2. Гражданский кодекс РФ от 26.01.1996 г. № 14-ФЗ. Часть вторая // СЗ РФ. 1996. № 5. Ст. 410.

3. Жилищный кодекс РФ от 22.12.2004 г. № 188-ФЗ // СЗ РФ. 2005. № 1 (часть I). Ст. 14.

4. ФЗ от 29.12.2004 г. № 189-ФЗ «О введении в действие Жилищного кодекса российской Федерации» // СЗ РФ. 2005. №1 (часть 1). Ст. 15.

5. ФЗ от 04.07.1991 г. № 1541-1 «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации» // Ведомости Съезда народных депутатов РСФСР и Верховного Совета РСФСР. 1991. № 28. Ст. 959.

6. Градостроительный кодекс РФ от 29.12.2004 г. № 190-ФЗ // СЗ РФ. 2005. № 1 (часть I). Ст. 16.

7. ФЗ от 30.12.2004 г. №215-ФЗ «О жилищно-накопительных кооперативах» //СЗ РФ. 2005. №1 (часть I). Ст. 41.

8. ФЗ «Об основах регулирования тарифов организаций коммунального комплекса» от 30.12.2004 г. № 210-ФЗ // СЗ РФ. 2005. № 1 (часть I). Ст. 36.

---

<sup>1</sup> СЗ РФ. 1995. № 18. Ст.1708

<sup>2</sup> Сборник постановлений Пленума Верховного Суда РФ. – М., 1994

<sup>3</sup> Бюллетень Верховного Суда РФ. 1994. № 3. С.7

9. ФЗ от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ» // СЗ РФ. 2005. № 1 (часть I). Ст. 40.

10. ФЗ от 16.07.1998 г. № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» // СЗ РФ. 1998. № 29. Ст. 3400.

11. ФЗ от 21.07.1997 г. № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» // СЗ РФ. 1997. № 30. Ст. 3594

12. Постановление Правительства РФ от 29 августа 2005 г. № 541 «О федеральных стандартах оплаты жилого помещения и коммунальных услуг» // СЗ РФ. 2005. № 36. Ст. 3706.

13. Письмо Министерства общего и профессионального образования РФ от 20.02.1995 г. №09-М «О защите жилищных прав несовершеннолетних» // Текст письма официально опубликован не был. См.: СПС «Гарант».

14. Постановление Администрации Приморского края от 16.01.2006 г. № 6-па «О региональных стандартах оплаты жилого помещения и коммунальных услуг» // Сборник нормативных правовых актов Губернатора Приморского края и Администрации Приморского края. № 1. 2006.

### **Материалы судебной практики**

1. Постановление Конституционного Суда Российской Федерации от 25.04.1995 г. №3-П «По делу о проверке конституционности частей первой и второй статьи 54 Жилищного кодекса РСФСР в связи с жалобой гражданки Л.Н. Ситаловой» // СЗ РФ. 1995. № 18. Ст. 1708.

2. Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 24 августа 1993 г. № 8 «О некоторых вопросах применения судами Закона Российской Федерации «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации» // Сборник постановлений Пленума Верховного Суда Российской Федерации. – М.: Изд-во «Юридическая литература», 1994.

3. Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 26.12.1984 г. №5 «О некоторых вопросах, возникших в судебной практике при применении Жилищного кодекса РСФСР» // Бюллетень Верховного Суда РФ. 1994. № 3. С.7

### **Дополнительная литература**

Свердлык, Г.А. Становление жилищного права как комплексного отрасли права (исторический аспект развития с 60-х годов прошлого века по настоящее) / Г.А. Свердлык // Жилищное право. 2007. № 4. С. 20–30

## Тема 2. ОБЪЕКТЫ ЖИЛИЩНОГО ПРАВА

*2.1. Понятие и виды жилых помещений как объектов жилищного права.*

*2.2. Понятие и классификация жилищных фондов.*

*2.3. Управление жилищным фондом.*

*2.4. Учет жилищного фонда.*

*2.5. Государственная регистрация прав на жилые помещения и сделок с ним.*

*2.6. Перевод помещений из жилых и в жилые.*

*2.7. Переустройство и перепланировка жилого помещения.*

### 2.1. Понятие и виды жилых помещений как объектов жилищного права

Новый ЖК РФ посвятил главу 2 регулированию объектов жилищных прав, включив в нее положения, дающие определение понятию объекта жилищных прав, характеристике их видов, а также иным вопросам, связанным с жилыми помещениями.

**Объектами** жилищных прав признаются жилые помещения (п. 1 ст. 15 ЖК РФ).

Жилое помещение – изолированное помещение, которое предназначено для проживания граждан, является недвижимым имуществом и пригодно для постоянного проживания граждан.

Жилое помещение должно отвечать следующим **требованиям**:

1. Быть изолированным, то есть имеющим отдельный выход в места общего пользования или на улицу.

2. Относиться к недвижимому имуществу, определение которого приведено в ст. 130 ГК РФ.

3. Быть пригодным для постоянного (в любое время года) в нем проживания, то есть соответствовать санитарным и техническим правилам и нормам, иным требованиям законодательства. Требования, предъявляемые к жилому помещению, порядок признания жилого помещения пригодным для проживания и основания, по которым жилое помещение признается непригодным для проживания, устанавливаются Положением о признании помещения жилым помещением, жилого помещения

непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу, утвержденные постановлением Правительства РФ от 28 января 2006 г. № 47<sup>1</sup>.

4) Быть предназначенным для проживания граждан. Это означает, что жилые помещения не могут быть использованы иначе, нежели для проживания граждан. Более того, ЖК РФ установил прямой запрет на размещение в жилом помещении промышленных производств. Исключение из этого правила составляет осуществление в жилом помещении предпринимательской или иной профессиональной деятельности при соблюдении условий: а) если это не нарушает права и законные интересы иных граждан; б) если это не нарушает требования, которым должно отвечать жилое помещение; в) если такую деятельность осуществляют лица, проживающие в жилом помещении на законных основаниях; г) получено согласие всех проживающих в жилом помещении граждан и наймодателя (если жилое помещение занято по договору социального найма).

Например, в соответствии со ст. 21 ФЗ от 31.05.2002 г. № 63-ФЗ «Об адвокатской деятельности и адвокатуре в Российской Федерации» адвокат вправе использовать для размещения адвокатского кабинета жилые помещения, принадлежащие ему либо членам его семьи на праве собственности, с согласия последних. Жилые помещения, занимаемые адвокатом и членами его семьи по договору найма, могут использоваться адвокатом для размещения адвокатского кабинета с согласия наймодателя и всех совершеннолетних лиц, проживающих совместно с адвокатом<sup>2</sup>.

5. Если жилое помещение является предметом договора социального найма – оно должно быть благоустроенным применительно к условиям данного населенного пункта, в котором находится.

---

<sup>1</sup> Постановление Правительства РФ от 26.01.2006 г. № 47 «Об утверждении Положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу» // СЗ РФ. 2006. № 6. Ст. 702. О требованиях, предъявляемых к жилым помещениям, см. также: Санитарно-эпидемиологические правила и нормативы СанПиН 2.1.2.1002-00 «Санитарно-эпидемиологические требования к жилым зданиям и помещениям», утвержденные Главным государственным санитарным врачом РФ 15.12.2000 г. (Текст документа приводится по официальному изданию Минздрава России. – М., 2001); Строительные нормы и правила СНиП 2.08.01-89 «Жилые здания», утверждены постановлением Госстроя СССР от 16.05.1989 г. № 78 (с изменениями от 3 июня 1999 г., 20 ноября 2000 г.) (Текст документа приводится по официальному изданию Госстроя России. ГУП ЦПП, 1998)

<sup>2</sup> СЗ РФ. 2002. №23. Ст. 2102

**По своей сути** жилое помещение всегда выступает в качестве главной вещи, служащей для удовлетворения жилищной потребности граждан. Иные вещи или имущественные права являются принадлежностями, предназначенными для обслуживания главной вещи и связанными с ней общим назначением. Состав принадлежностей зависит от вида жилого помещения.

1. В общем контексте построек, именуемых жилым домом, главной вещью признается строение, предназначенное для проживания. Остальные постройки служат для удовлетворения хозяйственных надобностей и не могут быть самостоятельным объектом права собственности на отведенном для постройки дома земельном участке. Поэтому, если договором не установлено иное, принадлежность следует судьбе главной вещи.

Например, рассматривая конкретное дело, Пленум Верховного Суда обратил внимание на то, что в договоре, заключенном сторонами, указано о продаже дома и не оговорено, что подсобные строения не проданы.

Из этого, учитывая вышеизложенное, суду надлежало сделать вывод, что договор заключен о продаже как дома, так и подсобных строений. В противном случае на одном земельном участке оказалось бы два собственника: один – жилого дома, а другой – подсобных строений, что недопустимо<sup>1</sup>.

2. В соответствии с ГК РФ наряду с правом собственности на жилой дом собственник всегда обладает определенными правами на земельный участок, занятый жилым домом. При этом объем прав на земельный участок может быть различным.

Поскольку жилое помещение относится к недвижимости, одновременно с передачей права собственности на жилой дом передаются права на ту часть земельного участка, которая занята этим жилищем и необходима для его использования (ст. 552 ГК). При этом возможны различные варианты.

Во-первых, если продавец является собственником земельного участка, на котором находится продаваемый дом, покупателю передается право собственности либо предоставляется право аренды или иное право, предусмотренное договором, на соответствующий земельный участок.

Во-вторых, если продавец не является собственником земельного участка, на котором находится продаваемый жилой дом, покупатель приобретает право пользования соответствующей частью земельного участка на тех же условиях, что и продавец дома.

---

<sup>1</sup> Постановление Пленума Верховного Суда СССР от 27.08.1980 г. «Дело по иску Жук Н.С. к Суховерской Л.И. об истребовании имущества» // Бюллетень Верховного Суда СССР. 1981. №2. С.9

3. В соответствии с ЖК РФ собственнику жилого помещения, находящегося в многоквартирном доме, принадлежит доля в праве общей собственности на общее имущество многоквартирного дома. В данном случае жилое помещение также следует рассматривать как главную вещь, а долю в праве – в качестве принадлежности, всегда следующей судьбе главной вещи – жилого помещения. Аналогично решается вопрос и о доле в праве на общее имущество в коммунальной квартире.

**Виды объектов жилищных прав (ст. 16 ЖК РФ):**

1) жилой дом (часть жилого дома) – индивидуально-определенное здание, которое состоит из комнат, а также помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании;

2) квартира (часть квартиры) – 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 хозяйственно-бытовых и иных нужд граждан, связанных с их проживанием в таком обособленном помещении;

3) комната – часть жилого дома либо квартиры, предназначенная для использования в качестве места непосредственного проживания граждан в таком доме либо квартире.

Как видно, в состав жилого помещения входят как непосредственно «жилое» помещение, предназначенное для проживания, так и помещения вспомогательного использования, которые предназначены для удовлетворения нужд граждан, связанных с проживанием в жилом помещении. В связи с этим ЖК РФ придает правовое значение не жилой, но общей площади жилого помещения (например, для определения размера жилищных норм). В соответствии с п. 5 ст. 15 ЖК РФ общая площадь состоит из суммы площади всех частей жилого помещения, как жилого, так и вспомогательного назначения, за исключением лоджий, балконов, террас и веранд. Перечень исключений в данной статье сформулирован как исчерпывающий, который не может быть ни изменен, ни дополнен.

В любом случае **пользование жилым помещением** должно осуществляться с учетом соблюдения прав и законных интересов проживающих в этом жилом помещении граждан, соседей, требований пожарной безопасности, санитарно-гигиенических, экологических и иных требований законодательства, а также в соответствии с правилами пользования жилыми помещениями, утвержденными Правительством РФ. В настоящее время действуют Правила пользования жилыми помещениями, утвержденные постановлением Правительства РФ от 21 января 2006 г. № 25<sup>1</sup>. Данные правила регулируют отношения, связанные с

---

<sup>1</sup> СЗ РФ.2006. № 5. Ст. 546



пользованием не только жилыми помещениями государственного и муниципального жилищных фондов, в том числе специализированными, но и принадлежащими гражданам на праве собственности жилыми помещениями в многоквартирных домах. При этом пользование жилым помещением означает использование его потребительских свойств, таких как изолированность, безопасность, благоустроенность и др. В указанных правилах предусмотрен также перечень лиц, которые имеют право пользования жилым помещением, с указанием на основание возникновения права пользования и пределы его осуществления.

## **2.2. Понятие и классификация жилищных фондов**

**Жилищный фонд** – совокупность всех жилых помещений, находящихся на территории Российской Федерации (ст. 19 ЖК РФ). При этом не имеют значения формы собственности на жилые помещения и цели использования таких помещений.

Понятие жилищного фонда используется для определения той или иной совокупности жилых помещений.

**Жилищные фонды** – это выделяемые из единого жилищного фонда, находящегося на территории РФ, по тем или иным основаниям совокупности жилых домов и жилых помещений, отличающихся определенным порядком формирования, целевым назначением, правилами использования и другими элементами правового режима. При этом в жилищный фонд не входят находящиеся в жилых домах нежилые помещения, предназначенные для торговых, бытовых и иных нужд непроизводственного характера.

Согласно ст. 19 ЖК РФ жилищный фонд можно подразделить на виды по двум критериям.

### **1. По принадлежности к той или иной форме собственности:**

1.1. частный жилищный фонд, в состав которого входят жилые помещения, принадлежащие на праве собственности гражданам и юридическим лицам (за исключением государственных и муниципальных предприятий и учреждений);

1.2. государственный жилищный фонд, в состав которого входят жилые помещения, принадлежащие на праве собственности Российской Федерации и субъектам Федерации, в том числе жилые помещения, находящиеся в хозяйственном ведении или оперативном управлении государственных предприятий или учреждений;

1.3. муниципальный жилищный фонд, в состав которого входят жилые помещения, принадлежащие на праве собственности городским и сельским поселениям либо другим муниципальным образованиям, в том числе находящиеся в хозяйственном ведении или оперативном управлении муниципальных предприятий или учреждений.

## **2. В зависимости от целей использования:**

2.1. жилищный фонд социального использования (или социальный жилищный фонд) – это совокупность жилых помещений, предоставляемых органами местного самоуправления, государственными или муниципальными организациями либо уполномоченными на то органами для проживания граждан по договору социального найма;

2.2. жилищный фонд коммерческого использования (или коммерческий жилищный фонд) образуют жилые помещения, используемые их собственниками для предоставления во временное владение и (или пользование) по договору коммерческого найма гражданам или аренды юридическим лицам с целью извлечения прибыли;

2.3. индивидуальный жилищный фонд составляет совокупность жилых помещений, принадлежащих гражданам и юридическим лицам и используемых ими для личного проживания и проживания членов их семей, а также для проживания иных граждан на безвозмездных началах;

2.4. специализированный жилищный фонд – фонд, к которому относятся жилые помещения государственного или муниципального жилищных фондов, предоставляемые для проживания отдельных категорий граждан в порядке и на условиях, установленных законодательством.

## **2.3. Государственное управление жилищным фондом**

Основы управления объектами жилищного фонда, находящимися в собственности Российской Федерации, ее субъектов и муниципальных образований, установлены в ст. 163 ЖК РФ. Правила данной статьи являются принципиальной новеллой по сравнению с положениями ст. 16 и 17 ЖК РФ 1983 г., которые предусматривали иерархически централизованную и безальтернативную систему управления жилищным фондом.

ЖК РФ не содержит детального регулирования системы управления государственным и муниципальным жилищным фондом путем установления ее звеньев на федеральном, региональном и местном уровнях.

Вместо этого ч. 1 ст. 163 ЖК РФ содержит бланкетную норму, согласно которой порядок управления многоквартирными домами, все помещения в которых находятся в федеральной, региональной или муниципальной собственности, определяется указанными в этой норме федеральными, региональными и муниципальными органами.

При этом вводится обязательное для всех названных собственников договорное начало в организацию деятельности по управлению государственным и муниципальным жилищным фондом.

В системе управления жилищным фондом следует выделить государственное управление, которое проявляется через реализацию полномочий государственных органов управления (субъектов управления).

Среди них особое место занимает Правительство РФ, являющееся органом общей компетенции, в том числе и по жилищным вопросам.

Специально уполномоченным органом выступает Федеральное агентство по строительству и жилищно-коммунальному хозяйству<sup>1</sup>.

Федеральное агентство по строительству и жилищно-коммунальному хозяйству является федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по реализации государственной политики, по оказанию государственных услуг, управлению государственным имуществом в сфере строительства и жилищно-коммунального хозяйства.

**Государственное управление в жилищной сфере** – это деятельность уполномоченных на то органов государственной власти по обеспечению удовлетворения жилищно-коммунальных нужд населения и надлежащего использования объектов жилого фонда.

**Объектами государственного управления** выступают не только государственный жилищный фонд, но и иные разновидности жилищного фонда.

**Содержанием государственного управления** является организованный процесс руководства, регулирования и контроля государственных органов за развитием жилищного сектора, надлежащим содержанием и ремонтом жилищного фонда, инженерного оборудования, придомовых территорий, установление принципов расчета, сбора и использования платежей за жилье и коммунальные услуги.

Это проявляется, прежде всего, в реформировании отношений собственности в жилищной сфере, социальной защите и обеспечении жилищных прав населения, разработке стандартов содержания жилья и объектов коммунального назначения.

**Элементами государственного управления** жилищной сферой являются:

- 1) государственная регистрация прав на жилые помещения;
- 2) государственный учет жилищного фонда;
- 3) государственный контроль за использованием и сохранностью жилищного фонда.

**Государственный контроль** за использованием и сохранностью жилищного фонда осуществляется органами государственной власти РФ и субъектов РФ (ст. 20 ЖК).

---

<sup>1</sup> Постановление Правительства РФ от 16.06.2004 г. № 286 «Об утверждении Положения о Федеральном агентстве по строительству и жилищно-коммунальному хозяйству» (с изм. на 19.03.2005 г.) // СЗ РФ. 2004. № 25. Ст. 2568

В настоящее время контроль за использованием и сохранностью жилищного фонда осуществляет **Федеральная служба по технологическому надзору**<sup>1</sup>.

Специальные полномочия по осуществлению контроля за обеспечением прав и законных интересов граждан и государства при предоставлении населению жилищных и коммунальных услуг, использованием и сохранностью жилищного фонда предоставлены органам государственной жилищной инспекции. Система органов государственной жилищной инспекции состоит из Главной государственной жилищной инспекции и ее органов в субъектах Российской Федерации. Система и основные функции государственных жилищных инспекций определены в Положении о государственной жилищной инспекции в РФ, утвержденном Постановлением Правительства РФ от 26 сентября 1994 г. № 1086<sup>2</sup>.

В числе функций Главной государственной жилищной инспекции выделены: координация и организация работы государственных инспекций, осуществление контроля за разработкой, совершенствованием и изданием ведомственных нормативных документов, связанных с использованием, содержанием и ремонтом жилищного фонда, участие в разработке нормативно-правовых документов, определяющих порядок использования, ремонта и содержания жилищного фонда, и ряд других функций.

## 2.4. Учет жилищного фонда

Органы государственной власти и местного самоуправления обеспечивают проведение учета жилищного фонда (ст. 12, 13, 14 ЖК РФ). При этом органы государственной власти РФ определяют порядок государственного учета жилищных фондов, к компетенции органов государственной власти субъекта РФ относится государственный учет жилищного фонда субъекта РФ, а органов местного самоуправления – учет муниципального жилищного фонда.

Государственный учет жилищного фонда осуществляется в порядке, установленном Правительством РФ (ст. 19 ЖК).

Порядок учета установлен Постановлением Правительства РФ от 13 октября 1997 г. № 1301, утвердившим Положение о государственном учете жилищного фонда в Российской Федерации<sup>3</sup>, Инструкцией о про-

---

<sup>1</sup> Постановление Правительства РФ от 30.07.2004 г. № 401 «О Федеральной службе по экологическому, технологическому и атомному надзору» // СЗ РФ. 2004. № 32. Ст. 3348

<sup>2</sup> СЗ РФ. 1994. № 23. Ст. 2566

<sup>3</sup> Постановление Правительства РФ от 13.10.1997 г. №1301 «О государственном учете жилищного фонда в Российской Федерации» // СЗ РФ. 1997. № 42. Ст. 4787

ведении учета жилищного фонда в РФ, утвержденной приказом Минземстроя РФ от 4 августа 1998 г. № 37<sup>1</sup>.

**Задача государственного учета** жилищного фонда в РФ состоит в получении информации о местоположении, количественном и качественном составе, техническом состоянии, уровне благоустройства, стоимости объектов фонда и изменении этих показателей.

**Государственному учету** подлежат все жилые помещения, пригодные для проживания, независимо от формы собственности.

Государственный учет жилищного фонда **включает в себя:**

1. Технический (оперативный) учет, осуществляемый независимо от принадлежности жилищного фонда по единой для РФ системе учета путем проведения технической инвентаризации и регистрации документов об обязанностях правообладателей по содержанию жилых строений и жилых помещений. Он возлагается на ФГУП «Российский государственный центр инвентаризации и учета объектов недвижимости» (ФГУП «Ростехинвентаризация»).

ФГУП «Ростехинвентаризация» обязано осуществлять:

во-первых, техническую инвентаризацию и паспортизацию жилищного фонда;

во-вторых, контроль технического состояния жилых строений и жилых помещений;

в-третьих, оценку и переоценку жилых строений и жилых помещений, в том числе для целей налогообложения;

в-четвертых, информационное и консультационное обслуживание и иную деятельность, связанную с государственным учетом жилищного фонда.

Государственный технический учет объектов градостроительной деятельности возлагается на Федеральное агентство кадастра объектов недвижимости и его территориальные органы. Техническую инвентаризацию объектов градостроительной деятельности осуществляют с 1.11.2004 г. организации (органы), аккредитованные Федеральным агентством кадастра объектов недвижимости в порядке, устанавливаемом Министерством экономического развития и торговли РФ.

2. Официальный статистический учет, который осуществляется Федеральной службой государственной статистики и ее территориальными органами на основе обобщения форм федерального государственного статистического наблюдения за жилищным фондом, представленных ФГУП «Ростехинвентаризация».

---

<sup>1</sup> Инструкция о проведении учета жилищного фонда в Российской Федерации, утверждена приказом Минземстроя РФ от 04.08.1998. № 37 (с изменениями на 04.09.2000 г.) // Текст инструкции официально опубликован не был. См.: СПС «Гарант».

3. Бухгалтерский учет – производится в соответствии с законодательством о бухгалтерском учете<sup>1</sup>.

Следует иметь в виду, что между органами, осуществляющими различные виды учета, осуществляется взаимодействие.

## **2.5. Государственная регистрация прав на жилые помещения и сделок с ним**

Государственная регистрация является юридическим актом признания и подтверждения государством возникновения, ограничения (обременения), перехода или прекращения прав на недвижимое имущество, включая жилые помещения.

Правовая основа государственной регистрации прав на жилые помещения и сделок с ними определена в ФЗ от 21.07.1997 г. № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним»<sup>2</sup>.

В соответствии с Законом государственная регистрация является единственным доказательством существования зарегистрированного права, что, по существу, означает презумпцию правильности регистрации прав. Соответственно, зарегистрированное право может быть оспорено только в судебном порядке.

**Цель государственной регистрации** прав на жилые помещения и сделок с ними – охрана прав собственников жилья и иных титульных владельцев, а также гарантия достоверности информации о недвижимости в жилищной сфере.

Гражданский кодекс РФ в ст. 131 устанавливает требование, согласно которому право собственности и другие вещные права на недвижимое имущество (возникновение, переход, ограничение и прекращение) подлежат государственной регистрации в едином государственном реестре прав (ЕГРП).

Государственная регистрация имеет не техническое, а юридическое (правообразующее) значение. Права на жилье, приобретаемые различными лицами, возникают на основании юридического состава, включающего в себя два юридических факта: 1) соглашение и 2) акт регистрации права.

### **Принципы государственной регистрации:**

во-первых, единая процедура государственной регистрации независимо от объекта регистрации и от региона;

---

<sup>1</sup> Федеральный закон от 21.11.1996. №129-ФЗ «О бухгалтерском учете» // СЗ РФ. 1996. № 48. Ст. 5369

<sup>2</sup> СЗ РФ. 1997. № 30. Ст. 3594 (Далее по тексту – Закон о государственной регистрации)

во-вторых, единые регистрирующие органы – Федеральная регистрационная служба (ФРС);

в-третьих, единый государственный реестр прав на недвижимость;

в-четвертых, открытость сведений о государственной регистрации прав. Органы ФРС обязаны предоставлять сведения об объектах недвижимости любому лицу, предъявившему документ, удостоверяющий личность, и соответствующее заявление.

**Регистрации подлежат следующие права на жилые помещения:**

1) право собственности, право хозяйственного ведения, право оперативного управления;

2) право пожизненного наследуемого владения, право постоянного пользования;

3) право аренды, ипотеки, сервитута;

4) а также иные права в случаях, предусмотренных законом.

Порядок государственной регистрации и основания отказа в регистрации устанавливаются Законом о государственной регистрации, Правилами ведения Единого государственного реестра<sup>1</sup> и другими нормативными правовыми актами.

**Не подлежат государственной регистрации:**

1) права на жилые помещения, возникающие из договора коммерческого, социального и иного найма жилого помещения (гл. 35 ГК РФ);

2) права на жилье, вытекающие из договора безвозмездного пользования (гл. 36 ГК РФ).

Закон в ряде случаев предусматривают отдельную государственную регистрацию сделок и возникновения прав.

### **Соотношение государственной регистрации сделок и прав, ими порождаемых, направленных на отчуждение жилого помещения**

– В отношении купли-продажи и мены жилого помещения действует правило, являющееся исключением из общего правила, регистрации подлежат как договор, так и переход права собственности (п. 2 ст. 558 ГК РФ).

– Применительно к договору дарения закон предусматривает отдельную регистрацию договора и перехода права собственности от дарителя к одаряемому.

– Договор ренты, предусматривающий отчуждение жилья, подлежит нотариальному удостоверению и государственной регистрации. Кроме того, регистрации подлежит и переход права собственности.

---

<sup>1</sup> Постановление Правительства РФ от 18.02.1998 г. № 219 «Об утверждении Правил ведения Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним» // СЗ РФ. 1998. № 8. Ст. 963.

– При наследовании жилого помещения должен регистрироваться переход права собственности.

– По поводу сделок, направленных на передачу жилого помещения в пользование, следует иметь в виду, что в отношении аренды действует общее правило, изложенное в ст. 609 ГК РФ: «Договор аренды недвижимого имущества подлежит государственной регистрации, если иное не установлено законом». Под общее правило подпадают и арендные соглашения, в которых объектами выступают жилые помещения.

В тех случаях, когда одна из сторон уклоняется от государственной регистрации, другая сторона на основании п. 3 ст. 165 ГК РФ вправе обратиться в суд за защитой своих прав. Суд при выяснении всех обстоятельств может вынести решение о государственной регистрации перехода права. При этом сторона, необоснованно уклоняющаяся от регистрации, вынуждена будет возместить другой стороне убытки, вызванные задержкой регистрации.

Указанное положение подтверждается судебной практикой. Так, Высший Арбитражный Суд РФ в Информационном письме от 13 ноября 1997 г. № 21, посвященном обзору практики разрешения споров, возникающих по договорам купли-продажи недвижимости, указал, что если договор купли-продажи жилого дома исполнен одной стороной (покупатель оплатил стоимость жилья, а передача осуществлена по акту приема-передачи) и при этом само заключение договора не оспаривалось, то такой договор подлежит государственной регистрации. При уклонении стороны от регистрации суд вправе вынести соответствующее решение. Данное решение является основанием для возникновения у регистрирующего органа обязанности осуществить государственную регистрацию сделки<sup>1</sup>.

**Процедура государственной регистрации** устанавливается в соответствии с Законом о регистрации, Инструкцией о порядке государственной регистрации договоров купли-продажи и перехода права собственности на жилые помещения, утвержденной приказом Минюста РФ от 6 августа 2001 г. № 233<sup>2</sup>, Инструкцией об особенностях внесения записей в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним при государственной регистрации прав на объекты недвижимого имущества, являющиеся общим имуществом в много-

---

<sup>1</sup> Информационное письмо Президиума Высшего Арбитражного Суда РФ от 13.11.1997 г. № 21 «Обзор практики разрешения споров, возникающих по договорам купли-продажи недвижимости» // Вестник Высшего Арбитражного Суда РФ. 1998. № 1

<sup>2</sup> Приказ Минюста РФ от 06.08.2001 г. № 233 «Об утверждении Инструкции о порядке государственной регистрации договоров купли-продажи и перехода права собственности на жилые помещения» // Бюллетень нормативных актов федеральных органов исполнительной власти. 2001. № 35



квартирном доме, предоставления информации о зарегистрированных правах общей долевой собственности на такие объекты недвижимого имущества, утвержденной приказом Минюста РФ от 14 февраля 2007 г. № 29<sup>1</sup>, Правилами ведения Единого государственного реестра, утвержденными постановлением Правительства РФ от 18 февраля 1998 г. № 219.

**Порядок государственной регистрации прав на жилые помещения и сделок с ними.** Для осуществления государственной регистрации лица (правообладатели либо уполномоченные на то лица) подают, а регистрационная служба, соответственно принимает документы, необходимые для государственной регистрации, а также документ об оплате государственной пошлины за регистрацию.

Регистрационная служба проводит правовую экспертизу документов, а также законность сделки.

После этого она устанавливает отсутствие (либо наличие) противоречий между заявляемыми правами и уже зарегистрированными правами на конкретный объект, а также других оснований для отказа или приостановления государственной регистрации прав.

Если противоречий или иных сведений, дающих основание полагать о невозможности регистрации, нет, то производится внесение записей в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество.

На завершающем этапе совершается запись на правоустанавливающих документах и выдаются удостоверения о произведенной государственной регистрации прав.

**Срок.** Государственная регистрация прав проводится не позднее чем в месячный срок со дня подачи заявления и всех необходимых документов.

**Плата.** За государственную регистрацию прав, ограничений (обременений) прав на жилые помещения, договоров об отчуждении жилого помещения взимается государственная пошлина в размере, установленном ст. 333.33 Налогового кодекса РФ<sup>2</sup>.

Кроме того, Правилами осуществления платы за предоставление информации о зарегистрированных правах, выдачу копий договоров и иных документов, выражающих содержание односторонних сделок, совершенных в простой письменной форме, утвержденными Постанов-

---

<sup>1</sup> Приказ Министерства юстиции РФ от 14.02.2007 г. № 29 «Об утверждении Инструкции об особенностях внесения записей в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним при государственной регистрации прав на объекты недвижимого имущества, являющиеся общим имуществом в многоквартирном доме, предоставления информации о зарегистрированных правах общей долевой собственности на такие объекты недвижимого имущества» // СПС «Гарант»

<sup>2</sup> Налоговый кодекс РФ от 05.08.2000 г. № 117-ФЗ. Часть вторая // СЗ РФ. 2000. № 32. Ст. 3340

лением Правительства от 14 декабря 2004 г. № 773 устанавливается размер платы за предоставление информации о зарегистрированных правах на объект недвижимого имущества, выдачу правообладателям копий договоров и иных документов, выражающих содержание односторонних сделок, совершенных в простой письменной форме, а также порядок ее осуществления<sup>1</sup>.

## 2.6. Перевод помещений из жилых и в жилые

Перевод – это изменение функционального назначения, состава помещений.

В связи с тем, что целевое назначение жилых помещений состоит в предоставлении возможности проживания граждан, перевод жилого помещения в нежилое допускается в порядке исключения.

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

В соответствии со ст. 3 Градостроительного кодекса РФ<sup>2</sup> законодательство о градостроительной деятельности состоит из данного Кодекса, других федеральных законов и иных нормативных правовых актов РФ, а также законов и иных нормативных правовых актов субъектов Федерации.

На региональном уровне также принимаются нормативные акты, регулирующие вопросы, связанные с переводом помещений из жилых в нежилые и наоборот. В частности, решением Думы г. Владивостока от 28 февраля 2006 г. №186 предписывалось Думе города разработать муниципальный правовой акт по вопросам перевода жилых помещений в нежилые помещения, нежилых помещений в жилые помещения<sup>3</sup>. Во исполнение указанного решения 7 марта 2006 г. был принят муниципальный правовой акт №8-МПА «Положение о порядке рассмотрения заявлений и принятия решений администрации города Владивостока о

---

<sup>1</sup> Постановление Правительства РФ от 14.12.2004 г. № 773 «Об утверждении Правил осуществления платы за предоставление информации о зарегистрированных правах, выдачу копий договоров и иных документов, выражающих содержание односторонних сделок, совершенных в простой письменной форме» // СЗ РФ. 2004. № 51. Ст. 5187.

<sup>2</sup> Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 г. № 190-ФЗ // СЗ РФ. 2005. № 1 (часть 1). Ст. 16.

<sup>3</sup> Решение Думы г. Владивостока от 28.02.2006 г. № 186 «О принятии муниципального правового акта города Владивостока «Положение о порядке рассмотрения заявлений и принятия решений администрации города Владивостока о согласовании переустройства и (или) перепланировки помещений, перевода жилых помещений в нежилые помещения, нежилых помещений в жилые помещения» // Вестник Думы города Владивостока. 2006. № 21.

согласовании переустройства и (или) перепланировки помещений, перевода жилых помещений в нежилые помещения, нежилых помещений в жилые помещения»<sup>1</sup>. В соответствии с приведенным положением осуществляется рассмотрение заявлений и принятие решений администрации г. Владивостока о согласовании перевода жилых помещений в нежилые помещения и наоборот.

### **Ограничения, связанные с переводом помещений**

1. Перевод жилого помещения в нежилое помещение не допускается в следующих случаях:

1) если доступ к переводимому помещению невозможен без использования помещений, обеспечивающих доступ к жилым помещениям, или отсутствует техническая возможность оборудовать такой доступ к данному помещению. Иными словами, перевод не допускается при отсутствии отдельного входа в помещение или технической возможности его оборудования. Использование одного и того же входа в жилой подъезд и в нежилое помещение не допускается. Кроме того, следует иметь в виду, что, если пользование помещением не может осуществляться без использования части общего имущества в многоквартирном доме, его использование при переводе жилого помещения производится только на основании договора с собственником жилых помещений в доме о передаче в пользование части общего имущества дома;

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

3) если право собственности на переводимое помещение обременено правами третьих лиц. В этом случае права третьих лиц должны быть прекращены до соответствующего перевода жилого помещения.

2. Специальными условиями перевода квартиры в многоквартирном доме в нежилое помещение, допускающими такой перевод, являются:

а) расположение квартиры на первом этаже указанного дома;

б) при расположении квартиры выше первого этажа помещения, расположенные непосредственно под квартирой, переводимой в нежилое помещение, не должны являться жилыми (ст. 22 ЖК РФ).

3. Перевод нежилого помещения в жилое помещение не допускается:

а) если такое помещение не отвечает установленным требованиям или отсутствует возможность обеспечить соответствие такого помеще-

---

<sup>1</sup> Муниципальный правовой акт Думы г. Владивостока от 07.03.2006 г. № 8-МПА «Положение о порядке рассмотрения заявлений и принятия решений администрации города Владивостока о согласовании переустройства и (или) перепланировки помещений, перевода жилых помещений в нежилые помещения, нежилых помещений в жилые помещения» // Вестник Думы города Владивостока. 2006. № 21.

ния установленным требованиям (имеются в виду санитарные и технические нормы и правила, а также иные требования законодательства);

б) если право собственности на такое помещение обременено правами третьих лиц (например, в силу договоров аренды, ипотеки и пр.).

### **Порядок перевода жилого помещения в нежилое помещение и нежилого помещения в жилое помещение**

Перевод жилого помещения в нежилое помещение и нежилого помещения в жилое помещение осуществляется **органом местного самоуправления** по месту нахождения переводимого помещения, в частности, в г. Владивостоке таким органом является орган, уполномоченный главой г. Владивостока по вопросам учета и распределения жилой площади (п. 1.2. Положения от 07.03.2006 г. № 8-МПА).

**Инициировать** перевод вправе только собственник помещения или уполномоченное им лицо.

Для перевода помещения заявитель представляет в уполномоченный орган **следующие документы**:

- 1) заявление о переводе помещения;
- 2) правоустанавливающие документы на переводимое помещение (подлинники или засвидетельствованные в нотариальном порядке копии);
- 3) план переводимого помещения с его техническим описанием или технический паспорт такого помещения (в случае, если переводимое помещение является жилым);
- 4) поэтажный план дома, в котором находится переводимое помещение;
- 5) подготовленный и согласованный в установленном порядке проект переустройства и (или) перепланировки переводимого помещения (в случае, если переустройство и (или) перепланировка требуются для обеспечения использования такого помещения в качестве жилого или нежилого помещения).

Данный перечень является исчерпывающим, орган, осуществляющий перевод помещений, не вправе требовать представления других документов.

Заявителю выдается расписка в получении документов с указанием их перечня и даты их получения органом, осуществляющим перевод помещений.

**Срок рассмотрения заявления.** Решение о переводе или об отказе в переводе помещения должно быть принято по результатам рассмотрения соответствующего заявления и иных представленных документов органом, осуществляющим перевод помещений, не позднее чем через 45 дней со дня представления указанных документов в данный орган. По результатам рассмотрения орган, осуществляющий перевод, готовит проект решения о переводе помещения и представляет проект решения

главе г. Владивостока или уполномоченному им лицу администрации г. Владивостока на утверждение. После утверждения проекта решения главой г. Владивостока решение приобретает юридическую силу.

Не позднее чем через три рабочих дня со дня принятия решения уполномоченный орган, осуществляющий перевод, выдает или направляет заявителю документ, подтверждающий принятие того или иного решения<sup>1</sup>. Форма и содержание решения устанавливаются Правительством Российской Федерации.

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 указанное решение.

Постановление главы муниципального образования о переводе помещения является основанием для проведения работ по реконструкции, переустройству и (или) перепланировке помещения, если они предполагались при переводе.

После осуществления этих работ происходит прием помещения приемочной комиссией, оформляемый соответствующим актом. Данный акт подтверждает факт перевода помещения. После этого помещение подлежит регистрации в ФГУП «Ростехинвентаризация».

Если проведение указанных работ не предполагалось, то постановление главы администрации является основанием для регистрации помещения в качестве жилого или нежилого.

Заключительным этапом является внесение изменений в ЕГРП, поскольку изменилось назначение объекта недвижимости (Правила ведения Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, утвержденные Постановлением Правительства РФ № 2192).

Отказ в переводе жилого помещения в нежилое помещение или нежилого помещения в жилое помещение допускается в следующих случаях, предусмотренных ст. 24 ЖК РФ:

- 1) непредставления определенных ЖК РФ документов;
- 2) представления документов в ненадлежащий орган;
- 3) несоблюдения предусмотренных ст. 22 ЖК РФ условий перевода помещения;
- 4) несоответствия проекта переустройства и (или) перепланировки жилого помещения требованиям законодательства, в частности, необходимо иметь в виду, что проект делается организацией, имеющей лицен-

---

<sup>1</sup> Постановление Правительства РФ от 10.08.2005 г. № 502 «Об утверждении формы уведомления о переводе (отказе в переводе) жилого (нежилого) помещения в нежилое (жилое) помещение» // СЗ РФ. 2005. № 33. Ст. 3430

<sup>2</sup> Постановление Правительства РФ от 18.02.1998 г. № 219 «Об утверждении Правил ведения Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним» // СЗ РФ. 1998. № 8. Ст. 963

зию, и при разработке проекта специалисты учитывали все требования к помещению и материалам.

Решение об отказе в переводе помещения должно содержать основания отказа с обязательной ссылкой на указанные нарушения. 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 обжаловано заявителем в судебном порядке в течение трех месяцев со дня, когда стало известно о нарушении права в порядке, установленном Законом РФ.

## 2.7. Переустройство и перепланировка жилого помещения

Переустройство и перепланировка жилых помещений производятся, как правило, в целях улучшения их потребительских качеств.

В юридической литературе высказываются различные точки зрения относительно квалификации указанных действий. Так, В.Ф. Чигир считает, что они влекут изменение объекта жилищного правоотношения и, как следствие, объема прав и обязанностей его субъектов<sup>1</sup>. Такой же точки зрения придерживается Ю.К. Толстой<sup>2</sup>. Другие авторы считают, что переустройство и перепланировка квартиры не обязательно влекут изменение предмета договора и, следовательно, необходимость изменения договора<sup>3</sup>.

ЖК РФ в ст. 25 впервые на уровне закона дает понятие переустройства и перепланировки жилых помещений.

**Переустройство жилого помещения** – установка, замена или перенос инженерных сетей, санитарно-технического, электрического или другого оборудования.

**Перепланировка жилого помещения** – изменение его конфигурации, требующее внесения изменений в технический паспорт жилого помещения (документы, содержащие техническую и иную информацию о жилых помещениях, связанную с обеспечением соответствия жилых помещений установленным требованиям). Любые иные действия не могут считаться переустройством и перепланировкой.

Более подробно указанные действия раскрываются в постановлении Госстроя России «Об утверждении правил и норм технической экс-

---

<sup>1</sup> Чигир В.Ф. Жилищное право. – Минск, 1986. – С. 135.

<sup>2</sup> Толстой Ю.К. Жилищное право: Учебное пособие. – М., 1996. – С. 91–92.

<sup>3</sup> Андрианов И.И. Жилищное законодательство. – М., 1988. – С. 235; Фаршатов И.А. Жилищное законодательство: Практика применения, теоретические вопросы. – М., 2001. – С. 142; Кудашкин А.В. Жилищное право: Учебник. – М.: Изд-во РОД «За права военнослужащих», 2005

плуатации жилищного фонда» от 27 сентября 2003 г. № 170<sup>1</sup>. Правда, указанное постановление вместо понятия переустройство использует понятие переоборудование, которые, исходя из смысла законодательства, можно рассматривать как синонимы.

**Переоборудование жилых помещений** может включать в себя: установку бытовых электроплит взамен газовых плит или кухонных очагов, перенос нагревательных, сантехнических и газовых приборов, устройство вновь и переоборудование существующих туалетов, ванных комнат, прокладку новых или замену существующих подводящих и отводящих трубопроводов, электрических сетей и устройств для установки душевых кабин, «джакузи», стиральных машин повышенной мощности и других сантехнических и бытовых приборов нового поколения (п. 1.7.1 постановления Госстроя России).

Перепланировка жилых помещений может включать: перенос и разборку перегородок, перенос и устройство дверных проемов, разукрупнение или укрупнение многокомнатных квартир, устройство дополнительных кухонь и санузлов, расширение жилой площади за счет вспомогательных помещений, ликвидацию темных кухонь и входов в кухни через квартиры или жилые помещения, устройство или переоборудование существующих тамбуров (п. 1.7.1 постановления Госстроя России).

### **Порядок проведения переустройства и перепланировки**

Переустройство и (или) перепланировка жилого помещения проводятся с соблюдением требований законодательства по согласованию с органом местного самоуправления, который является органом, осуществляющим согласование, на основании принятого им решения<sup>2</sup>.

Для проведения переустройства и (или) перепланировки собственник жилого помещения (заявитель) представляет в орган, осуществляющий согласование:

- 1) заявление по форме, утвержденной Правительством РФ<sup>3</sup>;

---

<sup>1</sup> Постановление Госстроя РФ от 27.09.2003 г. № 170 «Об утверждении Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда» // Российская газета. 2003. № 214. 23 октября

<sup>2</sup> Муниципальный правовой акт Думы г. Владивостока от 07.03.2006 г. № 8-МПА «Положение о порядке рассмотрения заявлений и принятия решений администрации города Владивостока о согласовании переустройства и (или) перепланировки помещений, перевода жилых помещений в нежилые помещения, нежилых помещений в жилые помещения» // Вестник Думы города Владивостока. 2006. № 21

<sup>3</sup> Постановление Правительства РФ от 28.04.2005 г. № 266 (с изм. от 21.09.2005 г.) «Об утверждении формы заявления о переустройстве и (или) перепланировке жилого помещения и формы документа, подтверждающего принятие решения о согласовании переустройства и (или) перепланировки жилого помещения» // СЗ РФ. 2005. № 19. Ст. 1812

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

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

4) технический паспорт жилого помещения;

5) согласие в письменной форме всех членов семьи нанимателя (в том числе временно отсутствующих членов семьи нанимателя), занимающих жилое помещение на основании договора социального найма (в случае, если заявителем является уполномоченный наймодателем на представление указанных документов наниматель жилого помещения по договору социального найма);

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

Указанный перечень является исчерпывающим и, следовательно, орган, осуществляющий согласование, не вправе требовать представления других документов. Заявителю выдается расписка в получении документов с указанием их перечня и даты их получения органом, осуществляющим согласование.

Решение о согласовании или об отказе в согласовании должно быть принято по результатам рассмотрения соответствующего заявления и иных представленных документов органом, осуществляющим согласование, не позднее чем через сорок пять дней со дня представления указанных документов в данный орган.

Не позднее чем через три рабочих дня со дня принятия решения о согласовании данный орган выдает или направляет по адресу, указанному в заявлении, заявителю документ, подтверждающий принятие такого решения. Форма и содержание такого документа устанавливаются Правительством Российской Федерации<sup>1</sup>.

Отказ в согласовании переустройства и (или) перепланировки жилого помещения допускается в следующих случаях, предусмотренных в ст. 27 ЖК РФ:

1) непредставления определенных ЖК РФ документов;

2) представления документов в ненадлежащий орган;

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

---

<sup>1</sup> Постановление Правительства РФ от 28.04.2005 г. №266 (с изм. от 21.09.2005 г.) «Об утверждении формы заявления о переустройстве и (или) перепланировке жилого помещения и формы документа, подтверждающего принятие решения о согласовании переустройства и (или) перепланировки жилого помещения» // СЗ РФ. 2005. №19. Ст. 1812



Решение об отказе в согласовании переустройства и (или) перепланировки жилого помещения должно содержать основания отказа с обязательной ссылкой на нарушения.

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

Положительное решение о согласовании переустройства и (или) перепланировки является основанием:

1) для проведения мероприятий по переустройству и (или) перепланировке жилых помещений. Работы по переустройству и перепланировке должны выполняться в соответствии с согласованным проектом организацией, имеющей лицензию на осуществление такого вида работ. Завершение переустройства и (или) перепланировки жилого помещения подтверждается актом приемочной комиссии. Поскольку порядок образования комиссии и требования к ее составу ЖК РФ не определяет, постольку регулирование указанных отношений может осуществляться нормативными правовыми актами субъектов Российской Федерации, а также органов местного самоуправления. Акт приемочной комиссии должен быть направлен органом, осуществляющим согласование, в орган по учету объектов недвижимого имущества (ФГУП «Ростехинвентаризация»), где вносятся изменения в технический паспорт жилого помещения;

2) для государственной регистрации права на вновь созданный объект, повлекшей изменение технических характеристик и параметров помещения.

### **Последствия самовольного переустройства и (или) перепланировки жилого помещения**

Самовольное переустройство и (или) перепланировка жилых помещений (ст. 29 ЖК РФ) означает такое переустройство и (или) перепланировку жилого помещения, которые произведены при отсутствии документа о согласовании этих действий, выданного уполномоченным органом или с нарушением проекта переустройства и (или) перепланировки, представленного для согласования.

Следует иметь в виду, что субъектом ответственности может быть как собственник, так и наниматель жилого помещения.

1. Согласно ст. 29 ЖК РФ, такие лица несут ответственность в соответствии с законодательством РФ. В настоящее время ст. 7.21 КоАП РФ<sup>1</sup> установлена ответственность за нарушение правил пользования

---

<sup>1</sup> Кодекс Российской Федерации об административных правонарушениях от 30.12.2001 г. № 195-ФЗ // СЗ РФ. 2002. №1 (часть 1). Ст. 1

жилыми помещениями, которое может выражаться, в частности, в самовольном переоборудовании жилых домов и (или) жилых помещений (ч. 1 ст. 7.21) либо в самовольной перепланировке жилых помещений в многоквартирных домах (ч. 2 ст. 7.21).

Кроме того, в ст. 7.22 КоАП РФ предусмотрена ответственность за переоборудование жилых домов и (или) жилых помещений без согласия нанимателя (собственника), если переоборудование существенно изменяет условия пользования жилым домом и (или) жилым помещением.

Административное взыскание может быть наложено независимо от того, будет ли жилое помещение приведено в первоначальное состояние либо нет.

2. У лиц, виновных в данных нарушениях, возникает дополнительная обязанность имущественного характера – они должны привести соответствующие помещения в прежнее состояние в разумный срок. Порядок совершения этих действий определяется органом, осуществляющим согласование (ст. 29 ЖК РФ).

В случае невыполнения предписания о приведении жилого помещения в первоначальное состояние возможны следующие последствия:

– в отношении собственника жилого помещения орган местного самоуправления может предъявить иск о принудительной продаже жилого помещения с публичных торгов;

– в отношении нанимателя орган местного самоуправления вправе предъявить требование о расторжении договора найма и выселении нанимателя без предоставления другого жилого помещения.

Собственник или наниматель жилого помещения в судебном порядке вправе требовать сохранения жилого помещения в переустроенном и (или) перепланированном состоянии, если этим не нарушаются права и законные интересы граждан, не создается угроза их жизни или здоровью либо не оказывается влияние на конструктивные особенности здания.

### **Контрольные вопросы**

1. Назовите признаки жилого помещения.
2. Каковы виды объектов жилищных прав?
3. Дайте определение жилищного фонда.
4. Что включает в себя государственный учет?
5. Какова цель государственной регистрации прав на жилые помещения и сделок с ними?
6. Существуют ли ограничения на перевод жилых помещений в нежилые?
7. Что означает переустройство и перепланировка жилого помещения?
8. Каковы последствия самовольного переустройства и перепланировки жилого помещения?

## Нормативные правовые акты

1. Налоговый кодекс РФ от 05.08.2000 г. № 117-ФЗ. Ч. 2 // СЗ РФ. 2000. № 32. Ст. 3340
2. Кодекс Российской Федерации об административных правонарушениях от 30.12.2001 г. № 195-ФЗ // СЗРФ. 2002. № 1 (ч. 1). Ст. 1
3. Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 г. № 190-ФЗ // СЗ РФ. 2005. № 1 (ч. 1). Ст. 16
4. Федеральный закон от 21.11.1996 г. № 129-ФЗ «О бухгалтерском учете» // СЗ РФ. 1996. № 48. Ст. 5369
5. ФЗ от 21.07.1997 г. № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» // СЗ РФ. 1997. № 30. Ст. 3594
6. ФЗ от 31.05.2002 г. № 63-ФЗ «Об адвокатской деятельности и адвокатуре в Российской Федерации» // СЗ РФ. 2002. № 23. Ст. 2102
7. Постановление Правительства РФ от 26.09.1994 г. № 1086 «Об утверждении положения о государственной жилищной инспекции в РФ» // СЗ РФ. 1994. № 23. Ст. 2566
8. Постановление Правительства РФ от 13.10.1997 г. № 1301 «О государственном учете жилищного фонда в Российской Федерации» // СЗ РФ. 1997. № 42. Ст. 4787
9. Постановление Правительства РФ от 18.02.1998 г. № 219 «Об утверждении Правил ведения Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним» // СЗ РФ. 1998. № 8. Ст. 963
10. Постановление Правительства РФ от 16.06.2004 г. № 286 «Об утверждении Положения о Федеральном агентстве по строительству и жилищно-коммунальному хозяйству» (с изм. на 19.03.2005 г.) // СЗ РФ. 2004. № 25. Ст. 2568
11. Постановление Правительства РФ от 30.07.2004 г. № 401 «О Федеральной службе по экологическому, технологическому и атомному надзору» // СЗ РФ. 2004. № 32. Ст. 3348
12. Постановление Правительства РФ от 14.12.2004 г. № 773 «Об утверждении Правил осуществления платы за предоставление информации о зарегистрированных правах, выдачу копий договоров и иных документов, выражающих содержание односторонних сделок, совершенных в простой письменной форме» // СЗ РФ. 2004. № 51. Ст. 5187
13. Постановление Правительства РФ от 10.08.2005 г. № 502 «Об утверждении формы уведомления о переводе (отказе в переводе) жилого (нежилого) помещения в нежилое (жилое) помещение» // СЗ РФ. 2005. № 33. Ст. 3430
14. Постановление Правительства РФ от 28.04.2005 г. № 266 (с изм. от 21.09.2005 г.) «Об утверждении формы заявления о переустройстве и (или) перепланировке жилого помещения и формы документа, подтвер-

ждающего принятие решения о согласовании переустройства и (или) перепланировки жилого помещения» // СЗ РФ. 2005. № 19. Ст. 1812

15. Постановление Правительства РФ от 21.01.2006 г. № 25 «Об утверждении Правил пользования жилыми помещениями» // СЗ РФ. 2006. № 5. Ст. 546

16. Постановление Правительства РФ от 26.01.2006 г. № 47 «Об утверждении Положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу» // СЗ РФ. 2006. № 6. Ст. 702

17. Инструкция о проведении учета жилищного фонда в Российской Федерации, утверждена приказом Минземстроя РФ от 04.08.1998 г. № 37 (с изменениями на 04.09.2000 г.) // Текст инструкции официально опубликован не был. См.: СПС «Гарант»

18. Санитарно-эпидемиологические правила и нормативы СанПиН 2.1.2.1002-00 «Санитарно-эпидемиологические требования к жилым зданиям и помещениям», утвержденные Главным государственным санитарным врачом РФ 15.12.2000 г. // Текст документа приводится по официальному изданию Минздрава России. – М., 2001

19. Строительные нормы и правила СНиП 2.08.01-89 «Жилые здания», утверждены постановлением Госстроя СССР от 16.05.1989 г. № 78 (с изменениями от 3 июня 1999 г., 20 ноября 2000 г.) // Текст документа приводится по официальному изданию Госстроя России. ГУП ЦПП. 1998.

20. Приказ Минюста РФ от 06.08.2001 г. № 233 «Об утверждении Инструкции о порядке государственной регистрации договоров купли-продажи и перехода права собственности на жилые помещения» // Бюллетень нормативных актов федеральных органов исполнительной власти. 2001. № 35.

21. Постановление Госстроя РФ от 27.09.2003 г. № 170 «Об утверждении Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда» // Российская газета. 2003. № 214. 23 октября.

22. Приказ Министерства юстиции РФ от 14.02.2007 г. № 29 «Об утверждении Инструкции об особенностях внесения записей в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним при государственной регистрации прав на объекты недвижимого имущества, являющиеся общим имуществом в многоквартирном доме, предоставления информации о зарегистрированных правах общей долевой собственности на такие объекты недвижимого имущества» // СПС «Гарант».

23. Решение Думы г. Владивостока от 28.02.2006 г. № 186 «О принятии муниципального правового акта города Владивостока «Положение о порядке рассмотрения заявлений и принятия решений администрации города Владивостока о согласовании переустройства и (или) перепланировки помещений, перевода жилых помещений в нежилые по-

мещения, нежилых помещений в жилые помещения» // Вестник Думы города Владивостока. 2006. № 21.

24. Муниципальный правовой акт Думы г. Владивостока от 07.03.2006 г. №8-МПА «Положение о порядке рассмотрения заявлений и принятия решений администрации города Владивостока о согласовании переустройства и (или) перепланировки помещений, перевода жилых помещений в нежилые помещения, нежилых помещений в жилые помещения» // Вестник Думы города Владивостока. 2006. № 21.

### **Материалы судебной практики:**

1. Постановление Пленума Верховного суда СССР от 27.08.1980 г. «Дело по иску Жук Н.С. к Суховерской Л.И. об истребовании имущества» // Бюллетень Верховного Суда СССР. 1981. № 2. С. 9.

2. Информационное письмо Президиума Высшего Арбитражного Суда РФ от 13.11.1997 г. № 21 «Обзор практики разрешения споров, возникающих по договорам купли-продажи недвижимости» // Вестник Высшего Арбитражного Суда РФ. 1998. № 1

### **Дополнительная литература**

1. Андрианов, И.И. Жилищное законодательство / И.И. Андрианов. – М., 1988.

2. Гончарова, О.А. Жилое помещение как объект гражданских прав / О.А. Гончарова // Жилищное право. 2007. № 1. С. 11–15.

3. Камышанский, В.П. Переустройство и перепланировка квартиры по новому жилищному кодексу / В.П. Камышинский // Жилищное право. 2005. № 6. С. 21–26.

4. Корнилова, Н.В. Жилое помещение: понятие, признаки и виды / Н.В. Корнилова // Жилищное право. 2007. № 3. С. 3–9.

5. Кудашкин, А.В. Жилищное право: учебник / А.В. Кудашкин. – М.: Изд-во РОД «За права военнослужащих», 2005.

6. Литовкин, В.Н. Комментарий к Жилищному кодексу РФ / В.Н. Литовкин. – М., 2005.

7. Невоструев, А.Г. Об участии государственных органов и органов местного самоуправления в рассмотрении жилищных споров / А.Г. Невоструев // Законодательство. 2006. № 8. С. 47–50.

8. Свит, Ю.П. Проблемы определения объекта жилищных прав и его правового статуса в современном жилищном законодательстве / Ю.П. Свит // Жилищное право. 2005. № 11. С. 26–32.

9. Толстой, Ю.К. Жилищное право: учебное пособие / Ю.К. Толстой. – М., 1996.

10. Фаршатов, И.А. Жилищное законодательство: практика применения, теоретические вопросы / И.А. Фаршатов. – М., 2001.

11. Чигир, В.Ф. Жилищное право / В.Ф. Чигир. – Минск, 1986.

## Тема 3. НАЕМ ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ

*3.1. Общие положения о договоре найма жилого помещения.*

*3.2. Договор социального найма жилого помещения.*

*3.3. Договор коммерческого найма.*

### 3.1. Общие положения о договоре найма жилого помещения

Основным договором, с помощью которого жилые помещения передаются в пользование вообще, во временное возмездное владение и пользование в частности, является договор найма жилого помещения.

В соответствии с п. 1 ст. 671 ГК РФ **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.

Цель заключения договора найма жилого помещения заключается в использовании жилого помещения для проживания в нем граждан.

По своей юридической характеристике договор найма жилого помещения относится к консенсуальным, возмездным (может быть и безвозмездным), взаимным договорам.

**Отграничение договора найма и договора аренды.** По договору найма жилье предоставляется гражданам (гл. 35 ГК РФ), по договору аренды (гл. 34 ГК РФ) жилое помещение предоставляется юридическим лицам, при этом ГК РФ оговаривает необходимость его использования только проживанием граждан (п. 2 ст. 288 и п. 2 ст. 671 ГК РФ). Таким образом, нанимателем по договору найма жилого помещения может быть только физическое лицо; а юридические лица могут приобретать жилое помещение во временное владение и пользование только на основании договора аренды или иного договора.

Договор найма жилого помещения подразделяется **на два вида**: договор социального найма жилого помещения и договор коммерческого найма жилого помещения. Сущностное различие данных двух договоров в том, что предметом договора коммерческого найма являются объекты жилищного фонда, находящиеся в частной, государственной или

муниципальной собственности и относящиеся к жилищному фонду коммерческого использования. А договор социального найма заключается в отношении только тех объектов, которые входят в состав государственного или муниципального жилищного фонда и относятся к жилищному фонду социального использования.

Наем жилого помещения регулируется главой 35 ГК РФ, другими нормативными актами, относящимися к гражданскому и жилищному законодательству. ГК РФ исходит из идеи единства правового регулирования найма жилого помещения независимо от вида жилищного фонда, жилые помещения в котором предоставляются по договору найма. Несмотря на то, что ГК РФ и иные нормативные правовые акты не оперируют понятием «договор коммерческого найма», а говорят только о договоре социального найма и договоре найма жилого помещения, тем не менее, следует признать, что договор коммерческого найма и договор социального найма являются видовыми категориями по отношению к родовому понятию «договор найма жилого помещения». Сказанное подтверждается тем, что, несмотря на серьезные отличия, рассматриваемые виды договора найма имеют и общие черты. К таковым относятся следующие.

Во-первых, предметом договоров найма может быть помещение, отвечающее определенным требованиям и формально юридически признанное жилым. Жилое помещение должно быть изолированным и пригодным для постоянного проживания (ст. 673 ГК РФ, 62 ЖК РФ).

Во-вторых, в качестве нанимателей в обоих договорах могут выступать только физические лица.

В-третьих, законом предусматривается письменная форма таких соглашений (ст. 674 ГК РФ, 63 ЖК РФ). При этом, однако, несоблюдение формы совершения договора не влечет его недействительности. Договоры найма жилого помещения не подлежат государственной регистрации.

В-четвертых, гарантируется сохранение договора найма при переходе права собственности, хозяйственного ведения или оперативного управления на жилое помещение, сданное по договору найма (ст. 675 ГК РФ, 64 ЖК РФ). При отчуждении собственником (обладателем права хозяйственного ведения либо оперативного управления) жилого помещения его приобретатель становится наймодателем до окончания срока договора на тех же условиях, что и предыдущий собственник. В случае нарушения прав со стороны нового наймодателя в соответствии со ст. 305 ГК РФ наниматель имеет право на защиту своего владения, в том числе и от собственника.

В-пятых, устанавливается обязанность нанимателя использовать жилье только по целевому назначению для проживания, обеспечивать сохранность жилого помещения, поддерживать его в надлежащем состоянии, своевременно производить оплату (п. 1 ст. 671, ст. 678 и п. 1 ст. 681 ГК РФ).

В-шестых, ГК РФ в ст. 680 регламентирует право нанимателя и постоянно проживающих с ним граждан при их взаимном согласии и уведомлении наймодателя разрешить безвозмездное проживание временным жильцам.

В-седьмых, в ГК РФ регулируется право нанимателя с согласия наймодателя передавать все или часть нанятого помещения в пользование за плату поднанимателю (ст. 685 ГК РФ).

## **3.2. Договор социального найма жилого помещения**

### **3.2.1. Понятие, юридическая характеристика и предмет договора социального найма**

В соответствии с п. 3 ст. 40 Конституции РФ малоимущим, иным указанным в законе гражданам, нуждающимся в жилище, оно предоставляется бесплатно или за доступную плату из государственных, муниципальных и других жилищных фондов в соответствии с установленными законом нормами.

Отношения по пользованию жилыми помещениями в государственном и муниципальном жилищном фонде социального использования опосредуются договором социального найма.

По договору социального найма жилого помещения одна сторона – собственник жилого помещения государственного или муниципального жилищного фонда социального использования или управомоченное им лицо (наймодатель) обязуется передать другой стороне – гражданину (нанимателю) жилое помещение во владение и в пользование для проживания в нем, а наниматель обязуется использовать помещение в соответствии с назначением и своевременно вносить плату за него (п. 1 ст. 60 ЖК РФ).

Договор социального найма является консенсуальным, взаимным, возмездным и бессрочным.

**Предметом договора** социального найма может быть изолированное жилое помещение. При этом под жилым помещением понимается жилой дом, квартира, часть жилого дома или квартиры, в том числе комната. Не могут быть самостоятельным предметом договора найма являющиеся частями (элементами) квартиры смежные (неизолированные) комнаты, части комнат, помещения вспомогательного использования, общее имущество в многоквартирном доме.

Соответствующее жилое помещение, предоставляемое по договору социального найма, должно отвечать уровню благоустроенности, достигнутому в данном населенном пункте, в частности, должно находиться в черте этого населенного пункта в доме капитального типа. На практике благоустроенным считается жилое помещение со всеми коммунальными удобствами, при этом квартиры в жилых домах, построенных



по типовым проектам, начиная с 1958 г., относятся к числу благоустроенных независимо от их планировки.

Требования, предъявляемые к жилому помещению, определены в Положении о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу, утвержденном Постановлением Правительства РФ от 28 января 2006 г. № 47<sup>1</sup>.

Количественной характеристикой предмета договора социального найма является норма общей площади жилого помещения на одного человека, размер которой исчисляется в единицах общей площади жилого помещения, приходящегося на одного человека. ЖК РФ различает три вида норм.

**1. Норма предоставления площади жилого помещения** по договору социального найма – это минимальный размер площади жилого помещения, исходя из которого определяется размер общей площади жилого помещения, предоставляемого по договору социального найма (ч. 1 ст. 50 ЖК РФ). Значение нормы предоставления заключается в том, что она должна учитываться при:

1) предоставлении жилого помещения по договору социального найма (ст. 57 ЖК РФ);

2) вселении временных жильцов в коммунальную квартиру (ст. 80 ЖК РФ);

3) вселении поднаймателей по договору поднайма жилого помещения в коммунальную квартиру (ст. 76 ЖК РФ);

4) предоставлении освободившихся жилых помещений в коммунальных квартирах (ст. 59 ЖК РФ);

5) реализации нанимателем права на предоставление ему жилого помещения меньшего размера (ст. 81 ЖК РФ);

б) выселении из жилого помещения и предоставлении другого благоустроенного жилого помещения в связи проведением капитального ремонта или реконструкции дома (ст. 85, 88 ЖК РФ).

---

<sup>1</sup> Постановление Правительства РФ от 26.01.2006 г. №47 «Об утверждении Положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу» // СЗ РФ. 2006. № 6. Ст. 702. О требованиях, предъявляемых к жилым помещениям, см. также: Санитарно-эпидемиологические правила и нормативы СанПиН 2.1.2.1002-00 «Санитарно-эпидемиологические требования к жилым зданиям и помещениям», утвержденные Главным государственным санитарным врачом РФ 15.12.2000 г. (Текст документа приводится по официальному изданию Минздрава России. – М., 2001); Строительные нормы и правила СНиП 2.08.01-89 «Жилые здания», утверждены постановлением Госстроя СССР от 16.05.1989 г. № 78 (с изменениями от 3 июня 1999 г., 20 ноября 2000 г.) (Текст документа приводится по официальному изданию Госстроя России. ГУП ЦПП. 1998)

Размер данной нормы устанавливается органами местного самоуправления. При этом они должны учитывать достигнутый на территории соответствующего муниципального образования уровень обеспеченности жилыми помещениями, предоставляемыми по договорам социального найма, и другие факторы. Имеется в виду, что орган местного самоуправления должен исходить не из общего уровня обеспеченности жильем в данном муниципальном образовании, но только из уровня обеспеченности жильем жилищного фонда социального использования<sup>1</sup>.

В г. Владивостоке установлена норма предоставления жилого помещения по договору социального найма в размере не ниже 15 кв. м и не выше 18 кв. м общей площади на одного человека<sup>2</sup>. Таким образом, при предоставлении жилого помещения семье из трех человек общая площадь такого помещения должна быть не менее 45 кв. м (15×3), но не более 54 кв. м (18×3).

Для отдельных категорий граждан, предусмотренных в ч. 3 ст. 49 ЖК РФ, при предоставлении таким гражданам жилых помещений по договорам социального найма могут применяться иные нормы предоставления по сравнению с нормами, установленными для данной местности соответствующим муниципальным органом. Такие иные нормы предоставления могут быть введены только федеральными законами и законами субъектов Российской Федерации в зависимости от среднего уровня обеспеченности жильем в каждом конкретном населенном пункте.

**2. Учетная норма площади жилого помещения** – это минимальный размер площади жилого помещения, исходя из которого определяется уровень обеспеченности граждан общей площадью жилого помещения в целях их принятия на учет в качестве нуждающихся в жилых помещениях (ч. 4 ст. 50 ЖК РФ). Рассматриваемая норма используется в целях решения вопроса о принятии гражданина на учет для улучшения жилищных условий (ст. 51 ЖК РФ). Кроме того, она имеет значение при вселении:

1) нанимателем граждан в качестве членов своей семьи (ст. 70 ЖК РФ);

2) поднанимателей по договору поднайма жилого помещения (ст. 76 ЖК РФ);

3) временных жильцов (ст. 80 ЖК РФ).

Установление размера учетной нормы также относится к компетенции органов местного самоуправления. При этом размер учетной нормы не должен быть выше размера нормы предоставления, установленной для соответствующего населенного пункта.

---

<sup>1</sup> Постатейный комментарий к Жилищному кодексу Российской Федерации / Под ред. П.В. Крашенинникова. – М.: Статут, 2005. – С. 266.

<sup>2</sup> Решение Думы г. Владивостока от 29.09.2005 г. № 94 «Об установлении нормы предоставления и учетной нормы площади жилого помещения в городе Владивостоке» // Вестник Думы города Владивостока. 2005. № 14.

Во Владивостоке размер учетной нормы составляет 13 кв. м общей площади жилья на одного человека<sup>1</sup>.

**3. Социальная норма жилья** – это норма, которая используется для определения размера межбюджетных трансфертов, выделяемых из федерального бюджета бюджетам субъектов РФ, в том числе для оказания финансовой помощи по оплате жилых помещений и коммунальных услуг. Федеральный стандарт социальной нормы определяется Правительством РФ (п.8 ст. 159 ЖК РФ). В настоящее время федеральный стандарт социальной нормы площади жилого помещения составляет 18 кв. м общей площади жилья на одного гражданина<sup>2</sup>.

Кроме того, ст. 159 ЖК РФ устанавливает понятие нормативной площади жилого помещения, которая используется для расчета субсидий. Размер регионального стандарта нормативной площади жилого помещения устанавливается субъектом РФ.

В Приморском крае<sup>3</sup> региональный стандарт площади жилья устанавливается в следующем размере:

- 1) для одиноко проживающих граждан – в размере 33 кв. м общей площади жилья;
- 2) на семью из двух человек – 42 кв. м общей площади жилья,
- 3) на семью из трех и более человек – по 18 кв. м общей площади жилья на каждого члена семьи.

**Форма договора социального найма жилого помещения.** Жилищные правоотношения по социальному найму возникают из сложного юридического состава: решения о предоставлении жилого помещения органа местного самоуправления и договора социального найма (ст. 57 ЖК РФ).

Решение органа местного самоуправления о предоставлении жилого помещения характеризуется следующими чертами:

- 1) оно выдается и направляется гражданам не позднее чем через три рабочих дня со дня его принятия (п. 3 ст. 57 ЖК РФ);
- 2) в нем должен содержаться срок, в течение которого с гражданином должен быть заключен договор социального найма (п. 4 ст. 57 ЖК РФ).

---

<sup>1</sup> Решение Думы г. Владивостока от 29.09.2005 г. № 94 «Об установлении нормы предоставления и учетной нормы площади жилого помещения в городе Владивостоке» // Вестник Думы города Владивостока. 2005. № 14.

<sup>2</sup> Постановление Правительства РФ от 29.08.2005 г. №541 «О федеральных стандартах оплаты жилого помещения и коммунальных услуг» // СЗ РФ. 2005. № 36. Ст. 3706.

<sup>3</sup> Постановление Администрации Приморского края от 16.01.2006 г. № 6-па «О региональных стандартах оплаты жилого помещения и коммунальных услуг» // Сборник нормативных правовых актов Губернатора Приморского края и Администрации Приморского края. № 1. 2006.

Договор социального найма заключается в простой письменной форме (ст. 63 ЖК РФ). Ее несоблюдение не влечет недействительность данного договора, но влечет невозможность ссылаться на свидетельстве показания в подтверждение сделки и ее условий (ст. 162 ГК РФ). В настоящее время для заключения договора социального найма используется Типовой договор социального найма жилых помещений, утвержденный Постановлением Правительства<sup>1</sup> на основании п. 2 ст. 63 ЖК РФ. В Типовом договоре социального найма определяется предмет договора, права и обязанности сторон, а также порядок изменения и прекращения договора.

### **3.2.2. Основания признания граждан нуждающимися в улучшении жилищных условий**

Как отмечалось выше, основанием заключения договора социального найма является решение органа местного самоуправления о предоставлении жилого помещения. Для получения такого решения необходимо наличие определенных условий, в частности, признание гражданина в качестве нуждающегося в улучшении жилищных условий, постановка его на учет, достижение очередности предоставления жилого помещения.

ЖК РФ в ч. 1 ст. 51 установил основания признания гражданина нуждающимся в жилом помещении, которые применяются при признании нуждающимися в жилых помещениях как малоимущих граждан, так и граждан иных категорий, указанных в федеральных законах и законах субъектов Российской Федерации.

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

- 1) не являющиеся нанимателями жилых помещений по договорам социального найма или членами семьи нанимателя жилого помещения по договору социального найма либо собственниками жилых помещений или членами семьи собственника жилого помещения;
- 2) являющиеся нанимателями жилых помещений по договорам социального найма или членами семьи нанимателя жилого помещения по договору социального найма либо собственниками жилых помещений или членами семьи собственника жилого помещения и обеспеченные общей площадью жилого помещения на одного члена семьи менее учетной нормы;
- 3) проживающие в помещении, не отвечающем установленным требованиям.

---

<sup>1</sup> Постановление Правительства РФ от 21.05.2005 г. № 315 «Об утверждении Типового договора социального найма жилого помещения» // СЗ РФ. 2005. № 22. Ст. 2126.

Требования, которым должно отвечать жилое помещение, а также основания для признания жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу, установлены Положением о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу, утвержденным Постановлением Правительства РФ от 28 января 2006 г. № 47<sup>1</sup>.

Так, например, основанием для признания жилого помещения непригодным для проживания является наличие выявленных вредных факторов среды обитания человека, которые не позволяют обеспечить безопасность жизни и здоровья граждан вследствие:

– ухудшения в связи с физическим износом в процессе эксплуатации здания в целом или отдельными его частями эксплуатационных характеристик, приводящего к снижению до недопустимого уровня надежности здания, прочности и устойчивости строительных конструкций и оснований;

– изменения окружающей среды и параметров микроклимата жилого помещения, не позволяющих обеспечить соблюдение необходимых санитарно-эпидемиологических требований и гигиенических нормативов в части содержания потенциально опасных для человека химических и биологических веществ, качества атмосферного воздуха, уровня радиационного фона и физических факторов наличия источников шума, вибрации, электромагнитных полей.

Соответствующие обстоятельства подтверждаются заключениями санитарно-эпидемиологической службы, органов здравоохранения, противопожарной службы и т.д. Данные подтверждающие документы и заявление заинтересованного лица являются основанием для проведения оценки соответствия, по результатам которой может быть принято заключение о признании жилого помещения непригодным для проживания, а многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу, на основании которого уполномоченный орган принимает решение о дальнейшей судьбе жилого помещения и возникающих в связи с принятым решением последствиях.

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 кото-

---

<sup>1</sup> Постановление Правительства РФ от 26.01.2006 г. №47 «Об утверждении Положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу» // СЗ РФ. 2006. №6. Ст. 702.

рой совместное проживание с ним в одной квартире невозможно, и не имеющими иного жилого помещения, занимаемого по договору социального найма или принадлежащего на праве собственности.

При рассмотрении последнего основания принимаются во внимание только следующие основания:

а) в квартире проживает несколько семей (независимо от того, на каком праве (собственности или пользования) квартира принадлежит гражданам);

б) в составе одной из них имеются больные, страдающие тяжелыми формами некоторых хронических заболеваний (независимо от наличия (отсутствия) родственных отношений);

в) проживание с этими больными в одной квартире невозможно;

г) у граждан нет иного помещения в собственности или занятого по договору социального найма<sup>1</sup>.

Перечень соответствующих заболеваний устанавливается Правительством РФ. В настоящее время действует Перечень тяжелых форм хронических заболеваний, при которых совместное проживание граждан в одной квартире невозможно, утвержденный Постановлением Правительства РФ от 16.06.2006 г. № 378<sup>2</sup>. Согласно названному перечню к таким заболеваниям относятся:

1) активные формы туберкулеза с выделением микобактерий туберкулеза,

2) злокачественные новообразования, сопровождающиеся обильными выделениями,

3) хронические и затяжные психические расстройства с тяжелыми стойкими или часто обостряющимися болезненными проявлениями,

4) эпилепсия с частыми припадками,

5) гангрена конечностей,

6) гангрена и некроз легкого,

7) абсцесс легкого,

8) пиодермия гангренозная,

9) множественные поражения кожи с обильным отделяемым,

10) кишечный свищ,

11) уретральный свищ.

Невозможность совместного проживания с такими больными должна подтверждаться заключением органов здравоохранения. Медицинское заключение выдается врачебно-консультационными комиссиями

---

<sup>1</sup> Постатейный комментарий к Жилищному кодексу Российской Федерации / Под ред. П.В. Крашенинникова. – М.: Статут, 2005. – С. 269.

<sup>2</sup> Постановление Правительства от 16.06.2006 г. №378 «Об утверждении перечня тяжелых форм хронических заболеваний, при которых невозможно совместное проживание граждан в одной квартире» // СЗ РФ. 2006. № 25. Ст. 2736.

ми лечебно-профилактических учреждений по месту жительства или по месту работы больного и заверяется руководителем учреждения. При отсутствии такой комиссии больному выдается заключение, подписанное лечащим врачом и главным врачом.

Несмотря на то, что приведенный перечень оснований признания граждан нуждающимися в улучшении жилищных условий сформулирован как исчерпывающий, в действительности он таковым не является – выше было отмечено, что соответствующие основания могут устанавливаться также другими федеральными законами и законами субъектов федерации (см. также ст. 49 ЖК РФ).

Если гражданину и (или) членам его семьи принадлежат на праве собственности несколько (то есть два и более) жилых помещений, то общая площадь всех указанных помещений суммируется, когда решается вопрос об уровне обеспеченности такого гражданина общей площадью жилого помещения (см. ч. 2 ст. 51 ЖК РФ). Например, семья из четырех человек проживает в квартире общей площадью 33,6 кв. м. При этом одному из членов семьи принадлежит на праве собственности квартира гостиничного типа общей площадью 17 кв. м. Определяя, являются ли такие граждане нуждающимися в улучшении жилищных условий, необходимо учитывать площадь обеих квартир ( $33,6+17=50,6$ ). С учетом того, что в г. Владивостоке учетная норма составляет 13 кв. м, такие граждане признаются нуждающимися в улучшении жилищных условий, так как на одного человека приходится менее 13 кв. м.

### **3.2.3. Учет граждан, нуждающихся в улучшении жилищных условий**

Основные правила, связанные с учетом граждан в качестве нуждающихся в жилых помещениях, предоставляемых по договорам социального найма, установлены в ст. 52–56 ЖК РФ. В целях единообразного применения положений ЖК РФ органами государственной власти субъектов РФ и органами местного самоуправления и оказания им методологической и методической помощи при определении прав граждан на получение жилых помещений муниципального жилищного фонда по договорам социального найма на основе учета доходов граждан и стоимости принадлежащего им имущества Министерством регионального развития РФ разработаны Методические рекомендации для органов государственной власти субъектов РФ и органов местного самоуправления по установлению порядка признания граждан малоимущими в целях постановки на учет и предоставления малоимущим гражданам, признанным нуждающимися в жилых помещениях, жилых помещений му-

ниципального жилищного фонда по договорам социального найма, которые носят рекомендательный характер<sup>1</sup>.

Согласно ст. 52 ЖК РФ жилые помещения по договору социального найма предоставляются только тем гражданам, которые приняты на учет в качестве нуждающихся в жилых помещениях. Если гражданин имеет право состоять на таком учете по нескольким основаниям (как малоимущий гражданин и как относящийся к определенной федеральным законом или законом субъекта Российской Федерации категории), то такой гражданин, по своему выбору, может быть принят на учет по одному из этих оснований или по всем основаниям.

Принятие таких граждан на учет в целях последующего предоставления им жилых помещений на условиях социального найма осуществляет орган местного самоуправления (п. 3 ст. 52 ЖК РФ). В г. Владивостоке органом, уполномоченным принимать решения о признании граждан нуждающимися в предоставлении жилых помещений муниципального жилищного фонда, является комиссия по жилищным вопросам при администрации г. Владивостока<sup>2</sup>. Порядок ведения органом местного самоуправления учета граждан в качестве нуждающихся устанавливается законом соответствующего субъекта РФ. В настоящее время до принятия такого закона в Приморском крае действуют Правила учета граждан, нуждающихся в улучшении жилищных условий и предоставления жилых помещений в Приморском крае, утвержденные Постановлением исполкома Приморского краевого СНД и президиума краевого совета профсоюзов от 14.12.1984 № 955.

Как правило, заявление о принятии на учет в качестве нуждающегося в улучшении жилищных условий подается по месту жительства гражданина. В исключительных случаях, установленных законодательством, допускается подача заявления не по месту жительства гражданина.

**Основанием для принятия гражданина на учет** в качестве нуждающегося в жилом помещении, предоставляемом по договору социального найма, является заявление гражданина о принятии его на учет.

---

<sup>1</sup> Приказ Министерства регионального развития РФ от 25.02.2005 г. № 17 «Об утверждении Методических рекомендаций для органов государственной власти субъектов Российской Федерации и органов местного самоуправления по установлению порядка признания граждан малоимущими в целях постановки на учет и предоставления малоимущим гражданам, признанным нуждающимися в жилых помещениях, жилых помещений муниципального жилищного фонда по договорам социального найма» // ЖКХ: журнал руководителя и главного бухгалтера. 2005. № 6 (ч. II), № 7 (ч. II), № 8 (ч. II).

<sup>2</sup> Решение Думы г. Владивостока от 28.10.2005 г. № 123 «Об утверждении Порядка принятия решения о предоставлении жилых помещений по договору социального найма в г. Владивостоке» // Вестник Думы города Владивостока. 2005. № 15.



К заявлению должны быть приложены документы, подтверждающие право этого гражданина состоять на указанном учете. К заявлению могут быть приложены:

- документы, подтверждающие состав семьи (например, свидетельства о рождении и о заключении брака);
- документы, подтверждающие право на признание в качестве нуждающегося в улучшении жилищных условий (например, решение о признании жилого помещения непригодным для проживания);
- документы, подтверждающие право пользования жилым помещением, в котором проживает заявитель (договор социального найма, свидетельство о праве собственности, ордер, договор коммерческого найма и пр.);
- выписка из домовой книги;
- выписка (копия) из технического паспорта домовладения, выданного ФГУП «Российский государственный центр инвентаризации и учета объектов недвижимости» («Ростехинвентаризация») с поэтажным планом (при наличии) и экспликацией;
- справка органов Федеральной регистрационной службы о наличии (отсутствии) жилых помещений на праве собственности по месту постоянного жительства членов семьи, предоставляемая каждым дееспособным членом семьи заявителя;
- иные документы при наличии необходимости.

Все документы рекомендуется предоставлять в копиях с одновременным предоставлением оригинала. Копию документа после проверки ее соответствия оригиналу рекомендуется заверять лицом, принимающим документы<sup>1</sup>.

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

Заявление регистрируется в книге регистрации заявлений, которая ведется по установленной форме. Поступившее заявление тщательно проверяется, причем проведение такой проверки является обязанностью, а не правом уполномоченных органов местного самоуправления. Для этого осуществляется проверка сведений, указываемых заявителем при обращении для признания малоимущими в целях постановки на учет и предоставления малоимущим гражданам, признанным нуждаю-

---

<sup>1</sup> Приказ Министерства регионального развития РФ от 25.02.2005 г. № 18 «Об утверждении Методических рекомендаций для субъектов Российской Федерации и органов местного самоуправления по определению порядка ведения органами местного самоуправления учета граждан в качестве нуждающихся в жилых помещениях, предоставляемых по договорам социального найма, и по предоставлению таким гражданам жилых помещений по договору социального найма» // ЖКХ: журнал руководителя и главного бухгалтера. 2005. № 6 (ч. II)

щимися в жилых помещениях, жилых помещений муниципального жилищного фонда по договорам социального найма.

К числу подлежащих проверке сведений рекомендуется отнести:

- сообщенную гражданином-заявителем информацию о себе и составе своей семьи;
- информацию о месте жительства гражданина-заявителя и его семьи или одиноко проживающего гражданина-заявителя;
- сведения о доходах;
- сведения о принадлежащем на праве собственности гражданину-заявителю или членам его семьи и подлежащем налогообложению имуществе<sup>1</sup>.

Срок рассмотрения заявления и принятия решения о постановке гражданина на учет или об отказе в этом – 30 рабочих дней со дня получения документов.

Если принято положительное решение, то орган местного самоуправления обязан в течение трех рабочих дней выдать заявителю на руки либо направить ему по почте или с курьером документ, подтверждающий решение о постановке гражданина на учет.

Порядок ведения органом местного самоуправления учета граждан в качестве нуждающихся в жилых помещениях, предоставляемых по договорам социального найма, должен устанавливаться законом соответствующего субъекта РФ.

Учет граждан ведется по единому списку, из которого одновременно в отдельный список включаются граждане, имеющие право на внеочередное получение жилых помещений. Принятые на учет граждане включаются в книги учета. На каждого гражданина заводится учетное дело, в котором должны содержаться все необходимые документы, являющиеся основанием для постановки на учет.

Решение об отказе может быть принято, только если:

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

---

<sup>1</sup> Приказ Министерства регионального развития РФ от 25.02.2005 г. № 17 «Об утверждении Методических рекомендаций для органов государственной власти субъектов Российской Федерации и органов местного самоуправления по установлению порядка признания граждан малоимущими в целях постановки на учет и предоставления малоимущим гражданам, признанным нуждающимися в жилых помещениях, жилых помещений муниципального жилищного фонда по договорам социального найма» // ЖКХ: журнал руководителя и главного бухгалтера. 2005. № 6 (ч. II), № 7 (ч. II), № 8 (ч. II).

3) граждане, которые с намерением приобретения права состоять на учете в качестве нуждающихся в жилых помещениях, совершили действия, в результате которых они могут быть признаны нуждающимися в жилых помещениях, предоставляемых по договору социального найма. Согласно ст. 53 ЖК РФ граждане, намеренно ухудшившие свои жилищные условия, принимаются на учет в качестве нуждающихся в жилых помещениях не ранее, чем через пять лет со дня совершения указанных намеренных действий. Если этот срок не истек, то соответствующим гражданам будет отказано в принятии на учет в качестве нуждающихся в жилых помещениях на основании п. 1 ст. 54 ЖК РФ.

Данный перечень сформулирован как исчерпывающий, поэтому иные основания отказа в принятии гражданина на учет недопустимы.

При этом решение об отказе должно содержать указание на основания отказа с обязательной ссылкой на конкретные нарушения.

Решение выдается (или направляется по почте, с курьером и т.п.) гражданину, подавшему соответствующее заявление, не позднее трех рабочих дней со дня принятия указанного решения и может быть обжаловано им в судебном порядке.

Право состоять на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий сохраняется за гражданами до получения жилого помещения, за исключением случаев, предусмотренных в законе.

Снятие граждан с учета в качестве нуждающихся в жилых помещениях производится по правилам ст. 56 ЖК РФ. Граждане снимаются с учета как нуждающиеся в жилых помещениях в случае:

- 1) подачи ими по месту учета заявления о снятии с учета;
- 2) утраты ими оснований, дающих им право на получение жилого помещения по договору социального найма;
- 3) их выезда на место жительства в другое муниципальное образование, за исключением случаев изменения места жительства в пределах городов федерального значения Москвы и Санкт-Петербурга;
- 4) получения ими в установленном порядке от органа государственной власти или органа местного самоуправления бюджетных средств на приобретение или строительство жилого помещения;
- 5) предоставления им в установленном порядке от органа государственной власти или органа местного самоуправления земельного участка для строительства жилого дома;
- 6) выявления в представленных ими документах в орган, осуществляющий принятие на учет, сведений, не соответствующих действительности и послуживших основанием принятия на учет, а также неправомерных действий должностных лиц органа, осуществляющего принятие на учет, при решении вопроса о принятии на учет.

Перечень данных оснований носит исчерпывающий характер.

Решение о снятии граждан с учета в качестве нуждающихся в жилых помещениях может быть принято только тем органом, по решению которого соответствующие граждане были приняты на учет (п.2 ст. 56 ЖК РФ). Указанное решение должно быть принято не позднее чем в течение 30 рабочих дней со дня выявления обстоятельств, являющихся основанием принятия таких решений.

Решение о снятии с учета должно содержать основания снятия с такого учета с обязательной ссылкой на обстоятельства, предусмотренные законом. Решения о снятии с учета выдаются или направляются гражданам, в отношении которых приняты такие решения, не позднее чем через три рабочих дня со дня принятия таких решений и могут быть обжалованы указанными гражданами в судебном порядке.

### **3.2.4. Порядок предоставления жилого помещения**

Жилые помещения предоставляются, по общему правилу, **в порядке очередности**, исходя из времени принятия таких граждан на учет (п. 1 ст. 57 ЖК РФ)<sup>1</sup>.

Вместе с тем, для некоторых категорий граждан предусмотрено внеочередное получение жилого помещения<sup>2</sup>.

В соответствии с п. 2 ст. 57 ЖК РФ **вне очереди** жилые помещения предоставляются по договорам социального найма следующим категориям граждан:

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

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

---

<sup>1</sup> Граждане, принятые на учет до 01.03.2005 г., сохраняют право состоять на данном учете до получения ими жилых помещений. Жилые помещения указанным лицам предоставляются в порядке, предусмотренном ЖК РФ (п. 2 ст. 5 ФЗ от 29.12.2004 г. № 189-ФЗ «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации»).

<sup>2</sup> Следует отметить, что в настоящее время действующий ЖК РФ в отличие от ранее действующего не предусматривает первоочередное получение жилого помещения.

3) гражданам, страдающим тяжелыми формами хронических заболеваний, указанных в перечне таких заболеваний, утвержденном Правительством РФ<sup>1</sup>.

Как указывалось выше, **основанием для заключения договора социального найма** с лицом, состоящим на учете, является административный акт – решение о предоставлении жилого помещения (п. 3, 4 ст. 57 ЖК РФ), принятое органом местного самоуправления.

Порядок принятия решения о предоставлении жилых помещений по договору социального найма в городе Владивостоке установлен решением Думы г. Владивостока от 28.10.05 г. № 123<sup>2</sup>.

Согласно указанному порядку решение о предоставлении жилого помещения принимается в 30-дневный срок со дня приемки жилого дома государственной комиссией в эксплуатацию либо со дня освобождения жилого помещения.

**Решения о предоставлении** жилых помещений по договорам социального найма выдаются или направляются гражданам, в отношении которых данные решения приняты, не позднее чем через три рабочих дня со дня принятия данных решений.

Гражданам, состоящим на учете в качестве нуждающихся в жилых помещениях по договору социального найма, как правило, должны предоставляться жилые помещения в виде отдельной квартиры с учетом нормы предоставления. Жилое помещение может быть предоставлено общей площадью, превышающей норму предоставления на одного человека, но не более чем в два раза, если такое помещение представляет собой одну комнату или однокомнатную квартиру либо предназначено для вселения гражданина, страдающего одной из тяжелых форм хронических заболеваний, указанных в перечне, утвержденном Правительством РФ (п. 2 ст. 58 ЖК РФ).

Комнаты по договорам социального найма могут предоставляться только в исключительном случае, предусмотренном ч. 4 ст. 59 ЖК РФ (то есть когда предоставляется освободившееся жилое помещение в коммунальной квартире).

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

---

<sup>1</sup> См.: Постановление Правительства от 16.06.2006 г. № 378 «Об утверждении перечня тяжелых форм хронических заболеваний, при которых невозможно совместное проживание граждан в одной квартире» // СЗ РФ. 2006. № 25. Ст. 2736.

<sup>2</sup> Решение Думы г. Владивостока от 28.10.2005 г. № 123 «Об утверждении Порядка принятия решения о предоставлении жилых помещений по договору социального найма в г. Владивостоке» // Вестник Думы города Владивостока. 2005. № 15.

Жилые помещения общей площадью менее нормы предоставления могут быть предоставлены только с согласия граждан без снятия их с учета (п. 5 Порядка принятия решения о предоставлении жилых помещений по договору социального найма в г. Владивостоке).

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

Указанные сделки и действия учитываются за установленный законом субъекта РФ (законом Приморского края) период, предшествующий предоставлению гражданину жилого помещения по договору социального найма, но не менее чем за пять лет.

Жилое помещение, предоставляемое по договору социального найма, должно быть благоустроенным применительно к условиям данного населенного пункта, отвечать установленным санитарным и техническим требованиям.

В случае предоставления по договору социального найма квартиры, не отвечающей установленным санитарным и техническим требованиям, наниматель и члены его семьи вправе требовать от наймодателя зачета понесенных ими расходов на устранение недостатков в счет платежей за квартиру и коммунальные услуги, за исключением расходов на материалы, использованные для текущего ремонта квартиры<sup>1</sup>.

Жилое помещение предоставляется с учетом состояния здоровья граждан и других заслуживающих внимания обстоятельств. При этом заселение одной комнаты лицами разного пола, за исключением супругов, допускается только с их согласия (ч. 1 ст. 58 ЖК РФ).

При заключении договора социального найма граждане, в отношении которых принято решение о предоставлении жилого помещения, подлежат снятию с регистрационного учета с прежнего места жительства. Такие лица обязаны в 15-дневный срок после заключения договора социального найма вселиться и зарегистрироваться по месту нового жительства. В противном случае при отсутствии уважительных причин производится перераспределение выделенной жилой площади с предоставлением ее другому лицу в порядке очередности.

**Предоставление освободившихся жилых помещений в коммунальной квартире (ст. 59 ЖК РФ).** Согласно приведенной статье ЖК РФ определяется своеобразная очередность требований, касающихся улучшения жилищных условий, которые могут быть предъявлены лицами, проживающими в коммунальной квартире, где по тем или иным причинам освободилась изолированная комната или несколько комнат.

---

<sup>1</sup> Определение СК по гражданским делам Верховного Суда РФ от 19.04.2005 г. № 11-В05-5 // Бюллетень Верховного Суда РФ. 2005. № 9.

В первую очередь подлежат удовлетворению требования тех претендентов на освободившуюся жилую площадь, которые на дату освобождения соответствующего жилого помещения фактически признаны или могут быть признаны малоимущими и нуждающимися в жилых помещениях (ст. 49, 51 ЖК РФ). Указанным гражданам освободившееся жилое помещение в коммунальной квартире предоставляется по договору социального найма.

Во вторую очередь (если в коммунальной квартире нет граждан, которым освободившееся жилое помещение предоставляется в первую очередь) соответствующее жилое помещение предоставляется гражданам, которые фактически не признаны, но могут быть признаны малоимущими по основаниям и в порядке, установленном законодательством, при обязательном условии, что на каждого члена семьи таких граждан приходится меньший размер общей площади жилого помещения, чем норма предоставления жилой площади, установленная в данной местности. Им жилое помещение предоставляется по договору социального найма.

В третью очередь жилое помещение может быть продано гражданам, на одного члена семьи которых приходится меньший размер общей площади жилого помещения, чем установленная в данной местности норма предоставления. Для этого случая ЖК РФ не требует, чтобы покупатель по договору купли-продажи жилого помещения был признан малоимущим и (или) нуждающимся в жилом помещении. Необходимо только заявление, выражающее намерение потенциального покупателя приобрести освободившееся жилое помещение на основании возмездного договора.

Если в коммунальной квартире нет граждан, которые могли бы претендовать на освободившееся жилое помещение в такой квартире, то освободившееся помещение предоставляется по договору социального найма не проживающим в данной квартире гражданам, состоящим на учете в качестве нуждающихся в жилых помещениях.

### **3.2.5. Стороны договора социального найма, их права и обязанности**

**Сторонами** договора социального найма выступают наймодатель и наниматель.

**Наймодатель** – собственник жилого помещения государственного или муниципального жилищного фонда, то есть Российская Федерация, субъекты РФ или муниципальные образования. От их имени действуют уполномоченные государственные органы или органы местного самоуправления. Кроме того, в качестве наймодателя может выступать уполномоченное собственником жилого помещения лицо.

**Нанимателем** жилого помещения в договоре социального найма выступает гражданин, с которым заключается договор. При этом в качестве нанимателя не могут выступать иностранные граждане и лица без гражданства, если международным договором РФ не предусмотрено иное.

Согласно ст. 49 ЖК РФ жилые помещения по договору социального найма предоставляются малоимущим гражданам и иным категориям граждан, признанным в установленном законом порядке нуждающимися в улучшении жилищных условий. Лица, которые могут быть отнесены к малоимущим, определяются органами местного самоуправления в порядке, установленном законом соответствующего субъекта РФ<sup>1</sup>. В частности, в г. Владивостоке<sup>2</sup> гражданин признается **малоимущим** при наличии следующих условий:

1) если размер дохода, приходящегося на каждого члена семьи, менее трехкратного размера величины прожиточного минимума, установленного на территории Приморского края на момент подачи заявления;

2) если стоимость имущества, находящегося в собственности членов семьи и подлежащего налогообложению, превышает десятикратный размер средней рыночной стоимости 1 кв. м общей площади жилья, сложившейся на территории г. Владивостока.

Указанные условия должны быть в совокупности.

В договоре социального найма должны быть указаны члены семьи нанимателя, которые проживают (намерены проживать) совместно с ним (п. 3 ст. 69 ЖК РФ). При этом перечень членов семьи нанимателя является существенным условием договора. Изменение субъектного

---

<sup>1</sup> Закон Приморского края от 15.05.2006 г. № 360-КЗ «О порядке признания органами местного самоуправления Приморского края граждан малоимущими в целях предоставления им жилых помещений по договорам социального найма» // Вестник Думы города Владивостока. 2006. № 21.

Кроме того, по этому вопросу см.: Приказ Министерства регионального развития РФ от 25.02.2005 г. № 17 «Об утверждении Методических рекомендаций для органов государственной власти субъектов Российской Федерации и органов местного самоуправления по установлению порядка признания граждан малоимущими в целях постановки на учет и предоставления малоимущим гражданам, признанным нуждающимися в жилых помещениях, жилых помещений муниципального жилищного фонда по договорам социального найма» // ЖКХ: журнал руководителя и главного бухгалтера. 2005. № 6 (ч. II), №7 (ч. II), № 8 (ч. II).

<sup>2</sup> Муниципальный правовой акт г. Владивостока от 28.07.2006 г. № 54-мпа «Об установлении размера дохода, приходящегося на каждого члена семьи, и стоимости имущества, находящегося в собственности членов семьи и подлежащего налогообложению, в целях признания граждан малоимущими и предоставления им по договорам социального найма жилых помещений муниципального жилищного фонда» // Вестник Думы города Владивостока. 2006. № 26.



состава влечет необходимость внесения изменения в соответствующий договор.

К **членам семьи нанимателя** относятся:

1) супруг нанимателя, их дети и родители, совместно проживающие с нанимателем;

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

3) иные лица, если они признаны членами семьи нанимателя в судебном порядке.

Под ведением общего хозяйства понимается единый бюджет семьи, совместное пользование жилым помещением и домашней обстановкой, взаимная материальная поддержка и подобные обстоятельства.

Иждивенцами являются лица, которые находятся на содержании нанимателя, поскольку не имеют сами достаточных средств к существованию, а также лица, имеющие незначительные источники средств в виде пенсии или стипендии, если они получают от нанимателя такую помощь, которая является для них основным и постоянным источником средств к существованию.

Как разъяснил Пленум Верховного Суда СССР в постановлении от 3 апреля 1987 г. № 2, разрешая вопрос о признании членом семьи нанимателя других лиц (кроме супруга, детей, родителей), суд обязан выяснить характер их отношений с нанимателем, членами семьи, в частности установить, имели ли место ведение общего хозяйства (общие расходы), оказание взаимной помощи, другие обстоятельства, свидетельствующие о наличии семейных отношений. Если указанные граждане перестали быть членами семьи нанимателя, но продолжают проживать в занимаемом жилом помещении, они продолжают иметь такие же права и обязанности, как наниматель и члены его семьи.

Члены семьи нанимателя, а также лица, переставшие быть членами семьи, но продолжающие проживать совместно с нанимателем, пользуются всеми правами и несут все обязанности по данному договору наряду с нанимателем. При этом дееспособные члены семьи несут солидарную с нанимателем имущественную ответственность по обязательствам, вытекающим из договора социального найма. Если гражданин перестал быть членом семьи нанимателя, но продолжает проживать в жилом помещении, то он самостоятельно отвечает по обязательствам, вытекающим из соответствующего договора социального найма (п. 4 ст. 69 ЖК РФ).

Наниматель имеет право на вселение других граждан в качестве членов семьи в занимаемое им жилое помещение. В связи с этим ЖК РФ (ст. 67) различает три категории граждан:

1) лица, для вселения которых не требуется согласия других лиц – несовершеннолетние дети (в том числе усыновленные);

2) лица, для вселения которых требуется согласие других членов семьи, проживающих в жилом помещении – супруг, совершеннолетние дети, родители;

3) лица, для вселения которых требуется согласие других членов семьи, проживающих в жилом помещении, и наймодателя – другие граждане.

Согласие должно быть дано в письменной форме.

Наймодатель может запретить вселение граждан, если после их вселения общая площадь жилого помещения на одного члена семьи составит менее учетной нормы.

Граждане, вселенные нанимателем, приобретают равное с нанимателем и остальными членами его семьи право пользования жилым помещением, если эти граждане являются или признаются членами его семьи. При этом следует иметь в виду, что в отличие от ЖК РСФСР ЖК РФ не предусматривает возможности ограничения прав вселившегося члена семьи нанимателя по пользованию жилым помещением соглашением сторон. Поэтому в настоящее время не допустимо ограничивать право пользования жилой площадью нового члена семьи соглашением, по которому вселившееся лицо приобрело бы право пользования, к примеру, только одной комнатой в трехкомнатной квартире<sup>1</sup>.

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

Права и обязанности сторон договора социального найма составляют его **содержание** и сформулированы в ЖК РФ (ст. ст. 65–69) и Правилах пользования жилыми помещениями, утвержденными Постановлением Правительства РФ 21.01.06 г. № 25<sup>2</sup>.

#### **Обязанности наймодателя:**

1) предоставить нанимателю свободное от прав третьих лиц жилое помещение;

2) принимать участие в надлежащем содержании и ремонте общего имущества многоквартирного дома, в котором находится жилое помещение;

3) осуществлять капитальный ремонт квартиры нанимателя;

4) обеспечивать предоставление нанимателю необходимых коммунальных услуг надлежащего качества;

5) иные обязанности, предусмотренные жилищным законодательством и договором социального найма. Так, например, наймодатель

---

<sup>1</sup> Постатейный комментарий к Жилищному кодексу Российской Федерации / Под ред. П.В. Крашенинникова. – М.: Статут, 2005. – С. 336.

<sup>2</sup> Постановление Правительства РФ от 21.01.2006 г. № 25 «Об утверждении Правил пользования жилыми помещениями» // СЗ РФ.2006. № 5. Ст. 546.

обязан предоставить нанимателю и членам его семьи на время капитального ремонта жилого дома (когда ремонт не может быть произведен без выселения нанимателя) другое жилое помещение, отвечающее санитарным и техническим требованиям, находящееся в маневренном фонде (ст. 88 ЖК РФ).

**Права наймодателя:**

1) требовать своевременного внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги; запретить вселение граждан в жилое помещение при наличии определенных условий (ст. 70 ЖК РФ);

2) запретить проживание временных жильцов при наличии определенных условий (ст. 80 ЖК РФ);

3) дать согласие на обмен жилых помещений (ст. 72 ЖК РФ);

4) дать согласие на заключение договора поднайма (ст. 76 ЖК РФ);

5) иные права наймодателя, вытекающие из необходимости соблюдения нанимателем Правил пользования жилым помещением.

**Обязанности нанимателя:**

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

2) обеспечивать сохранность жилого помещения. Данная обязанность включает в себя ряд однородных обязанностей, направленных на достижение общего результата – сохранение жилого помещения:

– не допускать выполнение в жилом помещении работ или совершение других действий, приводящих к его порче;

– поддерживать надлежащее состояние жилого помещения, а также помещений общего пользования в многоквартирном доме (квартире),

– соблюдать чистоту и порядок в жилом помещении, подъездах, кабинах лифтов, на лестничных клетках, в других помещениях общего пользования, обеспечивать сохранность санитарно-технического и иного оборудования;

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

– производить текущий ремонт жилого помещения;

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

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

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

5) информировать наймодателя в установленные договором социального найма жилого помещения сроки об изменении состава семьи, о состоянии жилого помещения и о прочих событиях, влияющих на пользование жилым помещением;

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

7) при прекращении права пользования жилым помещением сдать по акту наймодателю в исправном состоянии жилое помещение, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в нем, оплатить стоимость не произведенного нанимателем ремонта или произвести ремонт за свой счет, а также погасить задолженность по оплате жилого помещения и коммунальных услуг;

8) иные обязанности нанимателя, предусмотренные законодательством.

#### **Права нанимателя:**

1) самостоятельное право пользования жилым помещением;

2) право пользования общим имуществом многоквартирного дома;

3) право вселять иных лиц;

4) право сдавать в поднаем;

5) право разрешать проживание в жилом помещении временных жильцов;

6) право на обмен или замену занимаемого жилого помещения;

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

8) право сохранять права на жилое помещение при временном отсутствии его и членов его семьи;

9) иные права, предусмотренные законодательством.

### **3.2.6. Обмен жилыми помещениями**

**Право на обмен жилыми помещениями.** Право на обмен жилыми помещениями зародилось еще в начале 20-х годов двадцатого века, в частности, в постановлении Президиума Моссовета «Об улучшении жилищного дела в Москве» от 28.07.1924 г. Впоследствии данное право было закреплено постановлением ЦИК и СНК СССР от 04.01.1928 г. «О жилищной политике». Вместе с тем, до принятия Закона от 24.12.1992 г. № 4218-1 «Об основах федеральной жилищной политики» имели место

существенные административные ограничения в реализации права на обмен жилыми помещениями, которые с принятием указанного закона были сняты. В настоящее время ЖК РФ значительно изменил регулирование обмена жилыми помещениями, установив ряд правил, ограничивающих производство обмена.

Обмен жилыми помещениями, предоставленными по договору социального найма, производится по правилам, установленным в ст. 72-74 ЖК РФ.

Право нанимателя на обмен жилого помещения обусловлено наличием письменного согласия:

1) проживающих совместно с ним членов его семьи, включая временно отсутствующих;

2) всех наймодателей. Согласие или отказ в даче согласия наймодатель обязан выдать обратившемуся к нему нанимателю (или его представителю) в течение 10 рабочих дней со дня обращения. При этом отказ в даче согласия на обмен возможен только тогда, когда обмен жилыми помещениями не допускается (см. ст. 73 ЖК РФ). Однако в любом случае такой отказ может быть обжалован в судебном порядке (ч. 4 ст. 74 ЖК РФ) по правилам, предусмотренным гл. 25 ГПК РФ;

3) органов опеки и попечительства, если в обмениваемых жилых помещениях в качестве членов семьи нанимателя проживают несовершеннолетние, недееспособные или ограниченно дееспособные граждане, являющиеся членами семей нанимателей данных жилых помещений (п. 4 ст. 72 ЖК РФ).

Право на обмен принадлежит только нанимателям жилых помещений по договорам социального найма. Иные лица (поднаниматели, временные жильцы, собственники жилых помещений и пр.) не имеют права на обмен.

Право на обмен принадлежит не только нанимателю, но и проживающим совместно с ним членам его семьи. В соответствии с п. 2 ст. 72 ЖК РФ проживающие совместно с нанимателем члены его семьи вправе требовать от нанимателя обмена занимаемого ими жилого помещения по договору социального найма на жилые помещения, предоставленные по договорам социального найма другим нанимателям и находящиеся в разных домах или квартирах.

Если между нанимателем и совместно проживающими с ним членами его семьи не достигнуто согласие об обмене, то и наниматель, и любой из членов семьи вправе требовать принудительного обмена занимаемого помещения в судебном порядке. При этом должны быть учтены заслуживающие внимания доводы и законные интересы лиц, проживающих в обмениваемом жилом помещении (п. 3 ст. 72 ЖК РФ).

Обмен жилыми помещениями, предоставленными по договорам социального найма, может быть совершен между гражданами, прожи-

вающими в жилых помещениях, расположенных как в одном, так и в разных населенных пунктах на территории Российской Федерации. Не существует ограничений и по количеству обмениваемых сторон. Но при осуществлении обмена необходимо соблюдать правила, установленные ст. 58 и др. ст. ЖК РФ.

**Условия, при которых обмен жилыми помещениями не допускается.** Обмен жилыми помещениями не допускается, если:

1) к нанимателю обмениваемого жилого помещения предъявлен иск о расторжении или об изменении договора социального найма жилого помещения;

2) право пользования обмениваемым жилым помещением оспаривается в судебном порядке;

3) обмениваемое жилое помещение признано в установленном порядке непригодным для проживания;

4) принято решение о сносе соответствующего дома или его переоборудовании для использования в других целях;

5) принято решение о капитальном ремонте соответствующего дома с переустройством и (или) перепланировкой жилых помещений в этом доме;

6) в результате обмена в коммунальную квартиру вселяется гражданин, страдающий одной из тяжелых форм хронических заболеваний, указанных в перечне таких заболеваний, который утверждается Правительством РФ.

Данный перечень носит исчерпывающий характер.

**Оформление обмена жилыми помещениями.** При наличии всех условий, необходимых для обмена (согласия членов семей и нанимателей; отсутствия условий, при которых обмен невозможен), заключается договор об обмене соответствующих жилых помещений (п. 1 ст. 74 ЖК РФ).

**Характеристика договора обмена жилыми помещениями.**

1) предмет договора – жилое помещение, относительно которого заключен договор социального найма;

2) договор заключается в письменной форме путем составления одного документа, подписанного нанимателями – сторонами договора;

3) момент вступления в силу договора об обмене жилыми помещениями определяется по правилам гражданского законодательства о дву- или многосторонних сделках (договорах);

4) договор об обмене жилыми помещениями, предоставленными по договору социального найма, является юридическим основанием для осуществления такого обмена. Когда на совершение обмена получены письменные согласия всех наймодателей обмениваемых жилых помещений, договор об обмене в совокупности с документами, подтверждающими согласие каждого наймодателя, признается правовым основанием для расторжения ранее заключенных договоров социального

найма с гражданами, участвующими в данном обмене. Одновременно на основании договора об обмене и письменных документов о согласии наймодателей соответствующий наймодатель заключает с гражданином, давшим согласие на обмен, новый договор социального найма жилого помещения, предоставляемого в результате обмена. Наймодатель обязан осуществить переоформление (расторжение прежних и заключение новых) договоров социального найма в течение 10 рабочих дней со дня обращения гражданина, который представил наймодателю договор об обмене и письменные документы о согласии наймодателей на осуществление данного обмена;

5) договор обмена следует считать исполненным с момента заключения нового договора социального найма жилого помещения.

**Признание обмена недействительным.** Статья 75 ЖК РФ определяет основания и последствия признания недействительным обмена жилыми помещениями, предоставленными по договорам социального найма.

**Основания признания недействительным обмена жилыми помещениями:**

1) нарушение требований, предъявляемых гражданским законодательством к сделкам;

2) нарушение требований, предъявляемых жилищным законодательством к обмену жилыми помещениями.

Обмен такими жилыми помещениями может рассматриваться в качестве как оспоримой, так и ничтожной сделки. При этом решение суда должно содержать указание на конкретное основание признания договора обмена недействительным, а также ссылки на соответствующие нормы материального права.

**Последствия признания недействительным обмена жилыми помещениями:**

1) участники обмена жилыми помещениями, признанного судом недействительным, переселяются в ранее занимаемые ими жилые помещения;

2) лицо, в результате неправомерных действий которого обмен жилыми помещениями признан недействительным, обязано возместить другой стороне убытки, возникшие у нее вследствие такого обмена. Убытки исчисляются в соответствии с общими требованиями гражданского законодательства (ст. 15 ГК РФ).

### **3.2.7. Временные жильцы и поднайматели**

ЖК РФ предоставляет нанимателю право разрешить проживание в жилом помещении, занимаемом им по договору социального найма, временным жильцам и поднаймателям. Правовое положение времен-

ных жильцов и поднаимателей в определенной степени схоже, – во-первых, оно производно и зависимо от правового положения нанимателя, а во-вторых, им предоставляется право пользования жилым помещением на время. Вместе с тем, их правовое положение имеет существенные различия.

**Временные жильцы.** В соответствии со ст. 80 ЖК РФ нанимателю принадлежит право вселить в занимаемое ими жилое помещение временных жильцов с соблюдением установленных законом условий.

**Под временными жильцами** следует понимать всех иных граждан, помимо нанимателя и совместно проживающих с ним членов его семьи, которым наниматель предоставил право пользования жилым помещением на время без взимания платы. Временные жильцы не обладают самостоятельным правом пользования жилым помещением. Права временных жильцов производны от прав нанимателя, который несет ответственность за их действия перед наймодателем.

Для вселения временных жильцов необходимо соблюдение следующих условий:

а) получение взаимного согласия нанимателя и проживающих совместно с ним членов его семьи;

б) предварительное уведомление наймодателя;

в) общая площадь соответствующего жилого помещения, приходящаяся на одного члена семьи и временных жильцов, для отдельной квартиры должна быть не менее учетной нормы, а для коммунальной квартиры – не менее нормы предоставления (в противном случае наймодатель может запретить вселение временных жильцов);

г) срок проживания временных жильцов не может превышать шесть месяцев подряд (п. 2 ст. 80 ЖК РФ);

д) проживание временных жильцов носит безвозмездный характер. Однако они обязаны вносить плату за коммунальные услуги;

е) необходимо соблюдать порядок регистрационного учета по месту пребывания.

Право пользования жилым помещением у временных жильцов прекращается в случае:

1) прекращения договора социального найма;

2) истечения согласованного с ними срока проживания;

3) требования нанимателя или члена его семьи, если срок проживания временных жильцов не был с ними согласован;

При прекращении права пользования жилым помещением временные жильцы обязаны немедленно освободить жилое помещение. В случае возникновения спора временные жильцы подлежат выселению в судебном порядке без предоставления другого жилого помещения.

**Поднаиматели.** Поднаем жилого помещения, предоставленного по договору социального найма, регламентирован ст. 76–79 ЖК РФ.



**Договор поднайма жилого помещения** – это договор, по которому одна сторона (наниматель жилого помещения по договору социального найма), предоставляет все или часть занимаемого им помещения другому лицу (поднанимателю) во временное пользование за плату. Поднаниматель не приобретает самостоятельное право пользования жилым помещением. Ответственным перед наймодателем по договору социального найма жилого помещения остается наниматель.

**Характеристика договора поднайма:**

1. Предмет договора поднайма – часть жилого помещения, занятого нанимателем по договору социального найма, а в случае временного выезда нанимателя – все жилое помещение.

2. Стороны договора поднайма – наниматель, являющийся одновременно и стороной договора социального найма, и поднаниматель. В качестве обеих сторон могут выступать только граждане.

3. Договор поднайма – срочный договор. Срок его действия определяется по соглашению сторон. Если срок в договоре не определен, то договор поднайма считается заключенным на 1 год.

4. Договор поднайма является возмездным договором. Наниматель помещения, предоставленного по договору социального найма, и поднаниматель самостоятельно устанавливают в договоре поднайма порядок, условия, сроки внесения и размер платы за поднаем жилого помещения. Таким образом, условие о плате за жилое помещение относится к существенным условиям договора поднайма (ст. 78).

5. Договор поднайма заключается в простой письменной форме. Договор заключается в трех экземплярах, при этом один экземпляр договора поднайма должен быть передан наймодателю и по одному экземпляру остается у каждой стороны такого договора.

6. Существенным условием договора поднайма является перечень граждан, вселяемых совместно с поднанимателем в жилое помещение (при наличии таковых).

**Условия, соблюдение которых необходимо при заключении договора поднайма жилого помещения:**

1) наниматель должен получить на это письменное согласие: а) проживающих совместно с ним членов его семьи и б) наймодателя;

2) должны быть соблюдены правила о норме общей площади на каждого проживающего. После заключения договора поднайма общая площадь соответствующего жилого помещения, приходящаяся на одного члена семьи, не должна быть менее учетной нормы, а для коммунальных квартир – нормы предоставления;

3) если в поднаем передается жилое помещение в коммунальной квартире, то необходимо также согласие всех нанимателей и собственников других жилых помещений в данной квартире, а также проживающих совместно с ними в такой квартире членов их семей;

4) не допускается передача жилого помещения в поднаем, если в этом помещении проживают лица, страдающие тяжелыми формами некоторых хронических заболеваний, при которых совместное проживание с ними невозможно. Перечень таких заболеваний устанавливается Правительством РФ;

5) запрет на передачу жилого помещения или его части в поднаем может быть установлен и другими, помимо ЖК РФ, федеральными законами.

#### **Прекращение договора поднайма жилого помещения.**

Договор поднайма, заключенный на определенный срок, прекращается по истечении срока действия. Договор поднайма, заключенный без указания срока, может быть расторгнут по требованию любой стороны с предупреждением об этом за три месяца.

#### **Основания расторжения договора поднайма:**

- 1) по соглашению сторон;
- 2) по требованию нанимателя в случае невыполнения поднаимателем условий договора поднайма жилого помещения;
- 3) в судебном порядке по требованию нанимателя в случае противоправных действий, допущенных поднаимателем, а именно:
  - при использовании жилого помещения не по назначению;
  - при систематическом нарушении прав и законных интересов соседей;
  - при бесхозяйственном обращении с жилым помещением, например, в случае разрушения или порчи жилого помещения со стороны поднаимателя или лиц, за которых он отвечает.

Во всех трех последних приведенных случаях наниматель должен предупредить поднаимателя о необходимости устранить нарушения, а при наличии разрушений – предоставить разумный срок для проведения ремонта помещения. И только если выявленные нарушения не будут исправлены поднаимателем, наниматель вправе обратиться в суд с иском о расторжении договора поднайма жилого помещения;

4) в договоре могут быть предусмотрены и иные основания расторжения договора.

Прекращение договора поднайма влечет для поднаимателя обязанность освободить жилое помещение. В случае если поднаиматель отказывается освободить жилое помещение, то он подлежит выселению в судебном порядке без предоставления другого жилого помещения.

### **3.2.8. Изменение договора социального найма**

Согласно ст. 82 ЖК РФ наниматель и (или) члены его семьи имеют право изменить договор социального найма.

Изменение договора социального найма жилого помещения производится в соответствии с ЖК РФ (ст. 82) с учетом общих правил об из-

менении гражданско-правовых договоров, установленных в ст. 450–453 ГК РФ. Соглашение об изменении договора совершается в той же форме, что и договор, если из закона, иных правовых актов, договора или обычаев делового оборота не вытекает иное (п. 1 ст. 452 ГК РФ).

**Основания изменения договора социального найма жилого помещения:**

1. Факт объединения граждан, проживающих в одной квартире и пользующихся в ней жилыми помещениями на основании отдельных договоров социального найма, в одну семью (п. 1 ст. 82 ЖК РФ). В таких случаях указанные граждане вправе требовать заключения с кем-либо из них одного договора социального найма, предметом которого будут все занимаемые ими жилые помещения в этой квартире. Кроме того, в этом случае необходимо наличие согласие всех совместно проживающих с нанимателями лиц.

2. Замена одного нанимателя другим (п. 2 ст. 82 ЖК РФ). Правом требовать признания себя новым нанимателем по ранее заключенному договору социального найма жилого помещения обладает любой дееспособный член семьи нанимателя, который получил на это согласие как остальных членов своей семьи (включая несовершеннолетних и других лиц, не обладающих полной дееспособностью), так и наймодателя. Реализовать это право дееспособный член семьи может и в случае смерти первоначального нанимателя, и при его жизни (если первоначальный наниматель, как и другие члены семьи, выразит на это свое согласие).

3. Вселение в жилое помещение граждан в качестве членов семьи нанимателя, также обуславливает необходимость изменения такого договора в части указания в нем нового члена семьи (ст. 70 ЖК РФ).

4. Предоставление нанимателю освободившегося жилого помещения а коммунальной квартире (ст. 59 ЖК РФ).

5. Иные случаи, предусмотренные законом.

Следует иметь в виду, что в настоящее время ЖК РФ не предусматривает возможность раздела или выдела жилого помещения по требованию члена семьи нанимателя. Таким образом, раздел и выдел жилого помещения, относящегося к жилищному фонду социального использования, не имеют юридических оснований.

### **3.2.9. Прекращение договора социального найма. Выселение**

Прекращение жилищного правоотношения, возникающего из договора найма жилого помещения, может иметь место как вследствие расторжения договора, так и по другим основаниям (смерть одинокого нанимателя, гибель жилого помещения). Поэтому понятие «прекращение договора найма» шире понятия «расторжение договора найма».

Договор социального найма может быть прекращен как (1) по воле сторон, так и (2) по обстоятельствам, не зависящим от воли сторон. Последнее возможно при невозможности дальнейшего использования жилого помещения, в том числе в случае утраты (разрушения) жилого помещения или смерти одиноко проживающего нанимателя.

Расторжение договора найма жилого помещения – это волевой акт, являющийся по своей юридической природе односторонней или двусторонней сделкой. Поэтому прекращение договора по воле сторон включает в себя расторжение договора:

1) по соглашению сторон. По взаимному соглашению сторон (нанимателя и наймодателя, а также при наличии согласия всех проживающих в помещении лиц) договор найма может быть расторгнут в любое время (п. 1 ст. 83 ЖК РФ). При этом соглашение должно быть составлено в письменной форме;

2) по требованию одной из сторон. Возможность одностороннего расторжения предусмотрена как для нанимателя, так и для наймодателя.

По требованию нанимателя (при наличии письменного согласия на это всех членов семьи) договор может быть расторгнут в любое время<sup>1</sup>. Предварительного согласия наймодателя при этом не требуется. Однако согласно п.п. «к» п. 4 Типового договора социального найма жилого помещения<sup>2</sup> при расторжении договора наниматель обязан освободить и сдать по акту наймодателю в исправном состоянии жилое помещение, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в нем; оплатить стоимость не произведенного нанимателем ремонта или произвести его за свой счет, а также погасить задолженность по оплате за жилье и коммунальные услуги.

При этом согласно п. 3 ст. 82 ЖК РФ при выезде нанимателя в иное место жительства договор социального найма считается расторгнутым со дня выезда. Однако в данном случае следует согласиться с мнением, высказанным Ю.П. Свит, по поводу того, что данное положение указывает на то, что смена жительства является основанием прекращения жилищных отношений. При этом, если наниматель об этом не заявлял, наймодатель может признать в судебном порядке нанимателя утратившим право пользования жилым помещением. Момент прекращения обязательств из договора социального найма должен быть связан с погаше-

---

<sup>1</sup> О праве нанимателя на односторонний отказ от договора найма см. определение Конституционного Суда РФ от 11.04.1997 г. // ИПС «Консультант Плюс»

<sup>2</sup> Утвержденного постановлением Правительства РФ от 21.05.2005 г. № 315 // СЗ РФ. 2005. № 22. Ст. 2126

нием всех обязанностей нанимателя, в том числе по оплате текущего ремонта, жилого помещения и коммунальных услуг<sup>1</sup>

Расторжение договора по требованию нанимателя происходит во внесудебном порядке.

По инициативе наймодателя договор социального найма может быть расторгнут только в судебном порядке и только по основаниям, прямо предусмотренным в законе (ст. 83 ЖК РФ), к которым относятся следующие.

1. Невнесение нанимателем платы за жилое помещение и (или) коммунальные услуги более шести месяцев без уважительных причин. В качестве уважительных причин можно отнести длительные задержки выплаты заработной платы, тяжелое материальное положение из-за болезни, из-за незначительного дохода на каждого члена семьи при наличии в составе семьи детей, инвалидов и др.

Однако данное правило трактуется весьма неоднозначно. Так, по мнению Федеральной службы по надзору в сфере защиты прав потребителей (Роспотребнадзор), оно может приводить к снижению достигнутого ранее уровня государственной защиты прав граждан-потребителей жилищно-коммунальных услуг, явному смещению не в их пользу декларированного баланса прав и обязанностей субъектов отношений, регулируемых вновь принятым ЖК РФ, а в отдельных случаях – к росту социальной напряженности в обществе. При этом между положениями п. 1 ч. 4 ст. 83 и ст. 90 ЖК РФ существуют противоречия. Если по смыслу ст. 90 ЖК РФ (при буквальном толковании слов и выражений, содержащихся в ней) необходимым условием для подобного выселения должно служить одновременное не внесение платы за жилое помещение и коммунальные услуги, то согласно п. 1 ч. 4 ст. 83 ЖК РФ достаточным условием для расторжения (в судебном порядке) договора социального найма жилого помещения по требованию наймодателя может быть соответствующее невнесение платы только за коммунальные услуги или только за жилье, что может порождать двоякое толкование и неоднозначное правоприменение рассматриваемых норм ЖК РФ<sup>2</sup>.

Более целесообразным основанием для расторжения договора найма следует считать невнесение платы за жилое помещение в течение шести месяцев без уважительных причин. Что касается невнесения пла-

---

<sup>1</sup> Свит Ю.П. Прекращение договора социального найма // Жилищное право. 2006. № 9. С. 40.

<sup>2</sup> Письмо Федеральной службы по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека от 08.02.2006 г. № 0100/1260-06-32 «О повышении эффективности работы, связанной с обеспечением защиты прав потребителей в сфере жилищного строительства и при предоставлении жилищно-коммунальных услуг» // Санитарно-эпидемиологический собеседник (СЭС). 2006. № 4.

ты за коммунальные услуги, то оно должно влечь другие последствия, предусмотренные законодательством<sup>1</sup>, нежели выселение из жилого помещения.

2. Разрушение или порча жилого помещения нанимателем или другими гражданами, за действия которых он отвечает (например, поднаимателями, временными жильцами).

3. Систематическое нарушение прав и интересов соседей, делающее невозможным совместное проживание в одном жилом помещении. Систематичность нарушений в данном случае означает их неоднократность и постоянное повторение. При этом данное требование может быть реализовано только, если неправомерные действия продолжаются, несмотря на предупреждение наймодателя о необходимости их устранения.

4. Использование жилого помещения не по назначению.

Данный перечень сформулирован в ЖК РФ как исчерпывающий.

**Выселение.** Последствием расторжения договора социального найма жилого помещения является обязанность освобождения жилого помещения в добровольном либо в принудительном порядке. Последнее получило название – выселение.

Выселение – это принудительное изъятие жилой площади у лиц, которые не имеют на нее право или право которых прекратилось по установленным законом основаниям<sup>2</sup>. Данное последствие как принудительная мера применима только к случаям расторжения договора по инициативе наймодателя. Выселению подлежат все проживающие с нанимателем лица (члены семьи, временные жильцы, поднаиматели). При расторжении договора социального найма в судебном порядке в решении суда должен быть отражен вопрос о выселении из жилого помещения. При этом согласно ст. 45 ГПК РФ по делам о выселении обязательно участие в процессе прокурора, который дает заключение.

В зависимости от последствий выселение граждан из занимаемых ими по договору найма жилых помещений делится на три вида:

- 1) выселение с предоставлением другого благоустроенного жилого помещения;
- 2) выселение с предоставлением другого жилого помещения;
- 3) выселение без предоставления другого жилого помещения.

---

<sup>1</sup> Постановление Правительства РФ от 23.05.2006 г. № 307 «Об утверждении правил предоставления коммунальных услуг гражданам» // СЗ РФ. 2006. № 23. Ст. 2501.

<sup>2</sup> Рузанова В.Д. Расторжение договора найма жилого помещения // Жилищное право. 2005. № 3. С. 16.

## **Выселение с предоставлением другого благоустроенного жилого помещения**

**Благоустроенным** признается помещение, которое отвечает уровню благоустроенности жилья в данном населенном пункте. Оно должно находиться в доме капитального типа в том же населенном пункте, что и помещение, из которого производилось выселение, должно отвечать установленным санитарным, техническим и другим подобным требованиям. По размеру жилое помещение должно быть равнозначным по общей площади ранее занимаемому помещению (ст. 89 ЖК РФ).

С предоставлением другого благоустроенного жилого помещения граждане выселяются **в случаях, указанных в законе (ст. 85 ЖК РФ)**. А именно, если:

1) дом, в котором находится жилое помещение, подлежит сносу (ст. 86 ЖК РФ);

2) жилое помещение подлежит переводу в нежилое (ст. 87 ЖК РФ);

3) жилое помещение признано непригодным для проживания (ст. 87 ЖК РФ);

4) в результате проведения капитального ремонта или реконструкции дома:

– жилое помещение не может быть сохранено либо

– его общая площадь уменьшится, в результате чего проживающие в нем наниматель и члены его семьи могут быть признаны нуждающимися в жилых помещениях, либо

– его общая площадь увеличится, в результате чего общая площадь занимаемого жилого помещения на одного члена семьи существенно превысит норму предоставления (ст. 88 ЖК РФ).

При выселении с предоставлением другого благоустроенного жилого помещения не допускается ухудшение жилищных условий, поэтому, если наниматель занимал отдельную квартиру или более одной комнаты, ему соответственно должна быть предоставлена отдельная квартира или жилое помещение, состоящее из того же числа комнат.

Помещение, предоставляемое выселяемому, должно быть указано в решении суда о выселении нанимателя (ст. 89 ЖК РФ).

### **Выселение с предоставлением другого жилого помещения**

**Другое жилое помещение** – должно отвечать усыновленным санитарным и техническим требованиям и находиться в черте данного населенного пункта, то есть быть пригодным для проживания. Такое жилое помещение, как правило, меньше по размеру и менее благоустроенное, чем ранее занимаемое.

С предоставлением другого жилого помещения наниматель и проживающие совместно с ним члены его семьи выселяются, если они в

течение более шести месяцев без уважительных причин не вносят плату за жилое помещение и коммунальные услуги.

По размеру оно должно соответствовать размеру жилого помещения, установленному для вселения граждан в общежитие, а именно 6 кв. метрам на каждого члена семьи.

Помещение, предоставляемое выселяемому, должно быть указано в решении суда о выселении нанимателя. Как разъяснил Пленум ВС СССР в п. 24 постановления от 03.04.1987 № 2<sup>1</sup>, рассматривая иски о выселении с предоставлением другого жилого помещения, суд обязан истребовать доказательства, подтверждающие возможность поселения ответчика в предоставляемое жилое помещение. При необходимости суд может обязать соответствующие органы (например, санитарно-эпидемиологическую службу) провести обследование жилого помещения и представить заключение о его пригодности для проживания.

### **Выселение без предоставления другого жилого помещения**

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

- 1) используют жилое помещение не по назначению;
- 2) систематически нарушают права и законные интересы соседей;
- 3) бесхозяйственно обращаются с жилым помещением, допуская его разрушение;
- 4) лишены родительских прав, если их совместное проживание с детьми, в отношении которых они лишены родительских прав, признано невозможным;
- 5) самовольно произвели переустройство и (или) перепланировку жилого помещения (ст. 29 ЖК РФ);
- 6) самоуправно заняли жилое помещение (в ЖК РФ не предусмотрено в настоящее время, но исходя из общего смысла жилищного законодательства, его применение правомерно и целесообразно);
- 7) другие основания, предусмотренные законом.

При выселении нанимателя по трем первым основаниям необходимо наличие следующих условий, которые должны быть в совокупности:

- 1) систематичности противоправных действий лица;
- 2) вины нанимателя и членов его семьи;
- 3) предупреждения наймодателя о необходимости устранить нарушения в разумный срок.

---

<sup>1</sup> Бюллетень Верховного Суда СССР. 1987. № 3. С. 8.



### 3.3. Договор коммерческого найма

#### 3.3.1. Понятие и элементы договора коммерческого найма

По договору коммерческого 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.

По своей юридической природе договор коммерческого найма является консенсуальным, взаимным, возмездным, срочным.

Договор коммерческого найма представляет собой правовую форму использования жилых помещений всех форм собственности<sup>1</sup>.

Отношения, связанные с заключением, исполнением и прекращением договора коммерческого найма, регулируются главой 35 ГК РФ, и только в исключительных случаях в части, не урегулированной ГК РФ, применяется жилищное законодательство. Например, согласно п. 2 ст. 679 ГК РФ вселение допускается при условии соблюдения требований законодательства о норме общей площади жилого помещения на одного человека, кроме случая вселения несовершеннолетних детей. Такая норма устанавливается по правилам, закрепленным жилищным законодательством. В качестве другого примера можно привести норму, закрепленную п. 3 ст. 682 ГК РФ, которая отсылает к Жилищному кодексу РФ в случае, если стороны не оговорили порядок внесения платы за наем.

В отличие от договора социального найма при заключении договора коммерческого найма основным является достижение соглашения по всем существенным и иным условиям договора. Кроме того, в данном случае отсутствуют такие предпосылки заключения договора, как наличие признаков нуждаемости, постановка на учет, достижение своей очереди, получение решения компетентного органа и пр.

**Стороны** договора коммерческого найма – наймодатель и наниматель.

Наймодателем может быть собственник жилого помещения или управомоченное им лицо.

В качестве нанимателя в договоре коммерческого найма выступает только гражданин, поскольку жилое помещение предоставляется для

---

<sup>1</sup> Относительно данного положения в литературе существует единство мнения. См., например: Седугин П.И. Жилищное право: Учебник для вузов. – М., 1997. – С. 156; Толстой Ю.К. Жилищное право: Учебное пособие. – М., 1996. – С. 21. Крашенинников П.В. Сделки с жилыми помещениями (комментарий гражданского и жилищного законодательства и практика его применения). – М., 1997. – С. 24; Шешко Г.Ф. Договор жилищного найма: возникновение и прекращение отношений по пользованию жилым помещением // Жилищное право. 2006. и др.

проживания в нем. Наряду с нанимателем в договор найма могут быть включены граждане, имеющие право пользования жилым помещением, сдаваемым в наем. В ГК РФ они получили название «постоянно проживающие вместе с нанимателем граждане».

Граждане, включенные в договор в качестве постоянно проживающих, имеют равные с нанимателем права по пользованию жилым помещением. Вместе с тем, ответственность за их действия перед наймодателем несет наниматель.

Заключая договор коммерческого найма, лица, желающие проживать в жилом помещении, вправе выступить и как сонаниматели. В этом случае граждане, постоянно проживающие вместе с нанимателем, могут, известив наймодателя, заключить с нанимателем договор о том, что все граждане, постоянно проживающие в жилом помещении, являются сонанимателями, то есть имеют равные права и несут обязанности, вытекающие из договора найма жилого помещения. Сонаниматели несут совместно с нанимателем солидарную ответственность перед наймодателем. В таких ситуациях имеет место множественность лиц в обязательстве, возникающем из договора коммерческого найма (п. 4 ст. 677 ГК РФ).

**Предметом** договора коммерческого найма может быть изолированное жилое помещение, пригодное для постоянного проживания.

Статья 673 ГК РФ относительно предмета договора коммерческого найма устанавливает только два требования: жилое помещение должно быть изолированным и пригодным для постоянного проживания. В ГК РФ содержание понятия «пригодность жилого помещения для проживания» определяется в порядке, предусмотренном жилищным законодательством. Отсюда можно сделать вывод, что жилое помещение должно отвечать санитарным и техническим требованиям, то есть оно должно быть таким, чтобы в нем возможно было проживание круглый год без угрозы здоровью граждан. При определении пригодности жилого помещения исходят из требований, установленных строительными нормами и правилами, а также из противопожарных и санитарных требований (например, помещение не должно располагаться в подвальных, полуподвальных этажах, высота помещения от пола до потолка должна составлять не менее 2,5 м, освещение помещения должно быть естественным и т.п.). Непригодность жилого помещения может быть связана с физическим износом дома, расположением в зонах, запрещенных к застройке, имеющих опасность для проживания и т.д.

Благоустроенность – не обязательный признак предмета договора коммерческого найма. Им может быть квартира, жилой дом, часть квартиры или жилого дома (т.е. комната). Смежная комната либо объекты общего имущества многоквартирного дома предметом договора коммерческого найма выступать не могут.

Предмет договора коммерческого найма не ограничен по площади и размеру представляемого в наем жилого помещения. Площадь жилища, предоставляемого в коммерческий наем, определяется только соглашением сторон.

Предмет договора должен отвечать определенным требованиям. К числу таких требований относятся:

1. Требование пригодности жилого помещения для постоянного проживания. Основными критериями при этом являются изолированность жилого помещения, его соответствие техническим и санитарным требованиям, нахождение данного помещения в составе жилищного фонда.

2. Помещение должно быть свободным. Данному помещению следует быть свободным как фактически, так и юридически. Фактически свободным жилое помещение может считаться лишь в том случае, если прежний его пользователь освободил его в установленном порядке, например в связи с расторжением договора найма и выездом из жилого помещения. Юридически свободным жилое помещение может считаться при условии, что оно не обременено правами на него третьих лиц. К таким правам можно отнести право залога, право аренды, право пользования, вытекающее из договора найма жилого помещения, и др.

**Срок договора коммерческого найма.** Согласно ГК РФ договор коммерческого найма жилого помещения является срочным договором. В зависимости от порядка исчисления срока ГК РФ различает два вида договора коммерческого найма:

- 1) краткосрочный договор – заключается на срок до одного года, и
- 2) долгосрочный – заключается на срок от одного года до пяти лет.

При этом если срок не определен, то он считается долгосрочным договором, заключенным на пять лет (ст. 683 ГК РФ).

Такая дифференция договоров коммерческого найма в зависимости от срока имеет юридическое значение. Так, при заключении долгосрочных договоров коммерческого найма наниматель наделяется рядом дополнительных прав.

Например, ГК РФ наниматель по долгосрочному договору найма наделяется преимущественным правом на заключение договора на новый срок (ст. 684).

Для соблюдения указанного права наймодателю необходимо не позднее чем за три месяца до истечения срока найма жилого помещения предложить нанимателю заключить договор на тех же или иных условиях. При согласовании прежних либо новых условий договора наниматель не вправе требовать увеличения числа лиц, постоянно с ним проживающих по договору найма жилого помещения.

В тех случаях, когда наймодатель по каким-то причинам решил не сдавать внаем жилое помещение более года, он обязан предупредить

нанимателя об отказе от продления договора. Если же наймода-тель не сделал такого предупреждения, а наниматель при этом не отказался от продления соглашения, договор считается продленным на тех же условиях и на тот же срок.

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

По договору краткосрочного найма объем жилищных прав нанимателя может быть несколько меньше по сравнению с обычным нанимателем. Так, в рамках краткосрочного найма наниматель может быть лишен права на вселение временных жильцов и поднанимателей (ст. 680, 685 ГК РФ), преимущественного права на возобновление договора на новый срок (ст. 684 ГК РФ), права на замену нанимателя в договоре (ст. 686 ГК РФ), льготного срока для устранения нарушений, послуживших основанием для расторжения договора (абз. 4 п. 2 ст. 687 ГК РФ). Указанные ограничения имеют диспозитивный характер и могут применяться, если договором не предусмотрено иное.

**Цена** договора коммерческого найма определяется по соглашению сторон в договоре. При этом по смыслу ст. 683 ГК РФ условие о размере платы за наем жилого помещения относится к существенным условиям договора. Порядок и срок внесения платы за наем также определяется по соглашению сторон, однако при их отсутствии в договоре плата за жилое помещение должна вноситься нанимателем ежемесячно до десятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем (п. 3 ст. 682 ГК РФ; п. 1 ст. 155 ЖК РФ). При этом следует иметь в виду, что согласно п. 3 ст. 687 ГК РФ, если договором не предусмотрено иное, обязанность внесения коммунальных платежей возлагается на нанимателя.

**Форма** договора коммерческого найма жилого помещения – простая письменная, несоблюдение которой не является основанием для признания сделки недействительной, но влечет невозможность ссылаться на свидетельские показания в подтверждение наличия договорных отношений и определения условий сделки (п.1 ст. 162 ГК РФ).

### 3.3.2. Содержание договора коммерческого найма

Содержание договора коммерческого найма жилого помещения образуют взаимные права и обязанности наймодателя и нанимателя.

#### **Обязанности наймодателя:**

1) предоставить нанимателю свободное жилое помещение, отвечающее установленным требованиям (ст. 676 ГК РФ);

2) осуществлять надлежащую эксплуатацию жилого дома, в котором находится сданное в наем жилое помещение (ст. 676 ГК РФ);

3) предоставлять или обеспечивать предоставление нанимателю за плату необходимых коммунальных услуг (ст. 676 ГК РФ);

4) обеспечивать проведение ремонта общего имущества многоквартирного дома и устройств для оказания коммунальных услуг, находящихся в жилом помещении (ст. 676, 290 ГК РФ);

5) производить капитальный ремонт сданного внаем жилого помещения, если иное не установлено договором коммерческого найма (ст. 681 ГК РФ);

6) в случае истечения срока действия договора предложить нанимателю заключить договор найма на тех же или на иных условиях (не менее чем за три месяца), либо предупредить об отказе в связи с решением не сдавать жилое помещение в наем в течение срока, превышающего один год (ст. 684 ГК РФ).

#### **Права наймодателя:**

1) право на запрет проживания временных жильцов в жилом помещении при условии несоблюдения требований законодательства о норме жилой площади (ст. 680 ГК РФ);

2) право отказать в даче согласия на вселение в жилое помещение лиц в качестве постоянно проживающих граждан, за исключением вселения несовершеннолетних детей (ст. 679 ГК РФ);

3) право дать согласие либо отказать в согласии на замену нанимателя (ст. 686 ГК РФ);

4) право запретить заключение договора поднайма (ст. 685 ГК РФ);

5) право на переоборудование жилого дома, в котором находится сданное в наем помещение, если на подобное действие получено согласие нанимателя, а также с соблюдением требований, установленных гл. 4 ЖК РФ «Переустройство и перепланировка жилого помещения» (ст. ст. 681 ГК РФ);

6) право контроля за исполнением нанимателем своих обязанностей по договору, реализуемое как самостоятельно, так и с соблюдением уведомительных процедур.

#### **Обязанности нанимателя:**

1) надлежащим образом использовать предоставленное ему по договору помещение, что означает необходимость использования жилого помещения только для проживания (ст. 678 ГК РФ);

2) обеспечивать сохранность предоставленного жилья, поддерживать его в состоянии, отвечающем техническим, санитарным, противопожарным требованиям (ст. 678 ГК РФ);

3) своевременно вносить плату за жилое помещение (ст. 678 ГК РФ);

4) производить текущий ремонт сданного внаем жилого помещения, если иное не установлено договором (ст. 681 ГК РФ).

### **Права нанимателя:**

1) право вселения в жилое помещение граждан в качестве постоянно проживающих лиц либо в качестве временных жильцов при наличии согласия наймодателя и граждан, постоянно проживающих с нанимателем. Исключение – вселение несовершеннолетних, на вселение которых не требуется такого согласия (ст. 679 ГК РФ);

2) право сдачи жилого помещения в поднаем (с согласия наймодателя) (ст. 685 ГК РФ);

3) право на вселение временных жильцов (с согласия совместно проживающих с ним лиц и с предварительным уведомлением наймодателя) (ст. 680 ГК РФ);

4) право на заключение договора коммерческого найма на новый срок (ст. 684 ГК РФ);

5) право пользования общим имуществом в многоквартирном доме (п. 2 ст. 673, 290 ГК РФ);

6) право произвести переустройство и реконструкцию жилого помещения или дома с согласия наймодателя и с соблюдением требований, установленных гл. 4 ЖК РФ «Переустройство и перепланировка жилого помещения» (ст. 678 ГК РФ).

Указанные права реализуются нанимателем при наличии определенных предпосылок, выражающихся, как правило, в необходимости получения согласия на совершение определенных действий от уполномоченных на то лиц.

Так, например, временные жильцы согласно ст. 680 ГК РФ вселяются в нанимаемое жилое помещение на безвозмездной основе по общему согласию нанимателя и граждан, постоянно с ним проживающих, с предварительным уведомлением наймодателя. При этом максимальный срок, в течение которого временные жильцы вправе в качестве таковых пользоваться предоставленным им жильем, не должен превышать шесть месяцев. По окончании этого или иного согласованного с временным жильцом срока проживания, а если срок не согласован, то не позднее семи дней со дня предъявления требования нанимателя либо приравненных к нему лиц временный пользователь обязан освободить жилое помещение.

Следует иметь в виду, что переход права собственности на жилое помещение, занимаемое по договору коммерческого найма, не влияет на права нанимателя и других постоянно проживающих с ним граждан (ст. 675 ГК РФ).

### **3.3.3. Расторжение договора коммерческого найма и его последствия**

Расторжение договора коммерческого найма осуществляется по основаниям и в порядке, установленном ст. 687 ГК РФ.

**Порядок расторжения** договора коммерческого найма жилого помещения.

Внесудебный порядок расторжения договора применяется в случае одностороннего решения нанимателя, принятого им при согласии других постоянных пользователей в любой период срока действия договора. В этом случае наниматель обязан в письменной форме предупредить наймодателя за три месяца о предстоящем расторжении.

Судебный порядок расторжения договора применяется в случаях одностороннего решения наймодателя, принятого им по основаниям, установленным законом, а также по требованию любой из сторон договора, основанному на обстоятельствах, предусмотренных законодательством.

**Основания расторжения** договора коммерческого найма жилого помещения.

1) по соглашению сторон (п. 1 ст. 450 ГК РФ);  
2) по истечении срока действия договора по требованию любой стороны, при условии соблюдения требований ст. 684 ГК РФ в установленных законом случаях (ст. 683 ГК РФ);

3) по требованию нанимателя жилого помещения в любое время при условии наличия согласия постоянно проживающих с ним лиц и с письменным предупреждением наймодателя об этом за три месяца (п. 1 ст. 687 ГК РФ);

4) по требованию наймодателя в случаях:

а) невнесения нанимателем платы за жилое помещение за шесть месяцев, если договором не установлен более длительный срок, а при краткосрочном найме – более двух раз по истечении установленного договором срока платежа (п. 2 ст. 687 ГК РФ);

б) разрушения или порчи жилого помещения нанимателем или другими гражданами, за действия которых он отвечает (п. 2 ст. 687 ГК РФ);

в) использования жилого помещения не по назначению либо при систематическом нарушении прав и интересов соседей (п. 4 ст. 687 ГК РФ). Систематичность нарушений означает их неоднократность. В таких случаях наймодатель может предупредить нанимателя о необходимости устранения нарушения. Если же наниматель и после предупреждения продолжает использовать жилое помещение не по назначению или нарушать права и интересы соседей, наймодатель вправе в судебном порядке расторгнуть договор найма жилого помещения. Таким образом, в данном случае наймодатель вправе требовать в суде расторжения договора только при условии, что неправомерные действия продолжают, несмотря на предупреждение о необходимости устранения нарушений.

Во всех трех случаях по решению суда нанимателю может быть предоставлена возможность устранить указанные нарушения в течение

одного года. Если в течение определенного судом срока наниматель не устранит допущенных нарушений, суд по повторному обращению наймодателя может принять решение о расторжении договора. При этом по просьбе нанимателя суд вправе отсрочить исполнение решения на срок не более одного года. Возможность отсрочки исполнения решения суда о расторжении договора найма вытекает из обстоятельств, препятствующих немедленному выселению нанимателя. Так, например, отсрочка необходима, если договор расторгается в зимнее время, при наличии несовершеннолетних детей и иных обстоятельствах;

5) по требованию любой из сторон, если помещение перестает быть пригодным для постоянного проживания, в случае его аварийного состояния, а также в иных случаях, предусмотренных жилищным законодательством. К таковым, например, можно отнести перевод жилого помещения в нежилое, изъятие земельного участка, на котором находится жилое помещение, для государственных или муниципальных нужд и др.;

б) признания договора найма жилого помещения недействительным.

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

### **Контрольные вопросы**

1. Каково место договора найма жилого помещения в системе гражданско-правовых договоров?

2. Отграничьте договор найма жилого помещения и договор аренды.

3. В пределах какой нормы общей площади жилья предоставляется жилое помещение?

4. Каковы обязанности нанимателя по обеспечению сохранности жилого помещения?

5. Какие категории граждан могут быть признаны нуждающимися в улучшении жилищных условий?

6. В каких случаях граждане могут быть сняты с учета?

7. При соблюдении каких требований может быть осуществлен поднаем жилых помещений?

8. Каковы различия в правовом статусе временных жильцов и поднанимателей?

9. Назовите условия, при которых обмен невозможен.

10. Каковы последствия расторжения договора социального найма в принудительном порядке?

11. Назовите виды выселения.

12. Вправе ли наймодатель в одностороннем порядке расторгнуть договор коммерческого найма? Если да, то при каких условиях?



13. Какая сторона в договоре должна нести обязанность по оплате коммунальных услуг? Является ли эта норма диспозитивной или императивной?

14. Кто несет ответственность за действия постоянно проживающих с нанимателем граждан?

15. Каковы порядок и основания изменения договора коммерческого найма жилого помещения?

16. Каковы юридические последствия расторжения договора коммерческого найма жилого помещения?

### **Нормативные правовые акты**

1. Закон Приморского края от 15.05.2006 г. № 360-КЗ «О порядке признания органами местного самоуправления Приморского края граждан малоимущими в целях предоставления им жилых помещений по договорам социального найма» // Ведомости Законодательного Собрания Приморского края. 2006. № 129.

2. Постановление Правительства РФ от 21.05.2005 г. № 315 «Об утверждении Типового договора социального найма жилого помещения» // СЗ РФ. 2005. № 22. Ст. 2126.

3. Постановление Правительства РФ от 29.08.2005 г. №541 «О федеральных стандартах оплаты жилого помещения и коммунальных услуг» // СЗ РФ. 2005. № 36. Ст. 3706.

4. Постановление Правительства РФ от 21.01.2006 г. № 25 «Об утверждении Правил пользования жилыми помещениями» // СЗ РФ. 2006. № 5. Ст. 546.

5. Постановление Правительства РФ от 26.01.2006 г. № 47 «Об утверждении Положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу» // СЗ РФ. 2006. № 6. Ст. 702.

6. Постановление Правительства от 16.06.2006 г. № 378 «Об утверждении перечня тяжелых форм хронических заболеваний, при которых невозможно совместное проживание граждан в одной квартире» // СЗ РФ. 2006. № 25. Ст. 2736.

7. Постановление Правительства РФ от 23.05.2006 г. № 307 «Об утверждении правил предоставления коммунальных услуг гражданам» // СЗ РФ. 2006. № 23. Ст. 2501.

8. Строительные нормы и правила СНиП 2.08.01-89 «Жилые здания», утверждены постановлением Госстроя СССР от 16.05.1989 г. № 78 (с изменениями от 3 июня 1999 г., 20 ноября 2000 г.) // Текст документа приводится по официальному изданию Госстроя России. ГУП ЦПП. 1998.

9. Санитарно-эпидемиологические правила и нормативы СанПиН 2.1.2.1002-00 «Санитарно-эпидемиологические требования к жилым зданиям и помещениям», утвержденные Главным государственным са-

нитарным врачом РФ 15.12.2000 г. (Текст документа приводится по официальному изданию Минздрава России). – М., 2001.

10. Письмо Федеральной службы по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека от 8.02.2006 г. №0100/1260-06-32 «О повышении эффективности работы, связанной с обеспечением защиты прав потребителей в сфере жилищного строительства и при предоставлении жилищно-коммунальных услуг» // Санитарно-эпидемиологический собеседник (СЭС). 2006. № 4.

11. Приказ Министерства регионального развития РФ от 25.02.2005 г. №17 «Об утверждении Методических рекомендаций для органов государственной власти субъектов Российской Федерации и органов местного самоуправления по установлению порядка признания граждан малоимущими в целях постановки на учет и предоставления малоимущим гражданам, признанным нуждающимися в жилых помещениях, жилых помещений муниципального жилищного фонда по договорам социального найма» // ЖКХ: журнал руководителя и главного бухгалтера. 2005. № 6 (ч. II), № 7 (ч. II), № 8 (ч. II).

12. Приказ Министерства регионального развития РФ от 25.02.2005 г. № 18 «Об утверждении Методических рекомендаций для субъектов Российской Федерации и органов местного самоуправления по определению порядка ведения органами местного самоуправления учета граждан в качестве нуждающихся в жилых помещениях, предоставляемых по договорам социального найма, и по предоставлению таким гражданам жилых помещений по договору социального найма» // ЖКХ: журнал руководителя и главного бухгалтера. 2005. № 6 (ч. II).

13. Правила учета граждан, нуждающихся в улучшении жилищных условий и предоставления жилых помещений в Приморском крае, утвержденные Постановлением исполкома Приморского краевого СНД и президиума краевого совета профсоюзов от 14.12.1984 № 955 // Документ опубликован не был. См.: СПС «Гарант».

14. Постановление Администрации Приморского края от 16.01.2006 г. № 6-па «О региональных стандартах оплаты жилого помещения и коммунальных услуг» // Сборник нормативных правовых актов Губернатора Приморского края и Администрации Приморского края. № 1. 2006.

15. Решение Думы г. Владивостока от 29.09.2005 г. №94 «Об установлении нормы предоставления и учетной нормы площади жилого помещения в городе Владивостоке» // Вестник Думы города Владивостока. 2005. № 14.

16. Решение Думы г. Владивостока от 28.10.2005 г. № 123 «Об утверждении Порядка принятия решения о предоставлении жилых помещений по договору социального найма в г. Владивостоке» // Вестник Думы города Владивостока. 2005. № 15.

17. Муниципальный правовой акт г. Владивостока от 28.07.2006 г. № 54-мпа «Об установлении размера дохода, приходящегося на каждого члена семьи, и стоимости имущества, находящегося в собственности членов семьи и подлежащего налогообложению, в целях признания граждан малоимущими и предоставления им по договорам социального найма жилых помещений муниципального жилищного фонда» // Вестник Думы города Владивостока. 2006. № 26.

### **Материалы судебной практики**

1. Определение Конституционного Суда РФ от 11.04.1997 г. // ИПС «Консультант Плюс».

2. Постановление Пленума ВС СССР от 03.04.1987 г. № 2 «О практике применения судами жилищного законодательства» // Бюллетень Верховного Суда СССР. 1987. № 3. С. 8.

3. Определение СК по гражданским делам Верховного Суда РФ от 19 апреля 2005 г. № 11-В05-5 // Бюллетень Верховного Суда РФ. 2005. № 9.

### **Дополнительная литература**

1. Аполлонов, А.О., Страунинг, Э.Л. О правах пользования жилыми помещениями / А.О. Аполлонов, Э.Л. Страунинг // Жилищное право. 2006. № 5. С. 2–39.

2. Гетман, Е.С. Наем жилого помещения / Е.С. Гетман // Эж-Юрист. 2006. № 7. февраль.

3. Грудцына, Л.Ю. Жилищные правоотношения: теоретический аспект и современные тенденции / Л.Ю. Грудцына // Законодательство. 2005. № 7.

4. Грудцына, Л.Ю. Заключение, изменение и расторжение договора социального найма жилого помещения / Л.Ю. Грудцына // Адвокат. 2005. № 11.

5. Касаткина, Ю.О. Понятие и сущность договора найма жилого помещения в российском гражданском праве / Ю.О. Касаткина // Законодательство. 2004. № 4.

6. Рузанова, В.Д. Расторжение договора найма жилого помещения / В.Д. Рузанова // Жилищное право. 2005. № 3. С. 14–16.

7. Свит, Ю.П. Прекращение договора социального найма / Ю.П. Свит // Жилищное право. 2006. № 9. С. 39–47.

8. Тихомиров, М.Ю. Социальный наем жилых помещений: новые правила / М.Ю. Тихомиров. – М.: Изд. Тихомирова М.Ю., 2005.

9. Шешко, Г.Ф. Договор жилищного найма: возникновение и прекращение отношений по пользованию жилым помещением / Г.Ф. Шешко // Жилищное право. 2006. № 7. С. 27–31.

## **Тема 4. ПРАВО СОБСТВЕННОСТИ НА ЖИЛЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ**

*4.1. Понятие и основания возникновения права собственности на жилые помещения.*

*4.2. Объекты права собственности на жилые помещения.*

*4.3. Субъекты права собственности на жилые помещения.*

*4.4. Право общей собственности на жилые помещения.*

*4.5. Право собственников жилых помещений на общее имущество многоквартирного дома.*

*4.6. Управление имуществом многоквартирного дома.*

*4.7. Организация и деятельность товариществ собственников жилья.*

### **4.1. Понятие и основания возникновения права собственности на жилые помещения**

Жилищные отношения тесно связаны с отношениями собственности на жилые помещения, находятся с ними в особой связи: право собственности выступает в качестве основания возникновения и существования жилищных отношений.

Недвижимость в жилищной сфере может находиться в собственности граждан, юридических лиц, публичных образований. При этом частная собственность на недвижимость или ее часть в жилищной сфере не ограничивается по количеству, размерам и стоимости, обеспечивается правом неприкосновенности и подлежит регистрации. Исходя из этого следует, что гражданин может иметь на праве собственности одновременно несколько жилых помещений без всяких ограничений.

#### **Основания возникновения права собственности:**

1) договоры и иные сделки, предусмотренные федеральным законом, а также договоры и иные сделки, хотя и не предусмотренные законом, но не противоречащие ему (договоры купли-продажи, мены, дарения, аренды и т.д.);

2) судебные решения, установившие жилищные права и обязанности;

3) приватизация;

4) жилищное строительство,

- 5) членство в жилищных, жилищно-накопительных или жилищно-строительных кооперативах;
- 6) наследование;
- 7) действия (бездействия) участников жилищных отношений или наступления событий, с которыми федеральный закон или иной нормативный правовой акт связывает возникновение жилищных прав и обязанностей;
- 8) иные основания, допускаемые федеральным законом, в частности ст. 10 ЖК РФ.

Собственник жилого помещения имеет право владения, пользования и распоряжения принадлежащим ему жилым помещением (ст. 30 ЖК РФ, ст. 209 ГК РФ). Вместе с тем, ГК РФ в ст. 288 устанавливает, что собственник по своему усмотрению вправе владеть, пользоваться, а также совершать в отношении принадлежащего ему жилого помещения любые, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые интересы других лиц, действия.

Осуществление прав собственности не может быть беспредельно. В любом обществе существуют объективно необходимые пределы и ограничения, установленные в интересах прочих членов того же общества.

Необходимость осуществлять право собственности в определенных пределах установлена ст. 30 ЖК РФ. **Пределы осуществления** права собственности не зависят от воли собственника и иных лиц, а predetermined законом, то есть они носят объективный характер. **Пределы** – это определенные законом границы, в рамках которых собственник владеет, пользуется и распоряжается жилым помещением.

**К пределам осуществления права собственности** относятся:

- 1) пределы, касающиеся осуществления прав на земельный участок, – строго целевое назначение, исходя из состава земель и целей получения их в пользование;
- 2) пределы, закрепленные в ст. 209 ГК РФ, согласно которой осуществление права собственности не должно нарушать права и законные интересы других лиц;
- 3) пределы, затрагивающие право использования жилого помещения. Все жилые помещения имеют строго целевое назначение. В соответствии со ст. 288 ГК РФ жилое помещение предназначается исключительно для проживания граждан. Собственник жилого помещения может использовать его для личного проживания и проживания членов его семьи, а также для предоставления жилого помещения по договору (наем, аренда) другим лицам для проживания;
- 4) пределы, вызванные необходимостью надлежащего обращения с жилым помещением, соблюдение санитарно-гигиенических требований, строительных норм и правил, противопожарных норм и т.п. Например, собственник жилого помещения не вправе без разрешения соответ-

вующего органа производить перепланировку и (или) переустройство своей квартиры.

Предусмотренные законом пределы с необходимостью обуславливают применение мер ответственности за их нарушение. Так, ст. 293 ГК РФ предусматривает ответственность собственников за использование жилого помещения не по назначению; за систематическое нарушение прав и интересов соседей, а также за бесхозяйственное обращение с жилым помещением, влекущее его разрушение. В любом из этих случаев орган местного самоуправления может предупредить собственника о необходимости устранить нарушения, а также назначить разумный срок для устранения их последствий (например, для ремонта помещения). В тех случаях, когда собственник продолжает нарушения, суд по иску органа местного самоуправления может принять решение о продаже жилого помещения с публичных торгов с выплатой собственнику вырученных средств за вычетом расходов на исполнение судебного решения.

**Ограничения** субъективны, потому что зависят от основанной на законе воли субъектов или судебных органов. При этом ограничения права возможны только в рамках объективных пределов. Ограничения могут быть подразделены на:

1) судебные ограничения, вызванные оспоримостью права собственности на жилое помещение. Судебные ограничения возникают, когда право на жилье поставлено под сомнение. Например, иски о расторжении договора купли-продажи, мены, дарения и пр. В случае таких споров до разрешения судом вопроса о праве на жилое помещение правомочие распоряжения будет ограничено;

2) договорные ограничения, обусловленные соглашением сторон. Договорные ограничения возможны, когда субъекты гражданско-правовых отношений налагают ограничения на одну из сторон при заключении различных договоров, таких как ипотека, пожизненное содержание с иждивением, наем жилого помещения и др.

Наряду с изложенным, следует обратить внимание на то, что согласно п. 3 ст. 30 ЖК РФ собственник несет бремя содержания жилого помещения, если иное не предусмотрено законом или договором. Данное положение корреспондирует норме, закрепленной ст. 210 ГК РФ. Специфика реализации данного положения в сфере жилищного права заключается в следующем.

Во-первых, собственники квартир в многоквартирном доме несут бремя содержания как самой квартиры, так и общего имущества дома, в котором эта квартира расположена. Бремя распределяется пропорционально доле в праве общей собственности на общее имущество.

Во-вторых, на собственника комнаты в коммунальной квартире возлагается также бремя содержания общего имущества в коммунальной квартире.

При этом следует иметь в виду, что норма о бремени содержания собственности является диспозитивной – иное распределение бремени может быть предусмотрено законом или договором.

## 4.2. Объекты права собственности на жилые помещения

В соответствии с законодательством жилые помещения как объекты права собственности бывают различных видов: квартиры, жилые дома, изолированные комнаты в квартирах или жилых домах.

Особенности регламентации отношений при пользовании отдельными видами жилых помещений.

**1. Квартиры в многоквартирном доме** (ст. 290 ГК РФ). Собственнику такой квартиры, наряду с принадлежащим ему жилым помещением, принадлежит также доля в праве собственности на общее имущество дома.

Общее имущество дома принадлежит собственникам квартир на праве общей долевой собственности. Владение и пользование таким имуществом осуществляется по соглашению всех собственников дома, а при его отсутствии в порядке, устанавливаемом судом.

Собственник квартиры не может отчуждать свою долю в праве собственности на объекты общего пользования без отчуждения жилого помещения. Таким образом, доля каждого собственника жилого помещения в праве общей собственности всегда следует судьбе права собственности. При этом выдел доли участнику общей собственности невозможен, так как объекты общего имущества являются принадлежностью, а следовательно, всегда следуют судьбе главной вещи.

Исходя из этого, общая долевая собственность на недвижимое имущество общего пользования в многоквартирных домах является видом долевой собственности. Ее характерные признаки:

- 1) отсутствие возможности выдела доли в натуре;
- 2) невозможность отчуждения доли в праве общей собственности без отчуждения жилого помещения;
- 3) доля не может существовать самостоятельно, она – составная часть квартиры как объекта права собственности, а потому всегда следует судьбе такого жилого помещения.

Действующим законодательством (ГК РФ, ЖК РФ) закреплена правовой режим **комнаты** как самостоятельного объекта гражданского оборота, относящегося к жилым помещениям. В данном случае следует отметить, что в случае отчуждения комнаты право преимущественной покупки у собственников других комнат данной квартиры не возникает. Что касается права общей собственности собственников комнат на объекты общего имущества квартиры (кухня и иные места общего пользования), то данные вопросы решаются аналогично вышеизложенной си-

туации с долей в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме.

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

Вовлечение в гражданский оборот все большего количества жилых помещений влечет за собой и появление все большего количества собственников. Особенности правового положения участников оборота жилых помещений и лиц, чьи интересы при этом затрагиваются, обусловлены как спецификой использования жилого помещения, так и тем правом по отношению к жилищу, носителями которого эти лица являются.

Так, граждане-собственники жилых помещений вправе использовать их по своему усмотрению, для личного проживания и (или) проживания членов своей семьи, а также для проживания иных граждан согласно заключенному с ними договору найма либо для сдачи жилого помещения в аренду юридическим лицам, тогда как государство, субъекты Федерации и муниципального образования, а также юридического лица – только для сдачи по договору найма или аренды.

Некоторым юридическим лицам жилые помещения могут принадлежать не на праве собственности, а на праве хозяйственного ведения или оперативного управления. К ним относятся государственные и муниципальные предприятия, казенные предприятия и учреждения. Данные юридические лица обладают специальной правоспособностью, поэтому их жилищный фонд предоставляется их сотрудникам по договору социального найма.

Весьма специфическими субъектами права собственности на жилое помещение являются такие некоммерческие организации, как жилищные, жилищно-строительные и жилищно-накопительные кооперативы, также товарищества собственников жилья.

В отношениях, складывающихся при реализации права собственности на жилые помещения, наряду с собственником в целом ряде случаев выступают лица, пользующиеся его жилым помещением.

**К членам семьи собственника** жилого помещения относят:

1) проживающих совместно с ним в принадлежащем ему помещении его детей, родителей и супруга (супругу);

2) других родственников, нетрудоспособных иждивенцев, а в исключительных случаях – и иных граждан, но при условии, что они вселены собственником в качестве членов своей семьи и признаны таковыми.

В любом случае, для того чтобы быть признанным членом семьи собственника, необходимо совместное с ним проживание.



В соответствии со ст. 292 ГК РФ члены семьи собственника квартиры, проживающие в ней, имеют право пользования **жилой** площадью квартиры на условиях, предусмотренных жилищным законодательством.

Согласно ст. 31 ЖК РФ члены семьи собственника жилого помещения пользуются таким помещением **наравне с собственником**, то есть в сфере пользования помещением они обладают такими же полномочиями, какие имеются у собственника. Исключения из этого правила могут быть предусмотрены только соглашением между собственником и членами его семьи. Например, в соглашении может быть предусмотрено, что член семьи будет занимать только часть жилого помещения.

На дееспособных членов семьи, по общему правилу, возлагается **солидарная** с собственником ответственность по обязательствам, вытекающим из пользования жилым помещением. Иное также может быть предусмотрено соглашением между ними.

### **Прекращение права пользования жилым помещением членов семьи собственника**

В случае прекращения семейных отношений<sup>1</sup>, по общему правилу, прекращается и право бывших членов семьи собственника на пользование принадлежащим ему жилым помещением. В данном случае «каменем преткновения» стало правовое положение детей собственника жилого помещения. Следует согласиться с точкой зрения Б.М. Гонгалов, который указал, что «не могут стать бывшими членами семьи дети собственника жилого помещения. Не могут прекратиться семейные отношения собственника жилья и его детей.... Дети, несмотря на расторжение брака их родителями, сохраняют право пользования жилым помещением, принадлежащим одному из родителей, в котором они проживали»<sup>2</sup>. Однако данное мнение не всегда безусловно поддерживается судебной практикой. Так, Верховный Суд РФ указал, что в том случае, если после расторжения брака ребенок стал проживать с тем из родителей, у которого не имеется жилого помещения в собственности, и у другого из родителей возникли алиментные обязательства в отношении него, ребенок уже не может считаться членом семьи собственника.

Пунктом 4 ст. 31 ЖК РФ предусмотрено, что в случае прекращения семейных отношений с собственником жилого помещения право пользования данным жилым помещением за бывшим членом семьи собствен-

---

<sup>1</sup> Прекращение семейных отношений супругов приурочивается к расторжению брака (см.: Обзор судебной практики Верховного Суда РФ от 23.11.2005 г. «Обзор судебной практики Верховного Суда РФ за третий квартал 2005 года». Вопросы применения жилищного законодательства. Вопрос 17. // Бюллетень Верховного Суда РФ. 2006. № 3).

<sup>2</sup> Постатейный комментарий к Жилищному кодексу Российской Федерации / Под ред. П.В. Крашенинникова. – М.: Статут, 2005. – С. 157.

венника этого жилого помещения не сохраняется, если иное не установлено соглашением между собственником и бывшим членом его семьи.

При этом суд вправе обязать собственника жилого помещения обеспечить иным жилым помещением бывшего супруга и других членов его семьи, в пользу которых собственник исполняет алиментные обязательства, по их требованию.

Исходя из изложенного в том случае, если ребенок по соглашению родителей остается проживать с тем из родителей, у которого в собственности жилья не имеется, он является бывшим членом семьи собственника жилого помещения и подлежит выселению вместе с бывшим супругом на основании и в порядке, предусмотренном п. 4 ст. 31 ЖК РФ<sup>1</sup>.

**В случае прекращения** у гражданина права пользования жилым помещением по основаниям, предусмотренным законом, договором, или на основании решения суда данный гражданин **обязан освободить** соответствующее жилое помещение (прекратить пользоваться им). Если такой гражданин в срок, установленный собственником соответствующего жилого помещения, не освобождает указанное жилое помещение, то он подлежит выселению по требованию собственника на основании решения суда.

По решению суда право пользования жилым помещением может быть **сохранено** за бывшим членом его семьи на определенный срок в следующих случаях:

1) если у него отсутствуют основания приобретения или осуществления права пользования иным жилым помещением;

2) если его имущественное положение и другие заслуживающие внимание обстоятельства не позволяют обеспечить себя иным жилым помещением.

Следует иметь в виду, что срок, на который сохраняется право пользования, должен быть указан в решении суда. Данный срок может быть продлен также по решению суда<sup>2</sup>, а также по соглашению между собственником и данным бывшим членом его семьи.

Кроме того, суд вправе обязать собственника обеспечить жильем бывшего супруга и других членов его семьи, в пользу которых он исполняет алиментные обязательства, по их требованию.

---

<sup>1</sup> Обзор судебной практики Верховного Суда РФ от 23.11.2005 г. «Обзор судебной практики Верховного Суда РФ за третий квартал 2005 года». Вопросы применения жилищного законодательства. Вопрос 18. // Бюллетень Верховного Суда РФ. 2006. № 3.

<sup>2</sup> Обзор судебной практики Верховного Суда РФ от 23.11.2005 г. «Обзор судебной практики Верховного Суда РФ за третий квартал 2005 года». Вопросы применения жилищного законодательства. Вопрос 20. // Бюллетень Верховного Суда РФ. 2006. № 3.

Рассмотренное правило (предусмотренное п. 4 ст. 31 ЖК РФ) в соответствии со ст. 19 Вводного закона<sup>1</sup> не распространяется на бывших членов семьи собственника приватизированного жилого помещения при условии, что в момент приватизации данного жилого помещения указанные лица имели равные права пользования этим помещением с лицом, его приватизировавшим, если иное не установлено законом или договором. Следует обратить особое внимание на толкование данной нормы и ст. 292 ГК РФ Верховным Судом РФ, согласно которому если бывший член семьи собственника на момент приватизации имел равные права с лицом, которое впоследствии приобрело в собственность данное жилое помещение, но отказался от приватизации, дав согласие на приватизацию иному лицу, то при переходе права собственности на жилое помещение к другому лицу он не может быть выселен из этого жилого помещения, поскольку имеет право пользования данным жилым помещением. При этом необходимо исходить из того, что право пользования носит бессрочный характер. Кроме того, при отчуждении жилого помещения в договоре должно быть указано право лица, которое в нем проживает, на пользование данным помещением, в ином случае договор не может быть заключен, поскольку не достигнуто соглашение по всем существенным условиям (п. 1 ст. 558 ГК РФ)<sup>2</sup>.

Право пользования бывшего члена семьи, установленное решением суда, прекращается:

– по истечении срока пользования жилым помещением, установленно-го решением суда, если срок не был продлен по соглашению сторон;

– в случае прекращения права собственности собственника на жилое помещение независимо от того, истек ли срок, на который установлено право пользования, или нет (это вытекает из того, что право пользования производно от права собственности);

– по решению суда при отпадении оснований, по которым право пользования было предоставлено;

– в случае добровольного отказа бывшего собственника от права пользования;

– по соглашению сторон.

Положения п. 4 ст. 31 ЖК РФ применяются при решении вопроса о выселении бывших членов семьи собственника жилого помещения и в

---

<sup>1</sup> ФЗ от 29.12.2004 г. № 189-ФЗ «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации» (с послед. изм. и доп.) // СЗ РФ. 2005. № 1 (ч. 1). Ст. 15.

<sup>2</sup> Обзор судебной практики Верховного Суда РФ от 01.03.2006 г. «Обзор судебной практики Верховного Суда РФ за четвертый квартал 2005 года». Вопросы применения жилищного законодательства. Вопрос 45. // Текст обзора официально опубликован не был. См.: ИПС «Консультант плюс».

том случае, если семейные отношения между ним и бывшим членом семьи были прекращены до введения в действие ЖК РФ<sup>1</sup>.

Выселение граждан, право пользования жилым помещением которых прекращено, а также граждан, нарушающих правила пользования жилым помещением, производится исключительно по решению суда (ст. 35 ЖК).

Дела о выселении рассматриваются с участием прокурора, однако неявка прокурора, извещенного о времени и месте рассмотрения дела, не является препятствием к разбирательству дела (п. 3 ст. 45 ГПК РФ).

Если гражданин, пользующийся жилым помещением на основании решения суда, принятого с учетом положений п. 4 ст. 31 ЖК РФ, или на основании завещательного отказа, использует это жилое помещение не по назначению, систематически нарушает права и законные интересы соседей или бесхозяйственно обращается с жилым помещением, допуская его разрушение, **то собственник** жилого помещения **вправе предупредить данного гражданина о необходимости устранить нарушения**.

Если указанные нарушения влекут за собой разрушение жилого помещения, то собственник жилого помещения также вправе назначить данному гражданину разумный срок для проведения ремонта жилого помещения.

Если данный гражданин после предупреждения собственника жилого помещения продолжает нарушать права и законные интересы соседей, использовать жилое помещение не по назначению или без уважительных причин не проведет необходимый ремонт, данный гражданин по требованию собственника жилого помещения **подлежит выселению на основании решения суда**.

#### **4.4. Право общей собственности на жилые помещения**

Жилое помещение может принадлежать на праве собственности как одному лицу, так и нескольким лицам – на праве общей собственности.

Жилое помещение может находиться в общей собственности с определением доли каждого из собственников в праве собственности (долевая собственность) или без определения таких долей (совместная собственность). Общая собственность предполагается долевой. Совместная собственность возможна только в случаях, предусмотренных законом: собственность супругов, членов крестьянских (фермерских) хозяйств.

---

<sup>1</sup> Обзор судебной практики Верховного Суда РФ от 23.11.2005 г. «Обзор судебной практики Верховного Суда РФ за третий квартал 2005 года». Вопросы применения жилищного законодательства. Вопрос 19. // Бюллетень Верховного Суда РФ. 2006. № 3.

## Общая долевая собственность

Владение и пользование жилым помещением, находящимся в общей долевой собственности, осуществляются **по соглашению всех сособственников**. А при отсутствии такового устанавливаются судом.

Возмездное отчуждение (продажа и мена) доли в общей собственности допускается лишь при соблюдении **преимущественного права** других участников на приобретение такой доли (ст. 250 ГК РФ). Это означает, что продавец должен в письменной форме известить о продаже доли с указанием цены и других условий, на которых он продает ее. Другие участники в течение 1 месяца должны соответствующим образом отреагировать на предложение. Если же преимущественное право было нарушено, то любой участник собственности вправе в течение 3 месяцев требовать в судебном порядке перевода на него прав и обязанностей покупателя,

Жилое помещение может быть разделено между участниками общей собственности по соглашению между ними. В случаях, когда соглашение о способе выдела не достигнуто, по иску любого участника жилое помещение делится в натуре, но при этом необходимо, чтобы в собственности у гражданина находилось не менее одной комнаты. Иначе выделяющийся собственник должен получить денежную компенсацию. Ее размер определяется соглашением. Если соглашение не достигнуто, то он определяется судом исходя из действительной стоимости жилого помещения на момент раздела. Стоимость устанавливается с участием сторон независимыми оценщиками недвижимости с учетом потребительских качеств, а также других имеющих значение для оценки жилья обстоятельств.

При этом следует иметь в виду следующее. В соответствии с позицией Верховного Суда России, изложенной в обзоре судебной практики «О некоторых вопросах, возникших при рассмотрении судами дел, связанных с приватизацией гражданами жилых помещений», принцип выдела доли участнику общей собственности на приватизированную квартиру не отличается от выдела в натуре доли участнику общей собственности на жилой дом. Реальный раздел отдельной квартиры допустим, если есть техническая возможность передачи истцу изолированной части не только жилых, но и подсобных помещений (кухни, санузла, коридора и др.), оборудования отдельного входа. При отсутствии такой возможности суд вправе по просьбе истца определить порядок пользования квартирой<sup>1</sup>.

Эта позиция Верховного Суда РФ позволяет также прийти к выводу, что в случае раздела жилого помещения между собственниками речь

---

<sup>1</sup> Обзор судебной практики Верховного Суда РФ «О некоторых вопросах, возникших при рассмотрении судами дел, связанных с приватизацией гражданами жилых помещений» // Бюллетень Верховного Суда РФ. 1994. № 2.

идет о фактическом делении квартиры, что вряд ли применимо в домах типовых серий. При этом раздел помещения между нанимателями, по сути дела, является определением порядка пользования жильем, но не его действительным разделом.

### **Право общей собственности супругов на жилое помещение**

В соответствии с законом имущество, нажитое супругами во время брака, является их совместной собственностью. Вместе с тем, они могут изменить правовой режим такого имущества, заключив брачный договор (ст. 256 ГК РФ).

В договоре супруги могут предусмотреть: 1) долевую собственность на нажитое во время брака имущество, в том числе на жилье; 2) имущество, нажитое каждым супругом, является его собственностью.

В тех случаях, когда супруги являются участниками совместной собственности, то они сообща владеют и пользуются жилым помещением (ст. 253 ГК РФ, ст. 35 СК РФ). Распоряжение им осуществляется по согласию супругов, которое предполагается. Причем такое согласие обязательно должно быть предоставлено в письменной форме и нотариально удостоверено (п.3 ст. 35 СК РФ).

Каждый из супругов вправе требовать раздела общей совместной собственности, как во время брака, так и при расторжении последнего (доли предполагаются равными). В отдельных случаях суд может отступить от этого правила, учитывая интересы несовершеннолетних детей или заслуживающие внимания интересы одного из супругов. В частности, в случаях, если другой супруг получил доход по неуважительным причинам или расходовал совместное имущество в ущерб интересам семьи. При разделе жилого помещения суд определяет, какие комнаты подлежат передаче каждому из них. Если одному из супругов передаются комнаты, стоимость которых превышает его долю, то другому должна быть выплачена соответствующая компенсация.

Жилое помещение не признается общей совместной собственностью, если оно приобретено одним из супругов при фактическом прекращении брака, и, следовательно, данное жилое помещение не подпадает под режим общего совместного имущества<sup>1</sup>.

Кроме того, жилое помещение также не признается общим совместным имуществом, если в период брака оно было приватизировано в собственность одного из супругов при согласии на это другого супруга, поскольку в данном случае жилое помещение приобретается по безвозмездной сделке (ст. 36 СК РФ; п. 15 постановления Пленума Верховно-

---

<sup>1</sup> П. 16 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 05.11.1998 г. № 15 «О применении судами законодательства при рассмотрении дел о расторжении брака» // Российская газета. 1998. 18 ноября.

го Суда РФ от 05.11.98 г. № 15 «О применении судами законодательства при рассмотрении дел о расторжении брака»<sup>1</sup>).

Раздел жилого помещения лицами, живущими семейной жизнью без регистрации брака, осуществляется по правилам, предусмотренным для выдела доли из общей долевой собственности. При этом должна учитываться степень участия этих лиц средствами и личным трудом в приобретении жилого помещения.

#### **4.5. Право собственников жилых помещений на общее имущество многоквартирного дома**

Понятие и правовой режим общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме (глава 6 ЖК РФ).

Многokвартирным 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<sup>2</sup>. Многоквартирный дом (в котором помещения принадлежат двум и более собственникам) не является самостоятельным объектом права собственности, в связи с чем действующее законодательство не предусматривает необходимость его государственной регистрации<sup>3</sup>.

**Многоквартирный дом** представляет собой единый неделимый комплекс недвижимого имущества многоквартирного дома, который состоит из двух частей:

1) жилых и нежилых помещений, предназначенных для проживания, которые могут находиться в собственности граждан, юридических лиц, Российской Федерации, ее субъектов или муниципальных образований;

2) общего имущества, которое предназначено для обслуживания жилых и нежилых помещений и находится в общей долевой собственности собственников указанных помещений.

---

<sup>1</sup> Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 05.11.1998 г. № 15 «О применении судами законодательства при рассмотрении дел о расторжении брака» // Российская газета. 1998. 18 ноября.

<sup>2</sup> П. 6 постановления Правительства РФ от 26.01.2006 г. № 47 «Об утверждении Положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу» // СЗ РФ. 2006. № 6. Ст. 702.

<sup>3</sup> Данное положение в настоящее время носит спорный характер. По этому поводу подробнее см.: Свит Ю.П. Понятие и правовой режим общего имущества многоквартирного дома // Жилищное право. С. 5.

**Общее имущество** многоквартирного дома характеризуется тем, что оно, а также его составные части:

– не являются частью жилых помещений либо самостоятельно используемых нежилых помещений:

- не подлежат отчуждению;
- не являются самостоятельным объектом права;
- предназначены для обслуживания, эксплуатации и благоустройства более одного помещения в многоквартирном доме.

**В состав общего имущества** многоквартирного дома входят помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе:

- межквартирные лестничные площадки,
- лестницы,
- лифты, лифтовые и иные шахты,
- коридоры,
- технические этажи,
- чердаки,
- подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы),
- крыши,
- ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома,
- механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения,
- земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства,
- иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке.

Приведенный перечень носит примерный характер.

**Границы и размер земельного участка**, на котором расположен многоквартирный дом, определяются в соответствии с требованиями земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности. У такого земельного участка должны быть установлены границы и проведен кадастровый учет<sup>1</sup>.

Формирование земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, осуществляется органами государственной власти или органами местного самоуправления (ст. 16 ФЗ «О введении в действие

---

<sup>1</sup> О государственном кадастровом учете см.: ФЗ от 02.01.2000 г. № 28-ФЗ «О государственном земельном кадастре» // СЗ РФ. 2000. № 2. Ст. 149.



Жилищного кодекса РФ»)<sup>1</sup>. Кроме того, Вводный закон предусмотрел и другие правила, касающиеся передачи земельного участка в состав общего имущества многоквартирного дома.

Во-первых, земельный участок, на котором расположены многоквартирный дом и иные входящие в состав такого дома объекты недвижимого имущества, который сформирован до введения в действие ЖК РФ и в отношении которого проведен государственный кадастровый учет, переходит бесплатно в общую долевую собственность собственников помещений в многоквартирном доме с момента введения в действие ЖК РФ.

Во-вторых, если земельный участок, на котором расположены многоквартирный дом, не был сформирован до введения в действие ЖК РФ, то он бесплатно переходит в общую собственность собственников жилых помещений такого дома с момента формирования земельного участка и проведения государственного кадастрового учета. Для этого собственники помещений в многоквартирном доме должны провести общее собрание, на котором принимается решение о необходимости формирования земельного участка и выбирается уполномоченное для совершения соответствующих действий лицо. После этого уполномоченное лицо должно обратиться в органы государственной власти или органы местного самоуправления с заявлением о формировании земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом.

Уменьшение размера общего имущества возможно только с согласия всех собственников помещений в данном доме путем его реконструкции.

По поводу общего имущества в многоквартирном доме среди собственников жилых помещений, в нем расположенных, складываются отношения общей собственности.

Согласно ст. 36 ЖК РФ собственникам жилых помещений общее имущество многоквартирного дома принадлежит **на праве общей долевой собственности**. При этом право собственности на общее имущество возникает независимо от воли как предыдущего, так и последующего собственника.

Приобретая квартиру в многоквартирном доме, лицо приобретает и долю в праве общей собственности на общее имущество этого дома (ст. 38 ЖК РФ). Данная норма носит императивный характер и не может быть изменена соглашением сторон. Поэтому условия договора, исключаящие или ограничивающие переход права собственности на общее имущество, являются ничтожными.

**Доля** каждого собственника в праве собственности на общее имущество пропорциональна размеру общей площади принадлежащего на

---

<sup>1</sup> СЗ РФ.2005. № 1 (ч. 1). Ст. 15.

праве собственности помещения в многоквартирном доме (п. 1 ст. 37 ЖК РФ).

Кроме того, ГК РФ допускает, что соглашением всех участников долевой собственности может быть установлен порядок определения и изменения их долей в зависимости от вклада каждого из них в образование и приращение общего имущества (ст. 245 ГК РФ). Однако при определении размера долей в праве долевой собственности на общее имущество участники этой собственности не вправе игнорировать императивные нормы ГК РФ, которые не могут быть изменены соглашением участников (п. 3 ст. 245 ГК РФ).

Доля в праве общей собственности на имущество в многоквартирном доме:

- а) не может быть выделена в натуре,
- б) отчуждена отдельно от отчуждения жилых помещений;
- в) следует судьбе права собственности на жилое помещение;
- г) не является самостоятельным объектом права.

По общему правилу владение, пользование и в установленных законом пределах распоряжение объектами общего имущества многоквартирного дома по соглашению всех собственников жилых помещений в доме, а при его отсутствии – в порядке, устанавливаемом судом.

### **Осуществление права собственности на общее имущество многоквартирного дома**

#### **1. Содержание общего имущества в многоквартирном доме**

В соответствии с п. 1 ст. 210 ГК РФ собственник несет **бремя содержания** принадлежащего ему имущества, если иное не предусмотрено законом или договором.

В п. 1 ст. 39 ЖК установлено, что собственники помещений в многоквартирном доме несут бремя расходов на содержание общего имущества в многоквартирном доме.

Более того, поскольку управление многоквартирным домом является обязанностью собственников помещений, они обязаны обеспечивать надлежащее содержание общего имущества в таком доме независимо от выбранного способа управления.

При этом под надлежащим содержанием общего имущества в многоквартирном доме необходимо понимать состояние, обеспечивающее: соблюдение обязательных характеристик надежности и безопасности многоквартирного дома; безопасность для жизни и здоровья людей; сохранность имущества; благоприятные условия пользования жилыми и нежилыми помещениями, а также земельным участком; соблюдение прав и законных интересов лиц, проживающих в доме; готовность инженерных коммуникаций, приборов учета и другого оборудования, а

также поддержание архитектурного облика многоквартирного дома в соответствии с проектной документацией<sup>1</sup>.

**Размер участия** собственника помещения в многоквартирном доме в обязательных расходах по содержанию общего имущества определяется размером его доли в праве общей собственности на указанное имущество. Данная норма носит императивный характер, поэтому собственники помещений не могут установить иные правила в договоре или решении общего собрания.

Если собственники помещений создали товарищество собственников жилья (жилищный кооператив), то вопросы установления размера обязательных платежей взносов, а также образования специальных фондов на восстановление и проведение ремонта многоквартирного дома и оборудования относятся к исключительной компетенции общего собрания товарищества (кооператива).

Правила содержания общего имущества в многоквартирном доме утверждаются Правительством РФ. В настоящее время действуют Правила содержания общего имущества в многоквартирном доме и правила изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, утвержденные постановлением Правительства от 13.08.2006 г. № 491<sup>2</sup>.

## **2. Обременение земельного участка**

Земельный **участок**, на котором расположен многоквартирный дом, может быть обременен правом ограниченного пользования другими лицами.

Не допускается запрет на установление обременения земельного участка в случае необходимости обеспечения доступа других лиц к объектам, существовавшим до дня введения в действие ЖК РФ.

Новое обременение земельного участка правом ограниченного пользования устанавливается по соглашению между лицом, требующим такого обременения земельного участка, и собственниками помещений в многоквартирном доме.

Не допускается запрет на обременение земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, в случае необходимости

---

<sup>1</sup> Гордеев Д.П. Подходы к регулированию содержания общего имущества в многоквартирном доме // Жилищное право. 2006. № 76. С. 19.

<sup>2</sup> Постановление Правительства от 13.08.2006 г. № 491 «Об утверждении Правила содержания общего имущества в многоквартирном доме и правила изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность.

обеспечения свободного доступа лиц к объектам недвижимого имущества, входящим в состав многоквартирного дома и существовавшим до введения в действие ЖК РФ ст. 16 ФЗ «О введении в действие Жилищного кодекса РФ»<sup>1</sup>.

Споры об установлении обременения земельного участка правом ограниченного пользования или об условиях такого обременения разрешаются в судебном порядке.

### **3. Распоряжение общим имуществом**

По решению собственников помещений в многоквартирном доме, объекты общего имущества в многоквартирном доме могут быть переданы в пользование иным лицам в случае, если это не нарушает права и законные интересы граждан и юридических лиц. Такое решение, по общему правилу, принимается на общем собрании собственников многоквартирного дома (ст. ст. 46–48 ЖК РФ). Другим способом получения соответствующего решения, например, может быть отнесение данных вопросов к компетенции правления товарищества собственников жилья или жилищных кооперативов. Соответственно, стороной в договоре о передаче части общего имущества в пользование могут быть непосредственно все собственники или один из собственников, уполномоченный выступать от имени всех собственников, либо товарищество собственников жилья или жилищный кооператив.

Следует иметь в виду, что не все объекты общего имущества могут быть переданы в пользование другим лицам. К ним можно отнести те объекты, передача в пользование которых значительно затруднит или сделает невозможным осуществление прав как собственников, так и других лиц, пользующихся помещениями в многоквартирном доме, например, лифты, лифтовые шахты, лестничные клетки, коридоры, механическое, электрическое и иное оборудование и другие подобные объекты.

Когда объект общего имущества передается в пользование (например, в аренду) какому-либо лицу или является предметом иных сделок, на основании которых право общей долевой собственности ограничивается (например, соглашения о сервитуте) (п. 2 ст. 6, п. 2 ст. 13 Закона о регистрации<sup>2</sup>), обязательна государственная регистрация права общей долевой собственности на объект недвижимости<sup>3</sup>.

---

<sup>1</sup> СЗ РФ.2005. № 1 (ч.1). Ст. 15.

<sup>2</sup> ФЗ от 21.07.1997 г. №122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» // СЗ РФ. 1997. № 30. Ст. 3594.

<sup>3</sup> Приказ Минюста от 14.02.2007 г. №29 «Об утверждении Инструкции об особенностях внесения записей в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним при государственной регистрации прав на объекты недвижимого имущества, являющиеся общим имуществом в многоквартирном доме, предоставления информации о зарегистрированных правах общей долевой собственности на такие объекты недвижимого имущества».

#### **4. Изменение границ помещений в многоквартирном доме (ст. 40 ЖК РФ)**

Собственник квартиры в многоквартирном доме, который приобрел смежное помещение, вправе объединить эти помещения в одно.

Такой собственник имеет право изменить границы между смежными помещениями или разделить эти помещения на два или более помещений без согласия собственников других помещений. Это возможно при условии, что подобные изменение или раздел не влекут изменение границ других помещений, границ общего имущества многоквартирного дома, его размера или изменение их долей в праве общей собственности на общее имущество в доме.

Смежные помещения – это помещения, разделенные общими ограждающими конструкциями и (или) междуэтажными перекрытиями.

Изменение границ помещений связано с осуществлением реконструкции, переустройства или перепланировки соответствующих помещений. Поэтому в таких случаях необходимо согласовать предполагаемые действия с уполномоченным органом по правилам главы 4 раздела I ЖК РФ.

В статьях главы 6 ЖК РФ понятие «помещение» используется для обозначения как жилых, так и нежилых помещений в многоквартирном доме. Поэтому правила ст. 40 ЖК РФ об изменении границ помещений применяются к жилым и нежилым помещениям, находящимся в собственности соответствующих субъектов. В связи с этим при изменении границ может возникнуть вопрос о переводе жилого помещения в нежилое и нежилого помещения – в жилое, который решается в соответствии с требованиями главы 3 раздела I ЖК РФ.

Если реконструкция, переустройство и (или) перепланировка помещений невозможны без присоединения к ним части общего имущества в многоквартирном доме, то на такие реконструкцию, переустройство и (или) перепланировку помещений должно быть получено согласие всех собственников помещений в многоквартирном доме.

#### **Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме**

##### **1. Компетенция общего собрания**

Частью 1 ст. 44 ЖК РФ введено понятие «**орган управления многоквартирным домом**» – общее собрание собственников помещений многоквартирного дома.

Вопросы, относящиеся к компетенции общего собрания (ч. 2 ст. 44 ЖК). Это:

1) принятие решений о реконструкции многоквартирного дома (в том числе с его расширением или надстройкой), строительстве хозяйственных построек и других зданий, строений, сооружений, ремонте общего имущества в многоквартирном доме;

2) принятие решений о пределах использования земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, в том числе введение ограничений пользования им;

3) принятие решений о передаче в пользование общего имущества в многоквартирном доме;

4) выбор способа управления многоквартирным домом;

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

## **2. Проведение общего собрания и порядок принятия решений**

Правила проведения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме впервые установлены в ст. 45 ЖК РФ. Собственники помещений в многоквартирном доме обязаны **ежегодно проводить годовое общее** собрание собственников помещений в многоквартирном доме. **Сроки и порядок проведения годового общего собрания** собственников помещений в многоквартирном доме, а также **порядок уведомления** о принятых им решениях устанавливаются общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме.

Общее собрание может быть:

– **очередным** (проводится один раз в год),

– **внеочередным** (созывается в любое время по инициативе любого из собственников жилых или нежилых помещений многоквартирного дома).

Лица, не являющиеся собственниками помещений в соответствующем многоквартирном доме, не вправе инициировать созыв общего собрания собственников помещений в этом доме.

Как очередное, так и внеочередное общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме может быть проведено путем:

а) совместного присутствия собственников помещений в данном доме для обсуждения вопросов повестки дня и принятия решений по вопросам, поставленным на голосование;

б) проведения заочного голосования – передачи в место или по адресу, которые указаны в сообщении о проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, в письменной форме решений собственников по вопросам, поставленным на голосование (см. ч. 1 ст. 47 ЖК РФ).

Случаи, когда проводится внеочередное общее собрание собственников помещений, ЖК РФ не определяет. Следовательно, **внеочередное собрание** может созываться в любых случаях, если проведения такого собрания требуют общие интересы собственников помещений в многоквартирном доме, интересы группы указанных собственников или интересы хотя бы одного такого собственника.

Расходы на подготовку и созыв внеочередного собрания несет его инициатор.

При этом ЖК РФ не содержит запрета на последующее возмещение инициатору внеочередного собрания указанных расходов по решению

общего собрания собственников помещений из источников, определенных таким решением.

Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме **правомочно** (имеет кворум), если в нем приняли участие собственники помещений в данном доме или их представители, обладающие более чем 50% голосов от общего числа голосов. При отсутствии кворума для проведения годового общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме должно быть проведено повторное общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме.

Правом на участие в общем собрании обладают все собственники помещений в многоквартирном доме, независимо от размера общей площади помещений, находящихся в собственности каждого из них.

На общем собрании собственников помещений фактически голосуют доли в праве собственности на общее имущество, а не лица, которым они принадлежат: количество голосов, которым обладает каждый собственник помещения в многоквартирном доме на общем собрании собственников помещений в таком доме, пропорционально его доле в праве общей собственности на общее имущество в данном доме (см. ч. 3 ст. 48 ЖК РФ).

Инициатор обязан сообщить собственникам помещений в данном доме о проведении такого собрания не позднее чем за 10 дней до даты его проведения.

**Форма и порядок уведомления:**

1) направление каждому собственнику помещения в данном доме заказным письмом, если решением общего собрания собственников помещений в данном доме не предусмотрен иной способ направления этого сообщения в письменной форме, или

2) вручение каждому собственнику помещения в данном доме под роспись либо

3) размещение в помещении данного дома, определенном таким решением и доступном для всех собственников помещений в данном доме (ч. 4 ст. 45 ЖК РФ).

Содержание сообщения о проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме определяется по правилам ч. 5 ст. 45 ЖК РФ. Установленные здесь требования не могут быть изменены.

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

1) сведения о лице, по инициативе которого созывается данное собрание;

2) форма проведения данного собрания (собрание или заочное голосование);

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

4) повестка дня данного собрания;

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

Решения общего собрания могут приниматься простым или квалифицированным большинством голосов от общего числа голосов участвующих в таком собрании собственников помещений.

Квалифицированным большинством не менее 2/3 голосов от общего числа голосов участников собрания принимаются решения:

1) о реконструкции многоквартирного дома (в том числе с его расширением или надстройкой), строительстве хозяйственных построек и других зданий, строений, сооружений, ремонте общего имущества в многоквартирном доме;

2) о пределах использования земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, в том числе о введении ограничений пользования им;

3) о передаче в пользование общего имущества в многоквартирном доме.

Простым большинством более 50% голосов от общего числа голосов участвующих в общем собрании собственников помещений принимаются решения по всем вопросам, не требующим квалифицированного большинства, включенным в повестку дня общего собрания.

Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме не вправе принимать решения по вопросам, не включенным в повестку дня данного собрания, а также изменять повестку дня данного собрания.

Решения, принятые общим собранием, а также итоги голосования доводятся до сведения собственников помещений в данном доме инициатором путем размещения сообщения об этом в помещении данного дома, определенном решением общего собрания и доступном для всех собственников помещений в данном доме, не позднее чем через 10 дней со дня принятия этих решений.

Юридической и документальной формой решения общего собрания собственников помещений является протокол собрания. Обязанность ведения протокола общего собрания решением такого собрания может быть возложена на определенное лицо.

Протоколы общего собрания являются документами, имеющими юридическое, в частности, доказательственное значение. Протоколы общих собраний и решения таких собственников по вопросам, поставленным на голосование, хранятся в месте или по адресу, которые определены решением данного собрания.

Правила о юридической силе решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме установлены в ч. 5 ст. 46



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

Однако не любое решение общего собрания можно рассматривать в качестве обязательного для лиц, указанных в ч. 5 ст. 46 ЖК РФ. Для того чтобы решение общего собрания имело юридическую силу, должны быть соблюдены следующие предусмотренные ЖК РФ условия:

а) решение оформлено протоколом очередного или внеочередного общего собрания собственников помещений (ч. 1 ст. 46);

б) решение принято по вопросу, включенному в повестку дня соответствующего собрания (ч. 2 ст. 46);

в) решение принято с соблюдением императивных правил о квалифицированном или простом большинстве голосов, необходимых для принятия решения (ч. 1 ст. 46);

г) решение доведено до сведения собственников помещений в многоквартирном доме в порядке, установленном ч. 3 ст. 46;

д) решение принято по вопросу, относящемуся к компетенции общего собрания, установленной в ч. 2 ст. 44 ЖК РФ.

Собственник помещения вправе обжаловать в суде решение, принятое общим собранием с нарушением требований ЖК РФ, в случае если он не принимал участие в этом собрании или голосовал против принятия такого решения и если таким решением нарушены его права и законные интересы.

Заявление о таком обжаловании может быть подано в суд в течение шести месяцев со дня, когда указанный собственник узнал или должен был узнать о принятом решении.

Суд с учетом всех обстоятельств дела вправе оставить в силе обжалуемое решение, если голосование указанного собственника не могло повлиять на результаты голосования, допущенные нарушения не являются существенными и принятое решение не повлекло за собой причинение убытков указанному собственнику.

В многоквартирном доме, все помещения в котором принадлежат одному собственнику, решения по вопросам, относящимся к компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, принимаются этим собственником единолично и оформляются в письменной форме.

**Заочное голосование.** Правила принятия решения общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме без проведения собрания в форме совместного присутствия его участников установлены в ст. 47 ЖК РФ. Решение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме может быть принято без проведения собрания

путем проведения заочного голосования – передачи в место или по адресу, которые указаны в сообщении о проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, в письменной форме решений собственников по вопросам, поставленным на голосование.

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

В сообщении о проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в случае проведения данного собрания в форме заочного голосования указываются дата окончания приема решений собственников по вопросам, поставленным на голосование, и место или адрес, куда должны передаваться такие решения (п. 3 ч. 5 ст. 45 ЖК РФ). Собственник помещения оформляет решение по вопросам, поставленным на голосование, по правилам ч. 3 ст. 47 ЖК РФ. В таком случае в соответствии с ч. 6 ст. 48 ЖК РФ засчитываются голоса по вопросам, по которым участвующим в голосовании собственником оставлен только один из возможных вариантов голосования, иначе соответствующее решение признается недействительным.

Если решение собственника содержит несколько вопросов, поставленных на голосование, несоблюдение данного требования в отношении одного или нескольких вопросов не влечет за собой признание указанного решения недействительным в целом.

Оформленное надлежащим образом решение собственник передает (направляет) в место или по адресу, указанному в сообщении о проведении собрания.

В решении собственника по вопросам, поставленным на голосование, должны быть указаны:

- 1) сведения о лице, участвующем в голосовании;
- 2) сведения о документе, подтверждающем право собственности лица, участвующего в голосовании, на помещение в соответствующем многоквартирном доме;
- 3) решения по каждому вопросу повестки дня, выраженные формулировками «за», «против» или «воздержался».

Если решение собственника помещения, оформленное в соответствии с этими требованиями, получено до даты окончания приема решений, установленной в сообщении о проведении собрания, то соответствующий собственник считается принявшим участие в голосовании, т.е. в общем собрании, которое проводилось в форме заочного голосования.

Факт участия в собрании имеет практическое и юридическое значение, поскольку в зависимости от количества участников общего собрания определяется:

а) наличие или отсутствие кворума, необходимого для принятия решений (ч. 3 ст. 45 ЖК РФ);

б) простое или квалифицированное большинство голосов, поданных за то или иное решение (ч. 1 ст. 46 ЖК РФ).

ЖК РФ предоставляет право голосования на общем собрании только собственникам помещений в указанном доме (ч. 1 ст. 48). Данное положение установлено в императивной норме.

Собственник помещения в многоквартирном доме **вправе, но не обязан лично участвовать** в голосовании на общем собрании таких собственников. Собственник помещения имеет право уполномочить своего представителя голосовать на собрании от имени собственника. Данное полномочие может вытекать из содержания федеральных законов, а также иных правовых актов государственных или муниципальных органов, а также следовать из доверенности, оформленной с соблюдением императивных требований ч. 2 ст. 48 ЖК РФ.

Количество голосов, которым обладает каждый собственник помещения в многоквартирном доме на общем собрании, пропорционально его доле в праве общей собственности на общее имущество в данном доме.

Доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме собственника помещения в этом доме пропорциональна размеру общей площади указанного помещения (см. ч. 1 ст. 37 ЖК РФ). Поэтому количество голосов, которыми обладает собственник помещения в многоквартирном доме на общем собрании таких собственников, непосредственно зависит от размера общей площади принадлежащего ему жилого или нежилого помещения в данном многоквартирном доме (кроме случаев, указанных в ст. 15 Вводного закона).

ЖК РФ прямо не предусматривает использование при голосовании на общем собрании собственников помещений бюллетеней для голосования. Вместо бюллетеней он предлагает такие документы, как решения собственников помещений, составленные в письменной форме. В указанном решении собственник по каждому вопросу, поставленному на голосование, должен оставить только один из вариантов голосования – «за», «против» или «воздержался».

Письменные решения собственников по вопросам, поставленным на голосование, согласно ч. 5 ст. 48 ЖК РФ, в обязательном порядке должны использоваться только при проведении общего собрания в форме заочного голосования (см. также ст. 47 ЖК РФ). При голосовании на общем собрании собственников помещений, проводимом в форме совместного присутствия, могут использоваться как указанные письменные решения, так и другие документы, например бюллетени для голосования и т.п.

## 4.6. Управление имуществом многоквартирного дома

ЖК РФ ввел новый механизм управления многоквартирным домом<sup>1</sup>. На собственников жилых помещений в многоквартирном доме ЖК РФ возлагает обязанность и одновременно предоставляет право самостоятельно выбрать наиболее удобный для них способ управления соответствующим многоквартирным домом из числа указанных в ч. 2 ст. 161 ЖК РФ.

**Управление многоквартирным жилым домом** – это согласованная деятельность собственников помещений в многоквартирном доме или лиц, привлеченных ими, направленная на достижение определенных законом целей.

**Цель управления** многоквартирным домом определена в п. 1 ст. 161 ЖК РФ как обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащее содержание общего имущества, решение вопросов пользования указанным имуществом, а также предоставление коммунальных услуг гражданам, проживающим в таком доме.

Содержанием деятельности по управлению многоквартирным домом являются отдельные поведенческие акты (действия) субъектов управления, совершаемые ими в отношении или по поводу объектов управления<sup>2</sup>. Такие действия в зависимости от целей подразделяются на:

1) действия, направленные на обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан в многоквартирном доме, – *уборка лестничных клеток, чердаков, подвалов; чистка и дезинфекция мусоропроводов; косметический ремонт подъездов и лестничных клеток; освещение придомовой территории в темное время суток; организация стоянки личных автомобилей жильцов на придомовой территории; установка урн и периодическая очистка их от мусора; разбивка на придомовой территории клумб и газонов; стрижка деревьев и кустарников и др.;*

2) действия, направленные на надлежащее содержание общего имущества, – *поддержание в рабочем состоянии, а при необходимости восстановление и ремонт инженерных систем и оборудования дома, строительных конструкций; периодические профилактические технические осмотры помещений, оборудования и конструкций дома; устранение незначительных неисправностей и осуществление профилакти-*

---

<sup>1</sup> В силу того, что многоквартирный дом представляет собой комплекс недвижимого имущества, термины «управление многоквартирным домом», «управление имуществом многоквартирного дома» и «управление общим имуществом собственников помещений в многоквартирном доме» являются тождественными.

<sup>2</sup> Белов В.А., Бушаёнова С.А. Гражданско-правовые формы отношений в сфере управления многоквартирными домами // Законодательство. 2006. № 12. С. 24.

ческого ремонта санитарно-технического, отопительного и электротехнического оборудования и т.п.;

3) предоставление коммунальных услуг включает в себя обеспечение электро-, водо-, тепло- и газоснабжения, телефонной и иной связи; устранение неисправностей, осуществление ремонта и замены электрического, санитарно-технического, отопительного и газового оборудования, их частей и конструктивных элементов; устранение засоров стояков и системы канализации, наладку, промывку и регулировку трубопроводов; ликвидацию последствий аварий, подтоплений и протечек и т.п.;

4) юридические действия, способствующие решению вопросов пользования имуществом многоквартирного дома – например, заключение договоров.

**Субъектами деятельности** по управлению являются:

1. Собственники жилых помещений в многоквартирном доме.

2. Жилищные и жилищно-строительные кооперативы.

3. Товарищества собственников жилья.

4. Объединения товариществ собственников жилья.

5. Управляющие организации (и единоличные управляющие) – юридические лица, независимо от их организационно-правовой формы, или индивидуальные предприниматели, осуществляющие управление многоквартирным домом по договору с собственниками квартир либо товариществом собственников жилья.

**Объектом** управления является многоквартирный жилой дом. Многоквартирный дом представляет собой здание, состоящее из нескольких квартир и помещений, предназначенных для их обслуживания (помещений общего пользования).

**Решение о выборе** способа управления вправе принять только общее собрание собственников помещений в этом доме. Инициатором годового общего собрания может быть любой собственник помещения. Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме правомочно, если в нем приняли участие собственники или их представители, обладающие более чем 50% голосов от общего их числа, за исключением вопросов, по которым принимается решение не менее 2/3 голосов от общего числа голосов.

Способ управления может быть выбран и изменен в любое время на основании решения общего собрания собственников.

Решение о способе управления является обязательным для всех собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе и для тех, кто не участвовал в голосовании.

Собственники помещений в многоквартирном доме в соответствии с п. 2 ст. 161 ЖК РФ обязаны выбрать на общем собрании один из следующих **способов управления** многоквартирным домом:

1) непосредственное управление;

2) управление товариществом собственников жилья, жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом, предусмотренным федеральным законом;

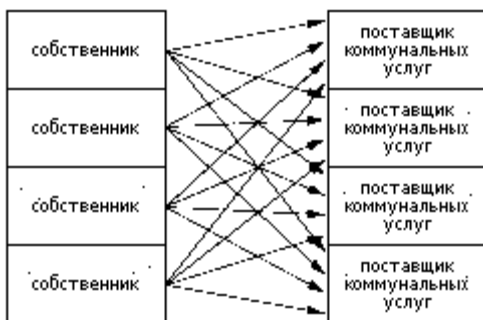
3) управление юридическим лицом независимо от организационно-правовой формы или индивидуальным предпринимателем (управляющей организацией).

Этот перечень исчерпывающий и не подлежит расширительному толкованию.

**1. Первый способ управления (непосредственное управление)** сводится к тому, что все общие вопросы управления многоквартирным домом решают непосредственно сами собственники. Процедура управления таким многоквартирным домом определена в ст. 164 ЖК РФ.

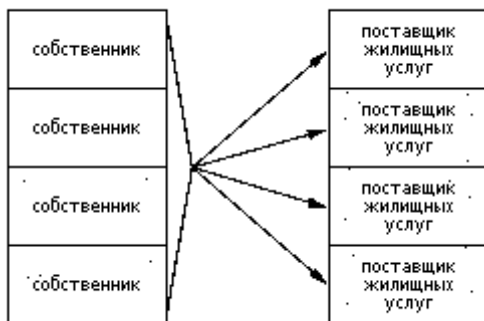
При непосредственном управлении договоры оказания услуг по содержанию и (или) выполнения работ по ремонту общего имущества в многоквартирном доме с лицами, осуществляющими указанные виды деятельности, должны заключаться собственниками помещений на основании решения их общего собрания. При этом все или большинство собственников помещений в таком доме выступают в качестве одной стороны заключаемых договоров. Договоры холодного и горячего водоснабжения, водоотведения, электроснабжения, газоснабжения (в том числе поставки газа в баллонах), отопления (теплоснабжения, в том числе поставки твердого топлива при наличии печного отопления), должны заключаться самостоятельно каждым собственником помещения от своего имени.

Схематично договорные отношения при непосредственном способе управления можно изобразить следующим образом .

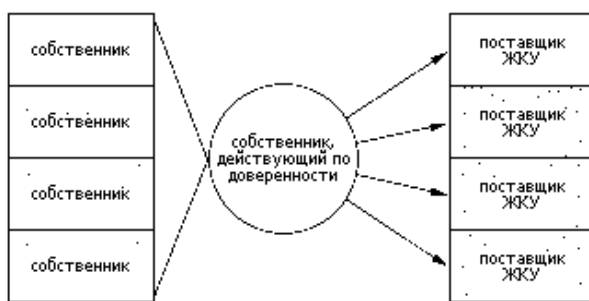


Заключение договоров на коммунальные услуги с каждым собственником помещения в доме

<sup>1</sup> Здесь и далее схемы приведены по: Габрусь Н. Управление многоквартирными жилыми домами //http://youhouse.ru



Заключение договоров на жилищные услуги,  
одной из сторон в которых являются все собственники помещений  
в доме



Заключение договоров на жилищно-коммунальные услуги от имени  
всех собственников помещений в доме одним из собственников,  
действующим по доверенности

Данный способ целесообразно выбирать только при незначительном количестве (не более четырех) собственников.

2. В отличие от непосредственного управления многоквартирным домом **управление товариществом собственников жилья, жилищным (жилищно-строительным) кооперативом** осуществляется опосредованно через органы управления этих некоммерческих организаций.

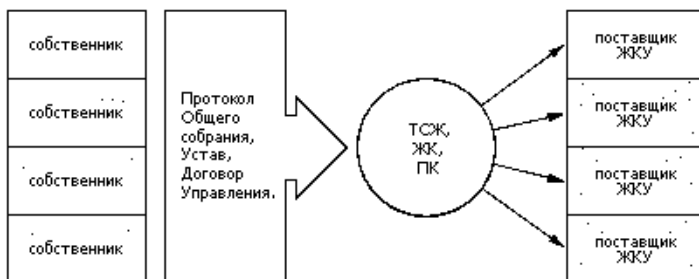
Высшим органом управления жилищного кооператива является общее собрание членов кооператива (конференция), а высшим органом управления товарищества – общее собрание его членов. Текущая деятельность по управлению домом чаще всего осуществляется выборными органами: правлением и председателем правления.

При этом договор управления не заключается, поскольку отношения товарищества собственников жилья (жилищного кооператива) стро-

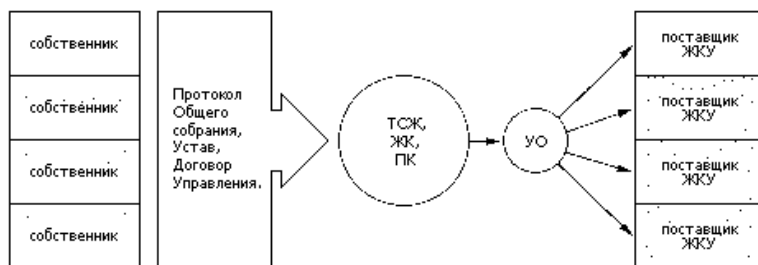
яты на основании членства и договоры в данном случае не предусмотрены. Однако с собственниками помещений в многоквартирном доме, не являющимися членами товарищества (кооператива), товарищество (кооператив) заключает договоры управления многоквартирным домом.

Некоммерческая организация вправе управлять многоквартирным домом как самостоятельно, так и привлекать для этого внешнюю управляющую организацию (управляющего), заключив с ней договор.

Схемы договорных взаимоотношений между собственниками помещений в многоквартирном доме и организациями-поставщиками жилищно-коммунальных услуг при способе управления домом посредством товариществ и кооперативов выглядят следующим образом.



Заклучение договоров на жилищно-коммунальные услуги товариществами, кооперативами от имени всех собственников помещений в доме



Заклучение договоров на жилищно-коммунальные услуги управляющей организацией от имени товарищества, кооператива



**3. Третий способ управления** предполагает, что функции по управлению многоквартирным жилым домом возлагаются на управляющую организацию (управляющего), в качестве которой может быть юридическое лицо независимо от организационно-правовой формы или индивидуальный предприниматель. Управление жильем в условиях конкуренции является предпосылкой для улучшения качества жилищно-коммунального обслуживания граждан.

Следует иметь в виду, что многоквартирный дом может управляться только одной управляющей организацией.

В соответствии с положениями нового ЖК РФ собственники помещений должны не только выбрать способ управления. Помимо этого они обязаны еще и определить конкретную управляющую организацию, которая и будет управлять многоквартирным домом, сформулировать на общем собрании условия договора с ней и подписать договоры управления.

Договоры с организациями – поставщиками жилищно-коммунальных услуг заключаются управляющей организацией с поставщиками от имени собственников помещений в доме.



Заключение договоров с организациями – поставщиками жилищно-коммунальных услуг

Решение вопроса, привлекать или не привлекать подрядчиков и для выполнения (оказания) конкретных работ (услуг) – прерогатива самой управляющей организации. Ведь ответственность перед собственниками лежит на управляющем.

Управляющие должны самостоятельно решать: какими силами и как организовать работу диспетчерского пункта; иметь ли свое аварийное подразделение или заключить договор на аварийное обслуживание со сторонней организацией; какую выбрать организацию для обслуживания лифтов или вывоза бытовых отходов; иметь ли в своем составе управляющих на каждый дом или управлять централизованно;

нанимать ли дворников или приобрести уборочную технику; сколько иметь уборщиц, сантехников и электриков и т.п.

При этом управляющий должен ориентироваться на запросы своих заказчиков – собственников помещений в конкретном доме, которые будут оценивать результат и платить цену договора управления.

По общему правилу выбор способа управления осуществляется на общем собрании собственников жилого дома. Однако из данного правила есть одно исключение, предусмотренное п. 4 ст. 161 ЖК РФ. Суть данного исключения сводится к тому, что, если собственниками помещений в течение года не выбран способ управления этим домом или если принятое ими решение не было реализовано, орган местного самоуправления обязан выбрать управляющую организацию, которая должна управлять многоквартирным домом. Следует иметь в виду, что согласно ст. 18 Вводного закона, если собственниками помещений в многоквартирном доме до 1 января 2007 года не выбран способ управления многоквартирным домом или принятое такими собственниками решение о выборе способа управления многоквартирным домом не было реализовано, орган местного самоуправления проводит до 1 мая 2008 г. открытый конкурс по выбору управляющей организации. При этом субъекты Российской Федерации вправе установить сроки начала и окончания проведения указанных конкурсов для всех или отдельных муниципальных образований при условии их проведения не позднее 1 мая 2008 года. Ранее возникшие обязательства организаций, отвечающих за управление, содержание и ремонт многоквартирного дома, сохраняются до момента возникновения обязательств, связанных с управлением многоквартирным домом в соответствии с положениями раздела VIII Жилищного кодекса Российской Федерации.

Факт отсутствия выбора в течение года способа управления этим домом установить достаточно просто. Собрание собственников многоквартирного дома должно быть легитимным и в результате его работы должно быть принято решение, которое фиксируется в протоколе, порядок хранения которого установлен ст. 46 ЖК РФ. Отсутствие реализации выбранного способа управления домом можно установить по формальным признакам<sup>1</sup>.

В рассматриваемом случае выбор управляющей организации осуществляется путем проведения открытого конкурса. Единственным исключением, когда договор управления заключается управляющей организацией без проведения конкурса, является случай признания конкурса несостоявшимся (п. 8 ст. 161 ЖК РФ).

---

<sup>1</sup> Гущин В.В., Курганова А.С. Управление многоквартирными домами // Жилищное право. 2005. № 11. С.22

Порядок проведения открытого конкурса устанавливается Постановлением Правительства РФ от 6 февраля 2006 г. № 75 «О порядке проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом»<sup>1</sup>. Согласно правилам, утвержденным данным постановлением, конкурс проводится, если:

1) собственниками помещений в многоквартирном доме не выбран способ управления этим домом, в том числе в следующих случаях:

– собственниками помещений в многоквартирном доме общее собрание по вопросу выбора способа управления многоквартирным домом не проводилось или решение о выборе способа управления многоквартирным домом не было принято;

– по истечении 2 месяцев после вступления в законную силу решения суда о признании несостоявшимся общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме по вопросу выбора способа управления многоквартирным домом повторное общее собрание не проводилось или решение о выборе способа управления многоквартирным домом не было принято;

2) принятое собственниками помещений в многоквартирном доме решение о выборе способа управления домом не реализовано, в том числе в следующих случаях:

– большинство собственников помещений в многоквартирном доме не заключили договоры, предусмотренные ст. 164 ЖК РФ;

– собственники помещений в многоквартирном доме не направили в уполномоченный федеральный орган исполнительной власти документы, необходимые для государственной регистрации товарищества собственников жилья либо жилищного кооператива или иного специализированного потребительского кооператива;

– не заключены договоры управления многоквартирным домом, предусмотренные ст. 162 ЖК РФ.

В указанных случаях конкурс проводится на право заключения договоров управления многоквартирным домом либо на право заключения договоров управления несколькими многоквартирными домами. В случае если проводится конкурс на право заключения договоров управления несколькими многоквартирными домами, общая площадь жилых и нежилых помещений (за исключением помещений общего пользования) в таких домах не должна превышать 100 тыс. кв. метров и такие дома должны быть расположены на граничащих земельных участках, между которыми могут располагаться земли общего пользования.

---

<sup>1</sup> Постановление Правительства РФ от 06.02.2006 г. № 75 «О порядке проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом» // СЗ РФ. 2006. № 7. Ст. 786.

О результатах проведения открытого конкурса собственники помещений должны быть уведомлены органом местного самоуправления в течение 10 дней.

С управляющей организацией, выбранной по результатам конкурса, собственники обязаны заключить договор управления в порядке, предусмотренном ст. 445 ГК РФ. Согласно ГК РФ и п. 90 Правил проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 06.02.2006 г. № 75, управляющая организация (победитель конкурса) в течение 20 дней с даты утверждения протокола конкурса направляет подписанные им проекты договоров собственникам помещений для подписания указанных договоров. При этом договор предлагается заключить на тех условиях, которые были выработаны при проведении конкурса. Собственники помещений в течение 30 дней со дня получения проекта договора вправе подписать договор, отказаться от подписания договора или предложить подписать договор на иных условиях (с приложением протокола разногласий). Сторонами могут быть согласованы иные сроки, нежели указанные в законе.

Срок договора, заключенного таким образом, не может быть менее и более одного года. Не позднее чем за месяц до окончания срока действия данного договора орган местного самоуправления обязан созвать собрание собственников помещений в этом доме для решения вопроса о выборе способа управления домом.

Если собственники вновь не принимают решение о выборе способа управления или не реализуют принятое ими решение, то орган местного самоуправления обязан повторить конкурсную процедуру по выбору управляющей организации.

Если орган местного самоуправления своевременно не исполнил свою обязанность по выбору управляющей организации, любой собственник вправе обратиться в суд с требованием обязать орган местного самоуправления произвести соответствующие действия, предусмотренные п. 4 ст. 161 ЖК РФ.

Таким образом, рассмотренная функция органов местного самоуправления должна исполняться до тех пор, пока собственники помещений в многоквартирном доме не будут самостоятельно осуществлять управления своим домом исходя из выбранного ими способа управления<sup>1</sup>.

При выборе способа управления многоквартирным домом управляющей организацией собственники помещений в многоквартирном доме заключают с выбранным управляющим договоры управления.

---

<sup>1</sup> Постатейный комментарий к Жилищному кодексу Российской Федерации / Под ред. П.В. Крашенинникова. – М.: Статут, 2005. – С. 612.

**Договор управления многоквартирным домом** является новым видом гражданско-правового договора.

**По договору управления многоквартирным домом** одна сторона (управляющая организация) по заданию другой стороны (собственников помещений в многоквартирном доме, органов управления товарищества собственников жилья либо органов управления жилищного кооператива или органов управления иного специализированного потребительского кооператива) в течение согласованного срока за плату обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в таком доме, предоставлять коммунальные услуги собственникам помещений в таком доме и пользующимся помещениями в этом доме лицам, осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность (п. 2 ст. 162 ЖК РФ).

### **Характеристика договора управления многоквартирным домом**

1. Данный договор относится к консенсуальным, возмездным, взаимным договорам.

2. По своей правовой природе он представляет собой смешанный договор, сочетающий в себе элементы договора возмездного оказания и подрядного договора.

3. Форма договора. Данный договор составляется в простой письменной форме путем составления единого документа, подписанного сторонами.

Договор является срочным. Он заключается на срок не менее чем один год и не более чем пять лет. Исключение предусмотрено только для договора, заключенного по результатам проведения органом местного самоуправления открытого конкурса, который заключается на срок один год, при этом увеличение или уменьшение данного срока не допускается.

При отсутствии заявления одной из сторон о прекращении договора по окончании срока его действия договор автоматически продлевается на тот же срок и на тех же условиях.

4. К существенным условиям договора относятся условия о:

– составе общего имущества многоквартирного дома, в отношении которого будет осуществляться управление, и адресе такого дома;

– перечне услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, о порядке изменения такого перечня, а также о перечне коммунальных услуг, которые предоставляет управляющая организация;

– порядке определения цены договора, о размере платы за содержание и ремонт жилого помещения и размере платы за коммунальные услуги, а также о порядке внесения такой платы;

– порядке осуществления контроля за выполнением управляющей организацией ее обязательств по договору управления.

Если выбор управляющей организации осуществлялся на основе решения общего собрания собственников помещений, договор управления заключается на условиях, указанных в решении данного общего собрания.

В любом случае условия договора управления устанавливаются одинаковыми для всех собственников помещений в многоквартирном доме.

5. Изменение и (или) расторжение договора должно осуществляться в порядке, предусмотренном гражданским законодательством.

6. Управляющая организация обязана приступить к исполнению договора управления не позднее чем через тридцать дней со дня его подписания (п. 7 ст. 162 ЖК РФ). Договором этот срок может быть изменен. За нарушение указанного срока к управляющему могут быть применены соответствующие санкции.

7. По окончании действия договора управления (за 30 дней до его прекращения) управляющая организация должна передать техническую документацию на многоквартирный дом и иные документы, связанные с управлением домом. Передача производится выбранной общим собранием управляющей организации, товариществу, жилищному кооперативу, а при их отсутствии – собственнику помещения, указанному общим собранием, а если он не назван, то любому собственнику помещения в данном доме. После передачи документации и прекращения срока действия договора управления права и обязанности управляющей организации по управлению данным многоквартирным домом прекращаются.

8. В договор управления может быть включено условие, определяющее порядок, форму и срок предоставления управляющей организацией собственникам помещений отчета о выполнении договора. Если такое условие не установлено договором управления, управляющая организация предоставляет отчет о выполнении договора управления за предыдущий год ежегодно в течение первого квартала текущего года.

## **4.7. Организация и деятельность товариществ собственников жилья**

### **4.7.1. Товарищество собственников жилья: основы правового положения**

В новом Жилищном кодексе РФ товариществам собственников жилья посвящены главы 13 и 14 раздела VI. В них предпринята попытка урегулировать отношения, связанные с созданием и деятельностью та-

ких товариществ, организацией управления ими, а также определить основные права и обязанности их членов.

В соответствии со ст. 135 ЖК РФ **товариществом собственников жилья** признается некоммерческая организация, объединение 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.

**Целью** деятельности товарищества собственников жилья являются совместное управление комплексом недвижимого имущества в многоквартирном доме, обеспечение эксплуатации этого комплекса, владение, пользование и в установленных законодательством пределах распоряжение общим имуществом в многоквартирном доме. Кроме того, цели деятельности товарищества собственников жилья определяются с учетом положений ст. 137, 138 ЖК РФ, закрепляющих права и обязанности таких товариществ.

Цели создания собственниками помещений в многоквартирном доме товарищества условно можно подразделить на две составляющие<sup>1</sup>:

1) непосредственное управление комплексом недвижимого имущества в многоквартирном доме, включая решение вопросов обеспечения эксплуатации такого комплекса;

2) реализация прав по владению, пользованию и в установленных законодательством пределах по распоряжению общим имуществом, которая предполагает возможность использования указанного имущества в хозяйственной деятельности товарищества. Кроме того, товарищество принимает согласованные управленческие решения по владению, пользованию и распоряжению имуществом, которое находится в собственности самого товарищества.

### **Характеристика товарищества собственников жилья**

1. Товарищество собственников жилья является юридическим лицом – некоммерческой организацией. Согласно п. 1 ст. 50 ГК РФ и ст. 2 ФЗ от 12.01.1996 г. № 7-ФЗ «О некоммерческих организациях»<sup>2</sup> некоммерческой организацией является организация, не имеющая извлечение прибыли в качестве основной цели своей деятельности и не распределяющая полученную прибыль между участниками.

2. Товарищество собственников жилья обладает специальной (или уставной, целевой) правоспособностью (п. 1 ст. 49 ГК РФ). Специальная

---

<sup>1</sup> Постатейный комментарий к Жилищному кодексу Российской Федерации / Под ред. П.В. Крашенинникова. – М.: Статут, 2005. – С. 477.

<sup>2</sup> СЗ РФ. 1996. № 3. Ст. 145.

правоспособность предполагает, что обладающее такой правоспособностью юридическое лицо вправе осуществлять лишь те виды деятельности, которые прямо указаны в его учредительных документах и соответствуют установленным в этих документах предмету и целям деятельности данного юридического лица. Поэтому предмет и цели деятельности товарищества собственников жилья должны быть определены в его уставе. Отсюда товарищество собственников жилья не вправе совершать сделки, противоречащие целям и предмету его деятельности, определенным законом или иными правовыми актами, а также уставом товарищества. Такие сделки являются ничтожными на основании ст. 168 ГК РФ.

Объем специальной правоспособности конкретного товарищества определяется учредителями в его уставе при создании данного товарищества. В дальнейшем возможно изменение объема уставной правоспособности товарищества собственников жилья путем внесения в его устав соответствующих изменений, которые подлежат государственной регистрации.

3. Товарищество создается без ограничения срока деятельности, если иное не предусмотрено уставом товарищества (п. 4 ст. 135 ЖК РФ).

4. Товарищество собственников жилья становится участником гражданского оборота (юридическим лицом) и вправе вступать в иные правовые отношения с момента его государственной регистрации (п. 5 ст. 135 ЖК РФ).

5. Товарищество имеет печать со своим полным наименованием на русском языке, расчетный и иные счета в банке, другие реквизиты.

6. Учредительным документов товарищества является устав.

7. Товарищество отвечает по своим обязательствам всем принадлежащим ему имуществом. Члены товарищества собственников жилья не отвечают по обязательствам товарищества, а товарищество не отвечает по обязательствам своих членов.

8. Правомочия товарищества собственников жилья по распоряжению общим имуществом в многоквартирном доме ограничены законодательством. Товарищество может распоряжаться общим имуществом в многоквартирном доме только путем передачи его в пользование (возмездное или безвозмездное) с соблюдением требований ст. 36 ЖК РФ и ст. 246 ГК РФ. Отчуждать общее имущество в многоквартирном доме не вправе ни товарищество собственников жилья, ни его члены (ч. 4 ст. 37 ЖК РФ)<sup>1</sup>. Кроме того, общее имущество многоквартирного дома ни при каких обстоятельствах не передается в собственность товариществу собственников жилья. Оно всегда остается общим имуществом собственников помещений и переходит в собственность только вместе с соответствующим помещением (ст. 37 ЖК РФ).

---

<sup>1</sup> Комментарий к Жилищному кодексу Российской Федерации / Под ред. М.Ю. Тихомирова. – М.: Изд. Тихомирова М.Ю., 2005. – С. 306.



Товарищество собственников жилья следует отличать от жилищных кооперативов:

1. В товариществе нет паевых отношений.
2. Товарищество собственников жилья не имеет права распределять доходы, полученные в соответствии с законом и уставом, между его членами.
3. У членов товарищества, в отличие от членов кооператива, нет такой обязанности, как обязанность покрывать образовавшиеся убытки путем дополнительных взносов.
4. Товарищество, по общему правилу, не является субъектом права собственности на помещения и на объекты общего пользования многоквартирного дома. Жилищный кооператив выступает в качестве собственника как жилого помещения, так и объектов общего пользования до момента полной выплаты пая.

#### **4.7.2. Создание товарищества собственников жилья**

Способы создания<sup>1</sup> товариществ собственников жилья:

- 1) путем его учреждения;
- 2) путем реорганизации жилищного или жилищно-строительного кооператива (ст. 122 ЖК РФ).

Товарищество собственников жилья может быть образовано как в уже существующем многоквартирном жилом доме собственниками помещений этого дома, так и во вновь создаваемом, строящемся доме лицами, которым будет принадлежать право собственности на помещения в этом доме. При этом следует иметь в виду, что в ст. 136 ЖК РФ, в отличие от ранее действующего законодательства<sup>2</sup>, установлено требование, согласно которому в многоквартирном доме может быть создано только одно товарищество собственников жилья.

ЖК РФ допускает создание товариществ собственников жилья не только в одном многоквартирном доме, но также при объединении:

- 1) 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;
- 2) нескольких расположенных близко зданий, строений или сооружений – жилых домов, предназначенных для проживания одной семьи,

---

<sup>1</sup> Комитетом по жилищно-коммунальному хозяйству департамента по ЖКХ и ТР Администрации Приморского края от 01.08.2006 г. разработана и утверждена Методика работы по созданию товариществ собственников жилья // ИПС «Консультант Плюс».

<sup>2</sup> ФЗ от 15.06.1996 г. №72-ФЗ «О товариществах собственников жилья» // СЗ РФ. 1996. № 25. Ст. 2963. (В настоящее время утратил силу).

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 соответствии с ч. 3 ст. 135 ЖК РФ решение о создании товарищества собственников жилья принимается на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме. Порядок проведения общего собрания собственников многоквартирного дома, порядок принятия ими решений определяется ст. ст. 45—48 ЖК РФ.

До решения вопроса о создании товарищества собственники должны на общем собрании решить вопрос о выборе способа управления товариществом собственников жилья (решение принимается большинством голосов от общего числа голосов, принимающих участие в данном собрании собственников) (ст. 44, 161 ЖК РФ) и только после этого принимается решение о создании непосредственно товарищества.

Для принятия решения о создании товарищества собственников жилья необходимо, чтобы за него проголосовали собственники, обладающие более чем 50% голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме. Таким образом, членами товарищества не обязательно будут все собственники жилых помещений в многоквартирном доме. Таким образом, решение принимается от числа голосов всех собственников жилого дома, как принимающих участие в собрании, так и не принимающих участия в нем.

Количество голосов может не совпадать с числом собственников жилых помещений, так как одно жилое помещение может принадлежать на праве собственности нескольким лицам. Чтобы не ущемлять права собственников жилых помещений, количество голосов каждого собственника также должно определяться исходя из размера принадлежащего ему жилого помещения. Некоторые авторы полагают, что для расчета количества голосов, принадлежащих каждому собственнику жилого помещения, в качестве критерия удобнее всего избрать определенное количество квадратных метров (например, 1 кв. м = 1 голос).

Членами товарищества собственников жилья при его создании смогут стать не все собственники жилых помещений. Те лица, которые не стали членами товарищества, заключают договор управления с товариществом собственников жилья. Принуждение при вступлении в члены товарищества собственников жилья не допускается<sup>1</sup>.

---

<sup>1</sup> Подробнее по этому поводу см.: Постановление Конституционного Суда РФ от 03. 04.1998 г. №10-П «По делу о проверке конституционности пунктов 1, 3 и 4 статьи 32 и пунктов 2 и 3 статьи 49 Федерального закона от 15 июня 1996 года «О товариществах собственников жилья» в связи с запросом Советского районного суда города Омска» // СЗ РФ. 1998. №4. Ст. 1794

Одновременно с принятием решения о создании товарищества на общем собрании собственников необходимо принять решение и об утверждении устава товарищества.

В соответствии с ч. 2 ст. 135 ЖК РФ устав товарищества собственников жилья принимается на общем собрании большинством голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме.

Результаты голосования по вопросам, связанным с созданием товарищества, должны быть отражены в протоколе собрания, который является юридической и документальной формой решения общего собрания.

Таким образом, последовательность действий собственников жилых помещений по созданию товарищества собственников жилья в общем виде может быть определена так:

а) создание инициативной группы, которая будет самостоятельно заниматься всеми связанными с созданием товарищества вопросами, либо заключение договора с юридическим лицом или индивидуальным предпринимателем, в соответствии с которым все функции по созданию товарищества будут возлагать на данного субъекта за обусловленное вознаграждение. В последнем случае необходимо принятие соответствующего решения на общем собрании собственников о заключении такого договора и распределении расходов;

б) подготовка проектов устава и других решений, необходимых для создания товарищества, в том числе согласование разногласий и подготовка окончательной редакции этих документов;

в) подготовка общего собрания по вопросам, относящимся в соответствии с ЖК РФ к компетенции такого собрания, а также определение даты, времени, места и формы его проведения;

г) извещение о проведении собрания в порядке, установленном законом;

д) проведение общего собрания и принятие на нем решений по указанным вопросам с соблюдением требований ЖК РФ о порядке принятия этих решений;

е) оплата государственной пошлины (согласно п.п.1 п.1 ст. 333.33 части 2 НК РФ ее размер 2000 рублей) и представление устава и иных необходимых документов в орган, осуществляющий государственную регистрацию юридических лиц.

Завершающим этапом создания товарищества собственников жилья является его государственная регистрация. Общие правила о государственной регистрации для всех юридических лиц установлены в ст. 51 ГК РФ. Единый порядок государственной регистрации юридических лиц определяется ФЗ от 08.08.2001 г. №129-ФЗ «О государственной регистрации юридических лиц и индивидуальных предпринимателей»<sup>1</sup>.

---

<sup>1</sup> СЗ РФ. 2001. № 33 (Ч. 1). Ст. 3431.

Под государственной регистрацией юридических лиц следует понимать акт уполномоченного федерального органа исполнительной власти, осуществляемый посредством внесения в государственный реестр сведений о создании, реорганизации и ликвидации юридических лиц, а также иных сведений о юридических лицах в соответствии с ФЗ «О государственной регистрации юридических лиц и индивидуальных предпринимателей». Начиная с 1 июля 2002 г. уполномоченным федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим государственную регистрацию юридических лиц, являлось МНС РФ<sup>1</sup> (в настоящее время – Федеральная налоговая служба РФ).

С момента приемки дома в управление в указанном выше порядке ТСЖ вправе заключать договоры с организациями-поставщиками коммунальных услуг и специализированными подрядными организациями, действуя от имени собственников многоквартирного дома, а также начислять соответствующие платежи за оказание жилищных и коммунальных услуг собственникам, арендаторам и нанимателям помещений дома в соответствии с действующим законодательством.

Документы, обязательные для товарищества собственников жилья (ТСЖ)<sup>2</sup>:

- устав товарищества;
- свидетельство о внесении ТСЖ в Единый государственный реестр юридических лиц;
- свидетельство о постановке на учет в налоговом органе;
- временное свидетельство о землепользовании;
- извещение страхователю во внебюджетных фондах: Пенсионный фонд, Фонд социального страхования;
- письмо территориального органа статистики о присвоении кодов: ОКПО, СОАТО, СООГУ, ОКОНХ, ОКОПФ/ОКФС;
- печать, угловой штамп;
- паспорт домовладения, технический паспорт дома;
- паспорта на лифты (при наличии в доме лифтов);
- чековая книжка;
- протоколы общих собраний членов ТСЖ;
- протоколы заседаний Правления ТСЖ;
- техническая документация (схемы внутридомовых инженерных сетей, планировки);

---

<sup>1</sup> Постановление Правительства РФ от 17.05.2002 г. № 319 «Об уполномоченном федеральном органе исполнительной власти, осуществляющем государственную регистрацию юридических лиц» // СЗ РФ. 2002. № 20. Ст. 1872.

<sup>2</sup> Методика работы по созданию товариществ собственников жилья, утвержденная Комитетом по жилищно-коммунальному хозяйству департамента по ЖКХ и ТР Администрации Приморского края от 01.08.2006 г. // ИПС «Консультант Плюс».

- договоры на техническое и санитарное обслуживание дома, предоставление коммунальных и других услуг;
- список членов ТСЖ;
- финансово-бухгалтерские документы;
- переписка ТСЖ, входящая и исходящая.

### **Членство в товариществе**

Членами товарищества могут выступать как граждане и юридические лица, так и Российская Федерация, субъекты РФ и муниципальные образования.

В соответствии с ч. 1 ст. 143 ЖК РФ членство в товариществе собственников жилья возникает у собственника помещения в многоквартирном доме на основании заявления о вступлении в товарищество собственников жилья.

При создании товарищества собственников жилья членство устанавливается решением учредительного собрания, на котором определяются возможность создания товарищества и его будущий состав, утверждается устав и решаются другие вопросы. Список членов товарищества при создании составляется на основании протокола учредительного собрания, который подписывают все члены создаваемого товарищества.

После того как товарищество создано, новые члены принимаются в товарищество на основании их заявлений, оформляемых в произвольной форме. В уставе товарищества следует подробно регламентировать процедуру вступления в члены товарищества и определить, к компетенции какого органа относится прием новых членов<sup>1</sup>.

Если в многоквартирном доме создано товарищество собственников жилья, то лица, приобретающие помещения в этом доме, вправе стать членами товарищества после возникновения у них права собственности на помещения (п. 2 ст. 143 ЖК). Данное право не может быть исключено или ограничено уставом товарищества собственников жилья.

Любой из членов товарищества вправе выйти из товарищества, подав соответствующее письменное заявление о выходе из товарищества. С момента подачи заявления о выходе членство в товариществе прекращается (п. 3 ст. 143 ЖК РФ).

#### **4.7.3. Органы управления и контроля в товариществе собственников жилья**

Товарищество собственников жилья, как и все прочие виды юридических лиц, приобретает гражданские права и принимает на себя граж-

---

<sup>1</sup> Комментарий к Жилищному кодексу Российской Федерации / Под ред. М.Ю. Тихомирова. – М.: Изд. Тихомирова М.Ю., 2005. – С. 325.

данские обязанности через свои органы, действующие в соответствии с законом, иными правовыми актами и учредительными документами.

Органы управления и контроля товарищества собственников жилья включают в себя:

1. Высший орган управления – общее собрание членов товарищества.
2. Исполнительно-распорядительный орган – правление.
3. Контролирующий орган – ревизионная комиссия (ревизор).

**Общее собрание** членов товарищества собственников жилья является высшим органом управления товарищества (ч. 1 ст. 145 ЖК РФ). Задача общего собрания заключается в формировании воли товарищества по основополагающим вопросам его деятельности и определении концептуальных подходов в их решении.

В общем собрании с правом решающего голоса участвуют члены соответствующего товарищества, таким образом, общее собрание является коллегиальным органом.

Общее собрание собирается по мере необходимости. Сроки созыва общего собрания должны быть отражены в уставе товарищества, при этом исходя из необходимости ежегодного утверждения годового плана финансовой деятельности товарищества и отчета о его выполнении общее собрание целесообразно разграничить на 1) очередное, проводимое раз в год, для указанных целей; и 2) внеочередные, проводимые по основаниям и в порядке, предусмотренными уставом.

Общее собрание созывается в порядке, установленном уставом товарищества. Между тем при определении соответствующих процедур в уставе необходимо иметь в виду ряд императивных норм ЖК РФ, регулирующих отдельные отношения, связанные с созывом общего собрания (например, п. 1, 2 ст. 146 ЖК РФ).

К **компетенции общего собрания** членов товарищества собственников жилья относятся:

- 1) внесение изменений в устав товарищества;
- 2) принятие решений о реорганизации и ликвидации товарищества;
- 3) избрание правления и ревизионной комиссии (ревизора) товарищества;
- 4) установление размера обязательных платежей и взносов членов товарищества;
- 5) образование специальных фондов товарищества, в том числе резервного фонда, фонда на восстановление и ремонт общего имущества в многоквартирном доме и его оборудования;
- 6) принятие решения о получении заемных средств, в том числе банковских кредитов;
- 7) определение направлений использования дохода от хозяйственной деятельности товарищества;

8) утверждение годового плана о финансовой деятельности товарищества и отчета о выполнении такого плана;

9) рассмотрение жалоб на действия правления товарищества, председателя правления товарищества и ревизионной комиссии (ревизора) товарищества;

10) принятие и изменение по представлению председателя правления товарищества правил внутреннего распорядка товарищества в отношении работников, в обязанности которых входит обслуживание многоквартирного дома, положения об оплате их труда;

11) определение размера вознаграждения членов правления товарищества;

12) принятие решений о сдаче в аренду или передаче иных прав на общее имущество в многоквартирном доме;

13) другие вопросы, предусмотренные ЖК РФ или иными федеральными законами.

Помимо вышеуказанных вопросов уставом товарищества собственников жилья к компетенции общего собрания членов товарищества может быть отнесено решение и иных вопросов.

Согласно ст. 148 ЖК РФ созыв и проведение общего собрания относится к компетенции правления товарищества.

Уведомление о проведении общего собрания членов товарищества собственников жилья может осуществляться следующими способами:

1) посредством направления инициатором почтового отправления (заказным письмом);

2) путем вручения каждому члену товарищества под расписку.

Уведомление направляется не позднее чем за 10 дней до даты проведения общего собрания.

В уведомлении о проведении общего собрания членов товарищества указываются:

– сведения о лице, по инициативе которого созывается общее собрание,

– место и время проведения собрания,

– повестка дня общего собрания.

Общее собрание членов товарищества собственников жилья не вправе выносить на обсуждение вопросы, которые не были включены в повестку дня.

Правомочия общего собрания членов товарищества собственников жилья устанавливаются в соответствии со ст. 45 ЖК РФ и уставом товарищества. Общее собрание членов товарищества собственников жилья правомочно (имеет кворум), если на нем присутствуют более половины членов товарищества или их представителей.

Решения общего собрания членов товарищества по тем или иным вопросам могут приниматься простым или квалифицированным боль-

шинством голосов. Согласно ч. 4 ст. 146 ЖК РФ, решения общего собрания членов товарищества собственников жилья по ряду особо значимых вопросов принимаются не менее чем двумя третями голосов от общего числа голосов членов товарищества. К таким вопросам относятся:

- реорганизация и ликвидация товарищества собственников жилья;
- получение товариществом заемных средств, в том числе банковских кредитов;
- определение направлений использования доходов от хозяйственной деятельности товарищества;
- передача прав на общее имущество в многоквартирном доме, в том числе сдача его в аренду.

Кроме того, не запрещено предусмотреть в уставе товарищества собственников жилья также иные вопросы, которые могут решаться только квалифицированным большинством голосов.

Решения по остальным вопросам принимаются простым большинством голосов от общего числа голосов присутствующих.

Общее собрание членов товарищества собственников жилья ведет председатель правления товарищества или его заместитель. В случае их отсутствия общее собрание ведет один из членов правления товарищества.

Уставом товарищества собственников жилья может быть предусмотрено голосование посредством опроса в письменной форме или голосование по группам членов товарищества в зависимости от вида (жилое или нежилое) принадлежащих им помещений в многоквартирном доме и решаемых вопросов.

**Правление** товарищества как исполнительный орган обеспечивает оперативное управление текущей деятельностью товарищества и непосредственно реализует волю товарищества при ведении дел товарищества.

Правление товарищества собственников жилья – это коллегиальный исполнительный орган управления товарищества, подотчетный общему собранию членов товарищества, который осуществляет руководство деятельностью товарищества.

Правление обладает остаточной компетенцией, то есть может решать только те вопросы, которые не отнесены 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.

Заседания правления товарищества собственников жилья созываются председателем правления в сроки, установленные уставом това-



рищества. Заседание правления товарищества признается правомочным, если в таком заседании принимает участие большинство членов правления товарищества.

Решение правления товарищества собственников жилья оформляется протоколом. Порядок деятельности правления целесообразно детально регламентировать в уставе товарищества или в специальном локальном акте типа положения о правлении. Такой акт может быть утвержден на общем собрании членов товарищества.

К числу обязанностей правления товарищества собственников жилья ст. 148 ЖК РФ относит следующие:

1) обеспечение соблюдения товариществом законодательства и требований устава товарищества;

2) контроль за своевременным внесением членами товарищества установленных обязательных платежей и взносов;

3) составление смет доходов и расходов товарищества на соответствующий год и отчетов о финансовой деятельности, предоставление их общему собранию членов товарищества для утверждения;

4) управление многоквартирным домом или заключение договоров на управление им;

5) наем работников для обслуживания многоквартирного дома и увольнение их;

6) заключение договоров на обслуживание, эксплуатацию и ремонт общего имущества в многоквартирном доме;

7) ведение списка членов товарищества, делопроизводства, бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности;

8) созыв и проведение общего собрания членов товарищества;

9) выполнение иных вытекающих из устава товарищества собственников жилья обязанностей.

В соответствии с ч. 3 ст. 147 ЖК РФ правление товарищества собственников жилья избирает из своего состава председателя товарищества.

Председатель правления избирается на срок, который определяется уставом товарищества (п. 3 ст. 147, п. 1 ст. 149 ЖК РФ). При этом временные пределы срока избрания председателя не должны выходить за пределы срока, на который было избрано правление.

Председатель правления товарищества обеспечивает выполнение решений правления, имеет право давать указания и распоряжения всем должностным лицам товарищества (п. 1 ст. 149 ЖК РФ). Имеются в виду лица, которые занимают в товариществе должности на основании трудовых договоров и подчиняются председателю в силу своих должностных обязанностей.

Председатель правления товарищества собственников жилья наделяется определенными правами, а именно вправе:

– действовать без доверенности от имени товарищества,

– подписывать платежные документы и совершать сделки, которые не требуют обязательного одобрения правлением товарищества или общим собранием,

– разрабатывать и выносить на утверждение общего собрания членов товарищества правила внутреннего распорядка товарищества в отношении работников, в обязанности которых входит обслуживание многоквартирного дома, положение об оплате их труда.

При этом, осуществляя приведенные выше функции, председатель правления должен действовать в интересах товарищества добросовестно и разумно, а также возместить причиненные товариществу его действиями убытки.

**Ревизионная комиссия (ревизор)** является органом контроля товарищества.

Данный орган реализует лишь одну специфическую функцию управления – контроль за финансово-хозяйственной деятельностью товарищества и его органов управления, так называемый внутренний аудит.

Ревизионная комиссия (ревизор) товарищества собственников жилья избирается общим собранием членов товарищества. Срок, на который избирается ревизионная комиссия, не может превышать два года.

В состав ревизионной комиссии товарищества собственников жилья могут входить любые физические лица, как являющиеся, так и не являющиеся членами товарищества, за исключением членов правления (п. 1 ст. 150 ЖК РФ).

Ревизионная комиссия товарищества собственников жилья из своего состава избирает председателя ревизионной комиссии. Председатель ревизионной комиссии осуществляет организационно-техническое обеспечение деятельности ревизионной комиссии.

Ревизионная комиссия (ревизор) товарищества собственников жилья:

1) проводит не реже чем один раз в год ревизии финансовой деятельности товарищества;

2) представляет общему собранию членов товарищества заключение о смете доходов и расходов на соответствующий год товарищества и отчет о финансовой деятельности и размерах обязательных платежей и взносов;

3) отчитывается перед общим собранием членов товарищества о своей деятельности.

#### **4.7.4. Имущество товарищества собственников жилья**

Согласно ст. 151 ЖК РФ в собственности товарищества собственников жилья может находиться движимое имущество, а также недвижимое имущество, расположенное внутри или за пределами многоквартирного дома.

В качестве источников формирования собственного имущества можно выделить следующие:

1. Помещения (жилые и нежилые), приобретаемые товариществом в собственность. При этом следует иметь в виду, что товарищество не может иметь на праве собственности имущество, являющееся общим имуществом многоквартирного дома.

2. Денежные средства, получаемые товариществом в результате его деятельности.

Средства товарищества собственников жилья состоят из:

1) обязательных платежей, вступительных и иных взносов членов товарищества;

2) доходов от хозяйственной деятельности товарищества, направленных на осуществление целей, задач и выполнение обязанностей товарищества;

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

4) прочих поступлений.

Общее собрание членов товарищества может принять решение, согласно которому в товариществе должны создаваться специальные фонды, расходуемые на предусмотренные уставом цели. Порядок образования специальных фондов определяется общим собранием членов товарищества.

Правление товарищества собственников жилья вправе распоряжаться денежными средствами товарищества, находящимися на счете в банке, в соответствии с финансовым планом товарищества. Цели расходования указанных средств и правила распоряжения такими средствами целесообразно достаточно подробно определить в уставе товарищества или положении о правлении.

На основании решения общего собрания членов товарищества собственников жилья доход от хозяйственной деятельности товарищества используется для оплаты общих расходов или направляется в специальные фонды. Дополнительный доход может быть направлен на иные цели деятельности товарищества собственников жилья, предусмотренные ЖК РФ и уставом товарищества.

#### **4.7.5. Деятельность товарищества собственников жилья.**

##### **Права и обязанности товарищества**

Основные права и обязанности товарищества собственников жилья предусмотрены в ст. 137, 138 ЖК РФ.

##### **Товарищество вправе:**

1) заключать в соответствии с законодательством договор управления многоквартирным домом, а также договоры о содержании и ремон-

те общего имущества в многоквартирном доме, договоры об оказании коммунальных услуг и прочие договоры в интересах членов товарищества;

2) определять смету доходов и расходов на год, в том числе необходимые расходы на содержание и ремонт общего имущества, затраты на капитальный ремонт и реконструкцию многоквартирного дома, специальные взносы и отчисления в резервный фонд, а также расходы на другие установленные настоящей главой и уставом товарищества цели;

3) устанавливать на основе принятой сметы доходов и расходов на год товарищества размеры платежей и взносов для каждого собственника помещения в соответствии с его долей в праве общей собственности на общее имущество;

4) выполнять работы для собственников помещений в многоквартирном доме и предоставлять им услуги;

5) пользоваться предоставляемыми банками кредитами в порядке и на условиях, которые предусмотрены законодательством;

б) передавать по договору материальные и денежные средства лицам, выполняющим для товарищества работы и предоставляющим товариществу услуги;

7) продавать и передавать во временное пользование, обменивать имущество, принадлежащее товариществу.

В случаях, если это не нарушает права и законные интересы собственников помещений в многоквартирном доме, товарищество собственников жилья вправе:

1) предоставлять в пользование или ограниченное пользование часть общего имущества в многоквартирном доме;

2) в соответствии с требованиями законодательства в установленном порядке надстраивать, перестраивать часть общего имущества в многоквартирном доме;

3) получать в пользование либо получать или приобретать в общую долевую собственность собственников помещений в многоквартирном доме земельные участки для осуществления жилищного строительства, возведения хозяйственных и иных построек и их дальнейшей эксплуатации;

4) осуществлять в соответствии с требованиями законодательства от имени и за счет собственников помещений в многоквартирном доме застройку прилегающих к такому дому выделенных земельных участков;

5) заключать сделки и совершать иные отвечающие целям и задачам товарищества действия.

При этом следует иметь в виду, что согласно ст. 247 ГК РФ распоряжение имуществом, находящимся в общей долевой собственности, осуществляется по соглашению всех долевых собственников. Товарищество собственников жилья вправе предоставить в пользование (это

действие является одним из видов распоряжения) общее имущество в многоквартирном доме только при согласии всех собственников помещений, не являющихся членами товарищества. Согласие таких собственников должно быть оформлено письменно. Тот же порядок распространяется и на право надстраивать, перестраивать часть общего имущества в многоквартирном доме.

Перечень прав, которые может осуществлять товарищество собственников жилья, носит закрытый характер, поэтому иные действия, не предусмотренные ст. 137 ЖК РФ, товарищества совершать не вправе.

В случае неисполнения собственниками помещений своих обязанностей по участию в общих расходах товарищество собственников жилья в судебном порядке вправе потребовать принудительного возмещения обязательных платежей и взносов. При этом, при ненадлежащем исполнении собственниками помещений своих обязанностей по уплате обязательных платежей, взносов, несению иных общих расходов товариществу были причинены убытки, последнее вправе потребовать в судебном порядке полного возмещения таковых.

#### **Товарищество обязано:**

1) обеспечивать выполнение требований гл. 13 ЖК РФ, положений других федеральных законов, иных нормативных правовых актов, а также устава товарищества;

2) заключать договоры о содержании и ремонте общего имущества в многоквартирном доме с собственниками помещений в этом доме, не являющимися членами товарищества;

3) выполнять в порядке, предусмотренном законодательством, обязательства по договору;

4) обеспечивать надлежащее санитарное и техническое состояние общего имущества в многоквартирном доме;

5) обеспечивать выполнение всеми собственниками помещений в многоквартирном доме обязанностей по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с их долями в праве общей собственности на данное имущество;

6) обеспечивать соблюдение прав и законных интересов собственников помещений в многоквартирном доме при установлении условий и порядка владения, пользования и распоряжения общей собственностью;

7) принимать меры, необходимые для предотвращения или прекращения действий третьих лиц, затрудняющих реализацию прав владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения собственниками помещений общим имуществом в многоквартирном доме или препятствующих этому;

8) представлять законные интересы собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе в отношениях с третьими лицами.

Основным направлением деятельности товарищества является осуществление эксплуатации имущества многоквартирного дома, обеспечивающей нормальное проживание граждан.

Управление, обслуживание и эксплуатация жилых и нежилых помещений многоквартирного дома могут осуществляться:

1. Силами товарищества. В этом случае в товариществе по трудовому договору работают граждане, занимающиеся обслуживанием жилых помещений, помещений, к ним прилегающих, а также придомовых территорий (слесари, электрики, уборщицы, дворники и т.д.). Общее собрание по представлению председателя правления принимает правила внутреннего распорядка обслуживающего персонала товарищества, положение об оплате их труда.

2. Силами других организаций. При этом товарищество заключает с эксплуатационной организацией договор на обслуживание жилого дома. По такому соглашению эксплуатационная организация обязуется осуществлять текущий ремонт дома (кроме квартир), уборку нежилых помещений и придомовых территорий, вывоз мусора, обслуживание систем центрального отопления, водоснабжения и др.

Обслуживание и эксплуатацию газового и лифтового оборудования могут осуществлять только специализированные организации, с которыми товарищество также заключает соответствующие договоры.

Для достижения целей, предусмотренных уставом, товарищество собственников жилья вправе заниматься хозяйственной деятельностью (п.1 ст. 152 ЖК РФ).

Товарищество собственников жилья может заниматься следующими видами хозяйственной деятельности:

- 1) обслуживанием, эксплуатацией и ремонтом недвижимого имущества в многоквартирном доме;
- 2) строительством дополнительных помещений и объектов общего имущества в многоквартирном доме;
- 3) сдачей в аренду, внаем части общего имущества в многоквартирном доме.

Помимо хозяйственной деятельности, товарищество собственников жилья вправе заниматься предпринимательской деятельностью как некоммерческая организация (ст. 50 ГК РФ), но только в той мере, в которой это служит достижению целей, ради которых создано товарищество и им соответствующих.

#### **4.7.6. Реорганизация и ликвидация товарищества собственников жилья**

При прекращении деятельности товариществ следует руководствоваться ст. 58–64 ГК РФ.

Товарищества собственников жилья могут прекращать свою деятельность путем реорганизации и ликвидации.

### **Реорганизация товарищества собственников жилья**

Реорганизация товарищества собственников жилья осуществляется на основании и в порядке, которые установлены гражданским законодательством (ст. 140 ЖК РФ). Реорганизация предполагает прекращение реорганизуемого юридического лица с переходом его прав и обязанностей к другим лицам. Особенности правопреемства в зависимости от формы реорганизации юридического лица (слияния, присоединения, разделения, выделения, преобразования) установлены в ст. 58 ГК РФ.

Решение о реорганизации товарищества может быть принято только общим собранием товарищества. Решение считается принятым, если за него отдано более половины голосов.

ГК РФ (ст. 60) устанавливает гарантии прав кредиторов при реорганизации юридического лица, в том числе товарищества собственников жилья, которые выражаются в том, что общее собрание членом товарищества, принявшее решение о реорганизации, обязано письменно уведомить об этом кредиторов реорганизуемого товарищества. При этом кредитор вправе потребовать прекращения или досрочного исполнения обязательства, должником по которому является это товарищество.

Реорганизация товарищества может быть произведена в форме:

- слияния;
- присоединения;
- разделения;
- выделения;
- преобразования.

Следует иметь в виду, что поскольку в многоквартирном доме может быть организовано только одно товарищество, постольку такое товарищество не может быть реорганизовано в пределах одного дома путем выделения, присоединения, слияния или разделения.

Рассмотрим основные формы реорганизации товариществ собственников жилья.

1. **Слияние.** Слияние происходит, когда два, три или более товарищества решили организовать одно. На основании ст. 142 ЖК РФ два и более товарищества собственников жилья могут создать объединение товариществ собственников жилья для совместного управления общим имуществом в многоквартирных домах.

2. **Присоединение** возможно, когда одно товарищество присоединяется к другому, как правило, более крупному или ранее организованному.

И слияние, и присоединение происходят в целях более оптимального эксплуатации жилищного фонда и придомовых территорий. В обоих случаях происходит правопреемство, то есть переход прав и обязанностей прекратившего свою деятельность товарищества, в первом случае к вновь возникшему товариществу (п. 1 ст. 58 ГК РФ), во втором случае – к присоединяемому (п. 2 ст. 58 ГК РФ).

**3. Преобразование.** Относительно преобразования товарищества собственников жилья п. 2 ст. 140 ЖК РФ установлено ограничение: такое товарищество может быть преобразовано только в жилищный или жилищно-строительный кооператив. Преобразование товарищества собственников жилья представляет собой изменение организационной формы такого товарищества, в результате которого возникает юридическое лицо другого вида, предусмотренного законодательством (в данном случае – это жилищный или жилищно-строительный кооператив).

Решение о добровольном преобразовании товарищества принимает общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме.

Товарищество собственников жилья считается реорганизованным в форме преобразования с момента государственной регистрации вновь возникшего жилищного или жилищно-строительного кооператива (п. 4 ст. 57 ГК РФ).

При реорганизации путем слияния, присоединения и преобразования происходит правопреемство от реорганизуемого товарищества к новому юридическому лицу. Правопреемство происходит на основании передаточного акта.

Передаточный акт должен содержать положения о правопреемстве по всем обязательствам реорганизованного товарищества в отношении всех его кредиторов и должников, включая и обязательства, оспариваемые сторонами.

Передаточный акт утверждается общим собранием товарищества и представляется вместе с учредительными документами в налоговые органы для государственной регистрации вновь возникших юридических лиц или внесения изменений в учредительные документы уже существующих юридических лиц. Непредставление вместе с учредительными документами передаточного акта, а также отсутствие в них положений о правопреемстве по обязательствам реорганизованного товарищества влекут отказ в государственной регистрации вновь возникших юридических лиц.

### **Ликвидация товарищества собственников жилья**

На основании ст. 61 ГК РФ ликвидация товарищества влечет его прекращение без перехода прав и обязанностей в порядке правопреемства к другим лицам. Главное отличие ликвидации юридического лица от его реорганизации в любой форме заключается в том, что лик-



видация не предполагает правопреемства. Поэтому при добровольной или принудительной ликвидации товарищество собственников жилья прекращает свое существование в качестве юридического лица и в качестве участника гражданского оборота.

Товарищество может быть **ликвидировано**:

1) по решению общего собрания собственников жилых помещений (добровольная ликвидация). Причины, по которым принимается данное решение, могут быть различными. Но общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме обязано принять решение о ликвидации товарищества собственников жилья в случае, если члены товарищества не обладают более чем 50% голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме;

2) по решению суда (принудительная ликвидация) в случае допущенных при его создании грубых нарушений закона, если эти нарушения носят неустранимый характер, осуществления деятельности без надлежащего разрешения (лицензии) либо деятельности, запрещенной законом, либо с иными неоднократными или грубыми нарушениями закона или иных правовых актов, а также в иных случаях, предусмотренных законом.

Требование о ликвидации товарищества может предъявить в суд государственный орган или орган местного самоуправления, которому такое право предоставлено законом. При этом решением суда о ликвидации товарищества на его членов могут быть возложены обязанности по осуществлению ликвидации юридического лица.

При принятии решения на общем собрании о ликвидации товарищества осуществляются следующие действия:

Во-первых, общее собрание обязано незамедлительно сообщить об этом в налоговые органы для внесения в Единый государственный реестр юридических лиц сведений о том, что товарищество находится в процессе ликвидации. Уведомление должно быть в письменной форме.

Во-вторых, общее собрание назначает ликвидационную комиссию (ликвидатора), а также определяет порядок и сроки ликвидации. С момента назначения ликвидационной комиссии к ней переходят полномочия по управлению делами товарищества. Ликвидационная комиссия от имени ликвидируемого товарищества выступает в суде.

В-третьих, ликвидационная комиссия помещает в СМИ, в которых публикуются данные о государственной регистрации товарищества, публикацию о его ликвидации и о порядке и сроке заявления требований его кредиторами. Указанный срок не должен быть менее двух месяцев с момента публикации о ликвидации.

В-четвертых, ликвидационная комиссия принимает меры к выявлению кредиторов и получению дебиторской задолженности, а также письменно уведомляет кредиторов о ликвидации товарищества.

В-пятых, после окончания срока для предъявления требований ликвидационная комиссия составляет промежуточный ликвидационный баланс. В него включаются сведения о составе имущества товарищества, перечне предъявленных кредиторами требований, а также о результатах их рассмотрения. Промежуточный ликвидационный баланс утверждается общим собранием.

Если имеющиеся денежные средства недостаточны для удовлетворения требований кредиторов, ликвидационная комиссия осуществляет продажу имущества товарищества с публичных торгов в порядке, установленном для исполнения судебных решений. Конечно же, к такому имуществу не могут быть отнесены жилые помещения, занимаемые собственниками жилых помещений.

В-шестых, по окончании расчетов с кредиторами ликвидационная комиссия составляет ликвидационный баланс, который утверждается общим собранием членов товарищества.

И, наконец, ликвидация считается завершенной, а товарищество – прекратившим существование после внесения об этом записи в Единый государственный реестр юридических лиц.

### **Контрольные вопросы**

1. Назовите основания возникновения права собственности на жилые помещения.
2. Что представляют собой пределы осуществления права собственности и чем они отличаются от ограничений?
3. Кто относится к членам семьи собственника жилого помещения?
4. Каково правовое положение членов семьи собственника?
5. Сохраняют ли право пользования жилым помещением бывшие члены семьи собственника?
6. Что входит в состав общего имущества многоквартирного дома?
7. Каким образом происходит распоряжение общим имуществом многоквартирного дома?
8. Что представляет собой управление многоквартирным домом?
9. Каким образом собственники помещений в многоквартирном доме осуществляют выбор способа управления?
10. Дайте юридическую характеристику договора управления многоквартирным домом.
11. Дайте определение товарищества собственников жилья.
12. Чем товарищество собственников жилья отличается от жилищных кооперативов?
13. Назовите органы управления товарищества собственников жилья. Какова их компетенция?
14. Из чего складывается имущество товарищества собственников жилья?

## Нормативные правовые акты и документы:

1. ФЗ от 12.01.1996 г. № 7-ФЗ «О некоммерческих организациях» // СЗ РФ. 1996 № 3. Ст. 145.
2. ФЗ от 21.07.1997 г. № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» // СЗ РФ. 1997. № 30. Ст. 3594.
3. ФЗ от 02.01.2000 г. № 28-ФЗ «О государственном земельном кадастре» // СЗ РФ. 2000. № 2. Ст. 149.
4. ФЗ от 08.08.2001 г. № 129-ФЗ «О государственной регистрации юридических лиц и индивидуальных предпринимателей» // СЗ РФ. 2001. № 33 (Часть 1). Ст. 3431.
5. ФЗ от 29.12.2004 г. № 189-ФЗ «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации» (с послед. изм. и доп.) // СЗ РФ. 2005. № 1 (часть 1). Ст. 15.
6. ФЗ от 15.06.1996 г. № 72-ФЗ «О товариществах собственников жилья» // СЗ РФ. 1996. № 25. Ст. 2963. (В настоящее время утратил силу).
7. Постановление Правительства РФ от 17.05.2002 г. № 319 «Об уполномоченном федеральном органе исполнительной власти, осуществляющем государственную регистрацию юридических лиц» // СЗ РФ. 2002. № 20. Ст. 1872.
8. Постановление Правительства РФ от 26.01.2006 г. № 47 «Об утверждении Положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу» // СЗ РФ. 2006. № 6. Ст. 702.
9. Постановлением Правительства РФ от 06.02.2006 г. № 75 «О порядке проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом» // СЗ РФ. 2006. №7. Ст. 786
10. Постановление Правительства от 13.08.2006 г. № 491 «Об утверждении Правила содержания общего имущества в многоквартирном доме и правила изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность // Приказ Минюста от 14.02.2007 г. № 29 «Об утверждении Инструкции об особенностях внесения записей в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним при государственной регистрации прав на объекты недвижимого имущества, являющиеся общим имуществом в многоквартирном доме, предоставления информации о зарегистрированных правах общей долевой собственности на такие объекты недвижимого имущества».

## Материалы судебной практики

1. Постановление Конституционного Суда РФ от 03. 04.1998 г. № 10-П «По делу о проверке конституционности пунктов 1, 3 и 4 статьи 32 и пунктов 2 и 3 статьи 49 Федерального закона от 15 июня 1996 года «О товариществах собственников жилья» в связи с запросом Советского районного суда города Омска» // СЗ РФ. 1998. № 4. Ст. 1794.

2. Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 05.11.98 г. № 15 «О применении судами законодательства при рассмотрении дел о расторжении брака» // Российская газета. 1998. 18 ноября.

3. Обзор судебной практики Верховного Суда РФ от 23.11.2005 г. «Обзор судебной практики Верховного Суда РФ за третий квартал 2005 года» // Бюллетень Верховного Суда РФ. 2006. № 3.

4. Обзор судебной практики Верховного Суда РФ от 01.03.2006 г. «Обзор судебной практики Верховного Суда РФ за четвертый квартал 2005 года» // Текст обзора официально опубликован не был. См.: ИПС «Консультант плюс».

5. Обзор судебной практики Верховного Суда РФ «О некоторых вопросах, возникших при рассмотрении судами дел, связанных с приватизацией гражданами жилых помещений» // Бюллетень Верховного Суда РФ. 1994. № 2.

## Дополнительная литература

1. Аполлонов, А.О., Страунинг, Э.Л. О правилах пользования жилыми помещениями / А.О. Аполлонов, Э.Л. Страунинг // Жилищное право. 2006. № 5. С. 2–29.

2. Белов, В.А., Бушаёнова, С.А. Гражданско-правовые формы отношений в сфере управления многоквартирными домами / В.А. Белов, С.А. Бушаёнова // Законодательство. 2006. № 12. С. 23–30.

3. Варфоломеев, В. Организация товарищества собственников жилья, преимущества и проблемы / В. Варфоломеев // Юрист. 2006. № 2. С. 54–55

4. Габрუსь, Н. Управление многоквартирными жилыми домами / Н. Габрუსь // <http://youhouse.ru>.

5. Гордеев, Д.П. Подходы к регулированию содержания общего имущества в многоквартирном доме / Д.П. Гордеев // Жилищное право. 2006. № 6. С. 11–28.

6. Городов, О.А. Комментарий к Федеральному закону «О товариществах собственников жилья» / О.А. Городов. – СПб.: Питер, 2003. – 240 с.

7. Гришаев, С.П. Право пользования жилым помещением членами семьи собственника / С.П. Гришаев // Жилищное право. 2006. № 6. С. 29–32.

8. Гущин, В.В., Курганова, А.С. Управление многоквартирными домами / В.В. Гущин, А.С. Курганова // Жилищное право. 2005. № 11. С. 16–25.

9. Емелькина, И.А. Вещные права на жилые и нежилые помещения: приобретение и защита: учеб. пособие / И.А. Емелькина. – М.: Юристь, 2003. – 128 с.

10. Емелькина, И.А. Прекращение права собственности на жилые помещения на публичных торгах / И.А. Емелькина // Закон. 2004. № 5. С. 75–80.

11. Каменева, Е.А., Шейкин, С.В. Анализ финансовых рисков субъектов осуществляющих управление многоквартирными домами / Е.А. Каменева, С.В. Шейкин // Законодательство. 2006. № 6. С. 60–67.

12. Крашенинников, П.В. Право собственности на жилые помещения / П.В. Крашенинников. – М.: Статут, 2000. – 123 с.

13. Михеева, Л.Ю. Права членов собственника жилого помещения / Л.Ю. Михеева // Жилищное право. 2005. № 7. С. 20–29.

14. Певницкий, С.Г. Порядок и условия осуществления права общей долевой собственности на общее имущество в многоквартирном доме / С.Г. Певницкий // Семейное и жилищное право. 2005. № 3. С. 33–36.

15. Проблемные моменты нового жилищного кодекса // Юрист. 2005. № 7. С. 30–31.

16. Рыжов, А.Б. Управление многоквартирным домом и регистрационный учет граждан по месту жительства / А.Б. Рыжов // Жилищное право. 2007. № 4. С. 13–19.

17. Свит, Ю.П. Понятие и правовой режим общего имущества многоквартирного дома / Ю.П. Свит // Жилищное право. 2006. № 6. С. 2–10.

18. Симонов, В.Н. Совершенствование законодательства о товариществах собственников жилья / В.Н. Симонов // Актуальные проблемы жилищного права (сборник памяти П.И. Седугина). – М.: Статут, 2003. – 205 с.

19. Снос жилого дома под застройку. Консультация юриста // ЭЖ-Юрист. 2006. № 33. С. 16.

20. Степанов, А.Г. Организация и управление в товариществах собственников жилья / А.Г. Степанов // Жилищное право. 2005. № 7. С. 14–19.

## **Тема 5. ПРИВАТИЗАЦИЯ ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ**

*5.1. Понятие и принципы приватизации жилищного фонда.*

*5.2. Понятие и заключение договора о приватизации жилого помещения.*

*5.3. Расприватизация жилых помещений.*

### **5.1. Понятие и принципы приватизации жилищного фонда**

«Приватизация жилья» как правовая категория появилась в России в связи с принятием Закона РСФСР «О приватизации жилищного фонда в РСФСР» 4 июля 1991 г. В дальнейшем развитие приватизации жилых помещений так или иначе связано с данным Законом, в который вносились изменения и дополнения. Изменению подверглось и название Закона. В настоящее время действует Закон РФ, который носит название «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации» от 04.07.1991 г. № 1541-1 (с последними изменениями и дополнениями на 30 июня 2006 г.)<sup>1</sup>. Наряду с Законом о приватизации на уровне субъектов федерации и муниципальных образований принимаются нормативные правовые акты, регулирующие порядок приватизации на территории конкретного публичного образования. В частности, во Владивостоке на сегодняшний день действует Положение о приватизации жилищного фонда в г. Владивостоке, утвержденное решением Владивостокского городского СНД от 20.02.1992 г. №194.

Процесс приватизации носит временный характер, поэтому по истечении определенного времени должен быть прекращен. Это нашло отражение и при принятии нового ЖК РФ. Так, первоначально ФЗ «О введении в действие Жилищного кодекса РФ»<sup>2</sup> (ст. 2) установил, что приватизация жилищного фонда должна продлиться только до 1 января

---

<sup>1</sup> Ведомости Съезда народных депутатов РСФСР и Верховного Совета РСФСР. 1991. № 28. Ст. 959. (Далее – Закон о приватизации) // Ведомости Съезда народных депутатов РСФСР и Верховного Совета РСФСР. 1991. № 28. Ст. 959.

<sup>2</sup> ФЗ от 29.12.04 г. № 189-ФЗ «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации» // СЗ РФ.2005. № 1 (часть 1). Ст. 15.

2007 г. Данная норма в отношении временного характера бесплатной приватизации была проверена на ее соответствие Конституции РФ. Конституционный суд РФ установил, что прекращение на определенном этапе бесплатной приватизации жилых помещений государственного и муниципального жилищных фондов и тем самым – оставление в государственной и муниципальной собственности доли жилищного фонда служит цели сохранения и пополнения жилищного фонда социального использования, позволяющего Российской Федерации как социальному государству выполнять свою социальную функцию в области жилищных отношений. Таким образом, положение о прекращении бесплатной приватизации, закрепленное в п.п. 1 п.2 ФЗ «О введении в действие Жилищного кодекса РФ», признано не противоречащим Конституции РФ<sup>1</sup>. Наряду с этим, в указанном постановлении Конституционного Суда РФ акцентировано внимание на то, что, определяя момент прекращения бесплатной передачи в собственность граждан занимаемых ими жилых помещений, федеральному законодателю надлежит учитывать, что граждане должны иметь возможность адаптироваться к вносимым изменениям в течение некоторого необходимого периода (п. 2.3.). Этим, в первую очередь, и обусловлена необходимость продления срока приватизации на более длительный срок, нежели два года.

ФЗ «О внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации по вопросу оформления в упрощенном порядке прав граждан на отдельные объекты недвижимого имущества»<sup>2</sup> были внесены изменения, которые продлили срок бесплатной приватизации жилых помещений до 1 марта 2010 г.

Определение понятия приватизации жилья приведено в ст. 1 Закона о приватизации, согласно которой приватизация – это бесплатная передача в собственность граждан РФ на добровольной основе занимаемых ими жилых помещений в государственном и муниципальном жилищном

---

<sup>1</sup> Подробнее см.: Постановление Конституционного Суда РФ от 15.06.06 г. № 6-П «По делу о проверке конституционности положений подпункта 1 пункта 2 статьи 2 Федерального закона «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации» и части первой статьи 4 Закона Российской Федерации «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации» (в редакции статьи 12 Федерального закона «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации») в связи с запросом Верховного Суда Российской Федерации и жалобой граждан М.Ш. Орлова, Х.Ф. Орлова и З.Х. Орловой» // СЗ РФ. 2006. № 26. Ст. 2876.

<sup>2</sup> ФЗ от 30.06.06 г. № 93-ФЗ «О внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации по вопросу оформления в упрощенном порядке прав граждан на отдельные объекты недвижимого имущества» // СЗ РФ. 2006. № 27. Ст. 2881.

фонде, а для граждан, забронировавших занимаемые жилые помещения, – по месту бронирования жилых помещений.

Исходя из этого с учетом правоприменительной практики приватизацию жилья можно определить как бесплатную передачу жилых помещений из государственной и муниципальной собственности в собственность проживающих в них граждан.

Относительно определения понятия приватизации жилищного фонда в литературе в разное время высказывались разнообразные мнения:

1. Приватизации подлежит не только государственный и муниципальный жилищные фонды, но и фонд общественных организаций и даже квартиры в домах жилищных, жилищно-строительных организаций и колхозов. При этом приватизация каждого из видов имеет свои особенности, различны также и возможные правовые последствия (Т.Е. Абова, А.Ю. Кабалкин, В.П. Мозолин<sup>1</sup>).

С данным мнением согласиться нельзя, поскольку приватизация возможна только в отношении государственного и муниципального имущества и только в порядке, предусмотренном законом. В отношении жилищного фонда, находящегося в собственности общественных объединений (организаций), законодательство о приватизации жилых помещений содержит рекомендательную норму, согласно которой общественным объединениям было рекомендовано осуществлять передачу и продажу находящегося в их собственности жилья в собственность граждан на условиях, предусмотренных для государственного и муниципального жилищного фонда, то есть по аналогии (п. 6 Постановления Верховного Совета РСФСР от 04.07.1991 г. №1582-1 «О введении в действие Закона РСФСР «О приватизации жилищного фонда в РСФСР»). Во всех остальных случаях происходит переход права на жилое помещение внутри одной формы собственности – частной.

2. Под приватизацией жилья следует понимать любое отчуждение жилых помещений государственными или муниципальными образованиями (Е.А. Чефранова<sup>2</sup>, К.А. Глухов<sup>3</sup>).

Вместе с тем, не всякая форма реализации государственного и муниципального жилищного фонда, безусловно, является приватизацией, во многих случаях применительно к отчуждению такого имущества можно говорить только об обычных гражданско-правовых сделках. Соответственно они будут регулироваться не приватизационным, а гражданским законодательством.

---

<sup>1</sup> Гражданский кодекс Российской Федерации. Часть первая: Научно-практический комментарий / Отв. ред. Т.Е. Абова, А.Ю. Кабалкин, В.П. Мозолин. – М.: БЕК, 1996. – С. 348.

<sup>2</sup> Чефранова Е.А. Приватизация жилищного фонда. – М., 1994. – С. 8.

<sup>3</sup> Глухов К.А. Вопросы приватизации жилых помещений // Государство и право. 1992. № 9. С. 141.



Что касается принципов приватизации жилищного фонда, то при их определении также нет единства во взглядах. Так, Городов О.А. выделяет два принципа: 1) частная форма собственности всегда эффективнее государственной; 2) принцип системного изменения структуры жилищного фонда по формам собственности<sup>1</sup>.

Крашенинников П.В., Седугин П.И. и др. среди принципов называют добровольный характер приватизации, безвозмездность и однократность ее осуществления<sup>2</sup>. С.П. Гришаев еще более расширяет перечень принципов, включая в него такие, как право владельцев приватизированного жилья владеть, пользоваться и распоряжаться им по своему усмотрению и пр.<sup>3</sup>

На основании раздела 2 Закона о приватизации можно выделить следующие принципы приватизации жилья:

1. Принцип добровольности приватизации. Он означает, что приватизация может осуществляться только на основании свободно выраженной воли субъектов приватизации.

2. Принцип бесплатного приобретения жилья. Формирование этого принципа происходило постепенно. Первоначально законом предусматривалась только возмездное приобретение жилья. Впоследствии в Законе о приватизации была предусмотрена бесплатная приватизация, но в пределах установленной нормы (не менее 18 кв. м. на 1 человека и 9 кв. м. на семью с учетом потребительских качеств жилья). После внесения изменений в Закон о приватизации (декабрь 1992) слово «продажа» было исключено, и в результате приватизация однозначно стала определяться как бесплатная передача.

3. Принцип однократности бесплатного приобретения жилья. Содержание данного принципа заключается в том, что у гражданина имеется субъективное право на приватизацию жилого помещения в домах государственного и муниципального жилищного фонда, но это право можно реализовать один раз. На законодательном уровне из данного принципа установлены определенные изъятия:

1) при переезде в другое жилое помещение и заселении его по договору найма граждане сохраняют право на приватизацию этого жилья, при условии, что ранее приватизированные ими квартиры переданы безвозмездно соответствующему муниципальному образованию, предприятию или учреждению. (Письмо КМХ России от 18.10.1991 г. № 7

---

<sup>1</sup> Городов О.А. Жилищное право: Учебное пособие. – М.: Юрайт, 2001.

<sup>2</sup> Крашенинников П.В. Жилищное право. – М.: Статут, 2006. – С. 210–213; Седугин П.И. Жилищное право. – М.: Изд-во НОРМА, 2000. – С. 239–240.

<sup>3</sup> Гришаев С.П. Ваше право собственности на жилой дом и квартиру. – М.: БЕК, 1995. – С. 1.

«Об утверждении Примерного положения о приватизации жилищного фонда в РСФСР»);

2) несовершеннолетние, ставшие собственниками занимаемого жилого помещения в порядке его приватизации, сохраняют право на однократную бесплатную приватизацию после достижения ими совершеннолетия (ст. 11 Закона о приватизации);

3) за гражданами, давшими согласие на приобретение другими, проживающими с ними лицами занимаемого помещения, сохраняется данное право на приватизацию другого, впоследствии полученного жилого помещения (постановление Пленума ВС РФ от 24.08.1993 г. № 8).

## **5.2. Понятие и заключение договора о приватизации жилого помещения**

Согласно ст. 7 Закона о приватизации передача жилых помещений в собственность граждан оформляется договором передачи, заключаемым органами государственной власти или органами местного самоуправления, предприятием, учреждением с гражданином, получающим жилое помещение в собственность в порядке, установленном законодательством.

**Субъектами приватизации** выступают:

1. С одной стороны, проживающие в жилом помещении по договору социального найма граждане, то есть наниматели и члены их семей.

2. С другой стороны – органы и организации, уполномоченные передавать в собственность жилые помещения:

1) соответствующий представительный или исполнительный орган власти;

2) предприятие, за которым закреплен жилищный фонд на праве хозяйственного ведения;

3) учреждение, в оперативное управление которого передан жилищный фонд.

Особой правовой регламентации подверглось участие несовершеннолетних в процедуре приватизации. Закон о приватизации устанавливает определенные гарантии защиты их прав при приватизации:

1. В договор о передаче жилого помещения включаются несовершеннолетние, имеющие право пользования данным жилым помещением и проживающие совместно с лицами, которым передается это помещение в общую с несовершеннолетними собственность, или несовершеннолетние, которые хотя и проживают отдельно, но не утратили право пользования данным помещением (ст. 7 Закона о приватизации). Согласно законодательству основанием возникновения права пользования жилым помещением является вселение данного лица в установленном законом порядке в качестве члена семьи нанимателя (ст. ст. 69, 70 ЖК

РФ). Местом жительства несовершеннолетних до 14 лет признается место жительства их родителей или одного из них.

2. При приватизации жилого помещения несовершеннолетние вправе наряду с совершеннолетними гражданами стать участниками общей собственности на это помещение (ст. 2 Закона о приватизации). Невключение детей в приватизационные документы может иметь место только с разрешения органов опеки и попечительства (п. 2 ст. 37 ГК РФ, п. 7 постановления Пленума ВС РФ от 24.08.1993 г. №8).

3. Другие, предусмотренные законодательством.

**Порядок приватизации жилых помещений.** При осуществлении приватизации жилого помещения должна быть в наличии следующая совокупность условий приватизации жилья.

**1. Наличие возможности приватизации данного жилого помещения.**

Объектами приватизации являются жилые помещения в домах государственного и муниципального жилищного фондов. К государственному относится жилищный фонд, находящийся в федеральной собственности и в собственности субъектов РФ. Он может находиться в хозяйственном ведении или оперативном управлении государственных предприятий или учреждений. Совокупность жилых помещений, принадлежащих на праве собственности городским и сельским поселениям, а также другим муниципальным образованиям, относится к муниципальному жилищному фонду. Этот фонд также закрепляется за муниципальными предприятиями и учреждениями.

Однако согласно ст. 4 Закона о приватизации предусмотрены изъятия из перечня жилых помещений, подлежащих приватизации. Так, **не подлежат** приватизации:

- 1) жилые помещения, находящиеся в аварийном состоянии;
- 2) жилые помещения, находящиеся в общежитиях;
- 3) жилые помещения, находящиеся в домах закрытых военных городков;
- 4) служебные жилые помещения (за исключением жилищного фонда совхозов и др. сельскохозяйственных предприятий, к ним приравненных);
- 5) находящийся в сельской местности жилищный фонд стационарных учреждений социальной защиты населения (дома престарелых, инвалидов и пр.)

Следует обратить особое внимание на то, что согласно ст. 12 ФЗ «О введении в действие Жилищного кодекса РФ»<sup>1</sup> не подлежат приватизации жилые помещения, предоставленные гражданам по договорам со-

---

<sup>1</sup> ФЗ от 29.12.04 г. № 189-ФЗ «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации» // СЗ РФ.2005. № 1 (часть 1). Ст. 15.

циального найма после 1 марта 2005 г. Аналогичная норма содержится и в ст. 4 Закона о приватизации. Однако в связи с тем, что, установив данную норму, законодатель фактически поставил граждан, заключивших договор социального найма после 1 марта 2005 года, в неравное положение с гражданами, получившими жилье до указанной даты, рассматриваемая норма была признана не соответствующей Конституции РФ<sup>1</sup> и поэтому не должна применяться. Кроме того, Конституционный суд РФ указал, что запрет на приватизацию тех или иных объектов государственного или муниципального жилищного фонда может быть обусловлен только особенностями правового режима данных объектов.

## **2. Наличие согласия членов семьи.**

Согласие всех совместно проживающих совершеннолетних членов семьи, а также несовершеннолетних в возрасте от 14 до 18 лет должно быть выражено в письменной форме, путем соответствующей подписи на заявлении, с которым семья обращается в муниципальный орган. Временно отсутствующие члены семьи могут выразить свое согласие либо через представителя путем выдачи ему доверенности, либо путем представления письменного согласия, заверенного соответствующим образом.

Следует иметь в виду, что при приобретении жилья одним из супругов в собственность путем приватизации жилище не попадает в общее имущество супругов, поскольку имущество, приобретаемое одним из супругов безвозмездно, является его «единоличной» собственностью (ст. 36 Семейного кодекса РФ<sup>2</sup>).

## **3. Определение вида общей собственности при приватизации жилья.**

Жилые помещения передаются в общую собственность либо в собственность одного из совместно проживающих лиц, в том числе несовершеннолетних (ст. 2 Закона о приватизации). Общая собственность может быть или совместной (только в отношении супругов) или долевой.

---

<sup>1</sup> Постановление Конституционного Суда РФ от 15 июня 2006 г. № 6-П «По делу о проверке конституционности положений подпункта 1 пункта 2 статьи 2 Федерального закона «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации» и части первой статьи 4 Закона Российской Федерации «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации» (в редакции статьи 12 Федерального закона «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации») в связи с запросом Верховного Суда Российской Федерации и жалобой граждан М.Ш. Орлова, Х.Ф. Орлова и З.Х. Орловой» // СЗ РФ. 2006. № 26. Ст. 2876.

<sup>2</sup> Семейный кодекс РФ от 29.12.1995 г. № 223-ФЗ // СЗ РФ. 1996. № 1. Ст. 16.

#### **4. Оформление надлежащим образом документов, необходимых для приватизации.**

На приватизацию жилого помещения граждане должны представить следующие документы:

1. Заявление (заявления) на приватизацию занимаемого жилого помещения, подписанное всеми совершеннолетними и несовершеннолетними от 14 до 18 лет членами семьи нанимателя. При его подаче должны присутствовать все совершеннолетние граждане и несовершеннолетние с 14-ти лет либо их представители, а также законные представители несовершеннолетних и недееспособных граждан.

2. Документ, подтверждающий право граждан на пользование жилым помещением: ордер на квартиру или документ его заменяющий (выписка из протокола заседания жилищно-бытовой комиссии о подтверждении, переводе лицевого счета).

3. Выписку из домовой книги. Она оформляется в жилищной организации, обслуживающей дом, в котором расположено данное помещение. В нее вносятся все граждане, зарегистрированные в этой квартире, а также имевшие право на вселение в квартиру и проживание в ней. Выписка подписывается паспортистом и руководителем жилищной организации, заверяется печатью. Действительна в течение месяца.

4. Справку, подтверждающую, что ранее право на приватизацию жилья не было использовано. Выдается отделением ФГУП «Ростехинвентаризация» с предыдущего места жительства о том, что ранее право на приватизацию не использовалось, если граждане зарегистрированы в данной квартире после августа 1991 г. (по г. Владивостоку – с марта 1992 г.).

5. Документ органа опеки и попечительства. Требуется в случаях:

1) невнесения несовершеннолетних детей в число собственников приватизированного жилья;

2) если в квартире проживают исключительно несовершеннолетние.

После тщательной проверки правильности заполнения заявления на приватизацию и наличия всех подписей специалист ставит свою подпись и указывает фамилию, сшивает пакет представленных документов в определенном порядке – заявление, ордер, справки, выписка; нумерует их, расписывается в уголке сшитых документов и заклеивает уголок клейкой лентой.

Гражданам не может быть отказано в приватизации, если приватизация данного жилого помещения не противоречит закону.

В настоящее время приватизацию жилья осуществляет Управление муниципального имущества, градостроительства и архитектуры Администрации г. Владивостока<sup>1</sup>.

---

<sup>1</sup> Постановление главы администрации г. Владивостока от 30.08.2005 г. № 965 (в ред. 08.11.2006 г.) «Об утверждении положения об Управлении муниципального имущества, градостроительства и архитектуры» // ИПС «Консультант плюс».

Решение вопроса о приватизации должно приниматься по заявлениям в двухмесячный срок со дня подачи документов.

Передача жилья в собственность граждан оформляется договором на передачу квартир (домов) в собственность граждан. Данный договор заключается собственником жилого помещения (публичным образованием в лице компетентного органа) с гражданином. Он заключается в простой письменной форме. При этом нотариального удостоверения договора не требуется и государственная пошлина не взимается.

Право собственности на приватизируемое жилье возникает с момента государственной регистрации права в управлении Федеральной регистрационной службы (ст. 7 Закона о приватизации). Договор передачи жилого помещения в собственность граждан регистрации не подлежит, однако, поскольку он является основанием для регистрации перехода права, обязательно проведение правовой экспертизы представленных документов и проверки законности сделки.

Таким образом, при приватизации жилья проводятся следующие регистрационные действия:

- регистрация права муниципальной собственности (или права хозяйственного ведения, оперативного управления) на жилое помещение;
- регистрация перехода права собственности (п. 3 письма учреждения ПКРЦ от 27.06.2001 г. № 1045-01).

По результатам регистрационных действий гражданину выдается свидетельство о праве собственности на жилое помещение.

### **5.3. Расприватизация жилых помещений**

Расприватизация (деприватизация) – расторжение договора передачи этого помещения в собственность граждан и возвращения им правового положения нанимателей. Данная возможность предусмотрена ст. 9.1. Закона о приватизации, которая предусматривает, что расприватизация возможна только при наличии двух следующих условий, которые должны быть в совокупности:

- 1) это помещение является для гражданина единственным местом жительства;
- 2) оно должно быть свободным от обязательств.

Необходимо иметь в виду, что право на расприватизацию, равно как и право на приватизацию, ограничено временными рамками – реализовать данную возможность можно только до 1 марта 2010 года (ст. 20 ФЗ от 29.12.2004 г. №189-ФЗ «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации»).

При расприватизации соответствующие органы исполнительной власти, органы местного самоуправления или уполномоченные ими лица обязаны принять такие жилые помещения в собственность и заклю-

чить договоры социального найма данных жилых помещений с данными гражданами. Порядок заключения таких договоров должен соответствовать действующему законодательству.

Следует отметить, что иногда расприватизацию связывают с необходимостью расторжения договора о приватизации, что порождает некоторые вопросы, например, о том, подлежат ли государственной регистрации соглашения о расторжении договоров приватизации. В данном случае нельзя говорить о том, что имеет место расторжение договора приватизации, поскольку договор передачи жилых помещений в собственность граждан прекращается в связи с его исполнением после передачи жилого помещения и регистрации права собственности на это помещение гражданина. В связи с чем во исполнение ст. 9.1 Закона о приватизации должно быть заключено соглашение между сторонами, по которому жилые помещения передаются в государственную или муниципальную собственность, которое и является основанием для государственной регистрации права государственной или муниципальной собственности<sup>1</sup>.

Однако сказанное не означает, что договор о приватизации не может быть признан недействительным в установленном законом порядке (например, если во время оформления договора гражданин находился в состоянии депрессии, вызванной гибелью близкого человека; если заключение договора происходило под влиянием насилия, угрозы, заблуждения). В данном случае в качестве последствий признания сделки приватизации недействительной стороны могут быть возвращены в первоначальное положение – жилое помещение возвращается в государственную или муниципальную собственность, а с гражданином заключается договор социального найма.

При расприватизации жилья возникает проблема, касающаяся возможности повторной реализации права на бесплатную приватизацию. В данной случае сохранить это право можно двумя способами:

- через признание договора приватизации недействительным;
- через расторжение договора приватизации с одновременным заключением соответствующего соглашения о сохранении права на приватизацию.

В противном случае право на повторную приватизацию у лица не возникает. Изложенное подтверждается также и судебной практикой. Так, Верховный Суд РФ в одном из Обзоров судебной практики указал, что граждане, воспользовавшиеся правом на передачу принадлежащего

---

<sup>1</sup> Информационное письмо учреждения юстиции «Приморский краевой регистрационный центр» от 18.09.2002 г. № 1408-02 «О государственной регистрации права муниципальной или государственной собственности на основании соглашений о передаче жилых помещений в муниципальную или государственную собственность» (Документ опубликован не был). См.: СПС «Гарант».

им на праве собственности жилого помещения в государственную или муниципальную собственность в силу ст. 20 ФЗ «О введении в действие ЖК РФ», совершили действия по распоряжению жилым помещением по своему усмотрению. При таких обстоятельствах права на повторную приватизацию жилья у граждан не возникает, поскольку закон предоставляет гражданину право на приобретение жилого помещения в собственность бесплатно, в порядке приватизации, только один раз<sup>1</sup>.

### **Контрольные вопросы**

1. Назовите источники правового регулирования приватизации жилых помещений.
2. До какого времени сохраняется возможность приватизации жилых помещений?
3. Что означает принцип добровольности приватизации?
4. Кто имеет право на приватизацию жилых помещений?
5. Каков порядок заключения договора на передачу жилых помещений в собственность граждан?
6. В течение какого срока принимается решение о приватизации жилого помещения?
7. С какого момента переходит право собственности на приватизируемое жилое помещение?

### **Нормативные правовые акты и документы**

1. Семейный кодекс РФ от 29.12.1995 г. № 223-ФЗ // СЗ РФ. 1996. № 1. Ст. 16.
2. Закон РФ от 04.07.1991 г. № 1541-1 «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации» (с изменениями от 23 декабря 1992 г., 11 августа 1994 г., 28 марта 1998 г., 1 мая 1999 г., 15 мая 2001 г., 20 мая, 26 ноября 2002 г., 29 июня, 22 августа, 29 декабря 2004 г., 30 июня 2006 г.) // Ведомости Съезда народных депутатов РСФСР и Верховного Совета РСФСР. 1991. № 28. Ст. 959.
3. ФЗ от 29.12.2004 г. № 189-ФЗ «О введении в действие Жилищного кодекса российской Федерации» // СЗ РФ. 2005. № 1 (часть 1). Ст. 15.
4. ФЗ от 30.06.06 г. № 93-ФЗ «О внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации по вопросу оформления в упрощенном порядке прав граждан на отдельные объекты недвижимого имущества» // СЗ РФ. 2006. № 27. Ст. 2881.

---

<sup>1</sup> Обзор судебной практики Верховного Суда РФ от 01.03.2006 г. «Обзор судебной практики Верховного Суда РФ за четвертый квартал 2005 года». Вопросы применения жилищного законодательства. Вопрос 46. // ИПС «Консультант плюс».



5. Примерное положение о приватизации жилищного фонда в РСФСР, утвержденное постановлением коллегии Госкомитета ЖКХ РСФСР от 18.10.1991 г. № 7 // Бюллетень нормативных актов министерств и ведомств РСФСР. 1992. № 2–3.

6. Примерное положение о порядке проведения бесплатной приватизации жилья, утвержденное решением коллегии Комитета РФ по муниципальному хозяйству от 18.11.1993 г. № 4 // Экономика и жизнь. 2004. № 6.

7. Инструкция о порядке государственной регистрации договоров купли-продажи и перехода права собственности на жилые помещения, утвержденная приказом Минюста РФ от 06.08.2001 г. № 233 // Бюллетень нормативных актов федеральных органов исполнительной власти. 2001. № 35.

8. Письмо Минобразования РФ от 09.06.1999 г. № 244/26-5 «О дополнительных мерах по защите жилищных прав несовершеннолетних» // Вестник образования. 1999. август.

9. Письмо Минобразования РФ от 20.02.1995 г. № 09-М «О защите жилищных прав несовершеннолетних» (Текст письма официально опубликован не был). См.: СПС «Гарант».

10. Положение о приватизации жилищного фонда в городе Владивостоке, утвержденное решением Владивостокского городского Совета народных депутатов от 20 февраля 1992 г. № 194 «О приватизации жилищного фонда города Владивостока» (Документ опубликован не был). См.: СПС «Гарант».

11. Постановление мэра г. Владивостока Приморского края от 12 мая 1997 г. № 1227 «О внесении изменений и дополнений в «Положение о приватизации жилищного фонда в г. Владивостоке» (Документ опубликован не был). См.: СПС «Гарант»

12. Постановление главы Администрации г. Владивостока от 11 июля 2006 г. № 1442 «Об отмене постановлений администрации города Владивостока от 05.01.2001 г. № 25, от 13.02.2004 г. № 324» // Утро России. 2006. № 110 (3557).

13. Информационное письмо учреждения юстиции «Приморский краевой регистрационный центр» от 27.06.2001 г. № 1045-01 «Об изменениях, внесенных в Закон Российской Федерации «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации» (Документ опубликован не был). См.: СПС «Гарант»

14. Информационное письмо учреждения юстиции «Приморский краевой регистрационный центр» от 01.08.2001 г. № б/н, письмо управления народного образования администрации края от 01.08.2000 № 39-2390/03 «О защите прав несовершеннолетних при совершении сделок с недвижимым имуществом на территории Приморского края» (Документ опубликован не был). См.: СПС «Гарант»

25. Информационное письмо учреждения юстиции «Приморский краевой регистрационный центр» от 18.09.2002 г. № 1408-02 «О государственной регистрации права муниципальной или государственной собственности на основании соглашений о передаче жилых помещений в муниципальную или государственную собственность» (Документ опубликован не был). См.: СПС «Гарант»

26. Информационное письмо учреждения юстиции «Приморский краевой регистрационный центр» от 16.01.2003 г. № б/н «О защите прав несовершеннолетних при совершении сделок с недвижимым имуществом на территории Приморского края» (Документ опубликован не был). См.: СПС «Гарант».

### **Материалы судебной практики**

1. Постановление Конституционного Суда РФ от 15 июня 2006 г. № 6-П «По делу о проверке конституционности положений подпункта 1 пункта 2 статьи 2 Федерального закона «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации» и части первой статьи 4 Закона Российской Федерации «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации» (в редакции статьи 12 Федерального закона «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации») в связи с запросом Верховного Суда Российской Федерации и жалобой граждан М.Ш. Орлова, Х.Ф. Орлова и З.Х. Орловой» // СЗ РФ. 2006. № 26. Ст. 2876.

2. Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 24 августа 1993 г. № 8 «О некоторых вопросах применения судами Закона Российской Федерации «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации» // Сборник постановлений Пленума Верховного Суда Российской Федерации. – М.: Изд-во «Юридическая литература», 1994.

### **Дополнительная литература**

1. Викторов, И.С., Ашиткова, Т.В. Правовое регулирование и практика применения законодательства о приватизации жилых помещений / И.С. Викторов, Т.В. Ашиткова // Жилищное право. 2006. № 7. С. 46–51.

2. Семаков, И.К. Еще раз о приватизации жилья / И.К. Семаков // Жилищное право. 2006. № 10. С. 65–68.

3. Семина, Т.А. Проблемы прекращения приватизации жилых помещений государственного и муниципального жилищного фонда в Российской Федерации / Т.А. Семина // Жилищное право. 2006. № 4. С. 22–26.

## **Тема 6. ПРАВОВОЙ РЕЖИМ ПОЛЬЗОВАНИЯ ЖИЛЫМИ ПОМЕЩЕНИЯМИ В ДОМАХ ЖК И ЖСК (жилищные кооперативы)**

- 6.1. Развитие законодательства о жилищной кооперации.*
- 6.2. Понятие и виды жилищных кооперативов.*
- 6.3. Порядок создания жилищных кооперативов.*
- 6.4. Органы управления и контроля жилищных и жилищно-строительных кооперативов.*
- 6.5 Правовое положение членов жилищных и жилищно-строительных кооперативов.*
- 6.6. Возникновение права собственности на жилое помещение у членов жилищных и жилищно-строительных кооперативов.*
- 6.7. Реорганизация и ликвидация кооператива.*

### **6.1. Развитие законодательства о жилищной кооперации**

Правовое регулирование жилищной кооперации в нашем государстве претерпевало значительные изменения в зависимости от политической и экономической ситуации.

Вплоть до августа 1921 года организация и деятельность жилищных кооперативов регламентировались актами региональных органов власти.

Впервые упорядочение данных отношений, связанных с жилищной кооперацией на уровне СССР, нашло свое отражение в постановлении ЦИК и СНК СССР «О жилищной кооперации» от 19 августа 1924 г.

Однако такое многообразие в жилищной кооперации просуществовало недолго. Постановлением ЦИК и СНК СССР «О сохранении жилищного фонда и улучшении жилищного хозяйства в городах» от 17 октября 1937 г. часть кооперативного жилья была передана в государственный жилищный фонд, а все другие виды жилищных кооперативов были принудительно реорганизованы в жилищно-строительные кооперативы. По существу, была установлена жесткая привязка кооперативов к государственным и партийным органам. В феврале 1938 г. были ликвидированы союзы жилищно-строительных кооперативов всех уровней.

Окончательное «уравнение» всех жилищных кооперативов было оформлено при утверждении 31 октября 1939 г. Примерного устава жилищно-строительного кооператива.

В военный период жилищное строительство, в том числе и кооперативное, практически было прервано. После окончания Великой Отечественной войны восстановление разрушенного жилищного фонда и строительство нового производилось в основном без помощи жилищной кооперации.

Только 20 марта 1958 г. Совет Министров СССР принял постановление «О жилищно-строительной и дачно-строительной кооперации». Предприятия и учреждения получили возможность создавать кооперативы для своих работников, для чего требовалось обращаться к исполкомам местных Советов народных депутатов.

В связи с принятием вышеназванного документа 24 сентября 1958 г. постановлением Совета Министров РСФСР был утвержден Примерный устав жилищно-строительного кооператива.

Совместным постановлением ЦК КПСС и Совета Министров СССР «Об индивидуальном и кооперативном жилищном строительстве» от 1 июня 1962 г. предусматривалась необходимость включения в государственные плановые задания кооперативного строительства. Кроме того, данным актом были предусмотрены новые льготы организационного и финансового порядка. В октябре того же года был утвержден Примерный устав жилищно-строительного кооператива.

По существу, с октября 1937 г. и до марта 1988 г. в отечественной правовой регламентации жилищная кооперация отождествлялась с организациями, именовавшимися «жилищно-строительными кооперативами».

Жилищный кодекс РСФСР 1983 г. содержал 15 статей, посвященных жилищной кооперации. Однако по сравнению с ранее действовавшим законодательством, кроме повышения уровня нормативного регулирования до уровня закона, принципиальных изменений не произошло.

Началом нового этапа развития правового регулирования жилищной кооперации следует считать принятие ЦК КПСС и Советом Министров СССР постановления «О мерах по ускорению развития жилищной кооперации» от 31 марта 1988 г. № 406. Данным документом наряду с попыткой обеспечить динамику развития организации соответствующих кооперативов была провозглашена необходимость существования разных форм жилищной кооперации: жилищных и жилищно-строительных кооперативов. Уже через два месяца был принят Закон СССР «О кооперации в СССР», который законодательно закрепил две эти формы.

В постановлении ЦК КПСС и Совета Министров СССР № 406 было сформулировано право передачи квартиры, которое фактически оз-

начало предоставление права распоряжения путем продажи, дарения, мены. Однако это право в полном объеме является одним из основных элементов права собственности. Названное постановление логически подводило законодателя к тому, что кооперативная квартира должна принадлежать пайщику на праве собственности.

С 1 июля 1990 г. вступил в силу Закон СССР «О собственности в СССР», который кардинально изменил отношение к жилым помещениям как членов жилищных и жилищно-строительных кооперативов, полностью выплативших паевые взносы, так и самих кооперативов. Указанные граждане стали собственниками занимаемого (бывшего кооперативного) жилья, а кооперативы стали трансформироваться первоначально в кооперативы, имеющие на праве собственности только объекты общего пользования (с 1 июля 1990 г. по 1 января 1995 г., т.е. до вступления в действие части первой ГК РФ), а затем в кооперативы, не имеющие на праве собственности недвижимые объекты, подлежащие преобразованию в товарищества собственников жилья.

Тем не менее, вплоть до принятия нового ЖК РФ законодательство о жилищной кооперации носило фрагментарный характер.

Раздел V нового ЖК РФ посвящен специальному правовому регулированию создания и деятельности жилищных кооперативов, определению правового статуса их членов. Содержащиеся в нем правовые нормы основываются на положениях ст. 116 ГК РФ о потребительских кооперативах.

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

В соответствии со ст. 110 ЖК РФ **жилищным или жилищно-строительным кооперативом** (ЖК и ЖСК) признается 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.

Цель создания таких кооперативов – удовлетворение жилищных потребностей членов кооператива, а также управление помещениями, находящимися в кооперативном доме.

### **Характеристика ЖК и ЖСК**

1. Жилищные и жилищно-строительные кооперативы являются потребительскими кооперативами. Поэтому к регулированию их деятельности применяются положения ст. 116 ГК РФ о потребительских кооперативах.

2. ЖК и ЖСК являются некоммерческими организациями, т.е. юридическими лицами, не преследующими в качестве основной цели своей деятельности извлечение прибыли. Предпринимательскую деятельность

кооператив вправе осуществлять лишь постольку, поскольку это служит достижению целей, ради которых он создан, и поскольку такая деятельность соответствует указанным целям.

При этом кооператив имеет право распределять полученную прибыль между его членами в соответствии с законом и уставом кооператива.

3. Кооператив обладает специальной правоспособностью (п. 1 ст. 49 ГК РФ). Объем специальной правоспособности конкретного кооператива определяется учредителями в его уставе при создании данного кооператива. В дальнейшем возможно изменение объема уставной правоспособности жилищного или жилищно-строительного кооператива путем внесения в его устав соответствующих изменений, которые подлежат государственной регистрации.

4. Различают два вида жилищных кооперативов: жилищный кооператив и жилищно-строительный кооператив. Основное отличие между ними состоит в том, что члены жилищно-строительного кооператива участвуют своими средствами в строительстве, реконструкции и последующем содержании многоквартирного дома, а члены жилищного кооператива финансируют приобретение и содержание уже готового многоквартирного дома, а также, при необходимости, его реконструкцию. Другие различия данных кооперативов состоят в следующем.

– при организации жилищного кооператива не требуется такого сложного этапа, как отвод либо приобретение земли, так как участок закреплен за конкретным, приобретаемым жилым домом;

– другое отличие заключается в основании приобретения многоквартирных домов: жилищный кооператив покупает, а жилищно-строительный возводит жилые дома. То есть в первом случае первоначальный способ возникновения права собственности, а во втором – производный;

– следующее отличие вытекает из второго в связи с разным способом приобретения дома. У жилищного кооператива менее длительный срок от регистрации кооператива до предоставления его членам жилых помещений.

Сходство ЖК и ЖСК: они преследуют одни и те же цели – удовлетворение жилищно-бытовых потребностей пайщиков кооператива и членов их семей.

В свою очередь, жилищно-строительные кооперативы можно разделить на два вида: 1) ЖСК, создаваемые гражданами при содействии органов местного самоуправления либо заинтересованных юридических лиц и 2) ЖСК, организуемые гражданами и (или) юридическими лицами самостоятельно. В последнем случае все затраты возлагаются на членов конкретного жилищно-строительного кооператива.

5. Действие главы 11 ЖК РФ распространяется исключительно на жилищные и жилищно-строительные кооперативы. Правовое положение

ние иных специализированных потребительских кооперативов, создаваемых для удовлетворения потребностей граждан в жилье, определяется специальными федеральными законами.

В частности, жилищно-накопительные кооперативы подпадают под действие ФЗ от 30.12.2004 г. №215-ФЗ «О жилищных накопительных кооперативах»<sup>1</sup>. Жилищный накопительный кооператив представляет собой потребительский кооператив, созданный как добровольное объединение граждан на основе членства в целях удовлетворения потребностей членов кооператива в жилых помещениях путем объединения ими паевых взносов.

### **6.3. Порядок создания жилищных кооперативов**

Порядок создания жилищного или жилищно-строительного кооператива определен в ст. 112 ЖК РФ.

ЖК РФ устанавливает количественные границы относительно членов кооператива, участвующих при его создании. Так, членов кооператива должно быть не менее пяти, но не более количества жилых помещений в кооперативном многоквартирном доме.

Решение о создании жилищного или жилищно-строительного кооператива принимают его учредители на общем собрании.

#### **Процесс создания кооператива проходит следующие этапы:**

1. На **первом этапе** по инициативе и с участием юридического лица либо органа местного самоуправления проводится собрание граждан, имеющих намерение объединиться в потребительский кооператив. Если кооператив создается без поддержки органа местного самоуправления или юридического лица, то собрание организуется самостоятельно. На собрании оговариваются вопросы, связанные с организацией ЖК и ЖСК, возможные места отводов либо приобретения земельных участков под жилищное строительство, варианты типовых или индивидуальных проектов жилого дома, уточняется список граждан, желающих стать пайщиками кооператива, и членов их семей.

Собрание принимает решение о создании кооператива и выбирает из своего состава группу лиц – комиссию, которая должна будет заниматься организационными вопросами до регистрации кооператива в качестве юридического лица и избрания правления кооператива.

Комиссия разрабатывает проект устава, подготавливает и проводит общее собрание учредителей для принятия устава.

Инициативная группа может быть также создана до проведения собрания из числа граждан, желающих организовать кооператив.

---

<sup>1</sup> СЗ РФ. 2005. № 1 (часть 1). Ст. 41.

Полномочия по решению организационных вопросов по созданию жилищно-строительного кооператива необходимо оформлять доверенностью, которая должна выдаваться учредителями кооператива руководителю инициативной комиссии.

2. На **втором этапе** решаются вопросы, связанные с земельным участком, на котором будет вестись кооперативное жилищное строительство, в том числе вопросы, связанные с отводом земельного участка либо приобретением его в аренду или в собственность.

3. На **третьем этапе** инициативная комиссия созывает собрание учредителей, на котором принимается устав кооператива.

4. На **четвертом этапе** устав, принятый собранием учредителей, и протокол этого собрания, а также иные необходимые документы представляются в орган государственной регистрации юридических лиц по месту нахождения кооператива, где кооператив регистрируется.

С момента государственной регистрации кооператив приобретает статус юридического лица, а учредители становятся его членами (ст. 112, 114 ЖК РФ).

Единственным учредительным документом кооператива является устав. Устав должен содержать следующие обязательные 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 (ст. 113 ЖК РФ).

Наименование жилищного кооператива должно содержать указание на основную цель его деятельности, а также слово «кооператив» (п. 3 ст. 116 ГК РФ).



## 6.4. Органы управления и контроля жилищных и жилищно-строительных кооперативов

Жилищно-строительные кооперативы приобретают гражданские права и принимают на себя гражданские обязанности через свои органы.

Новый ЖК РФ в императивных нормах установил систему органов управления и контроля, обязательную для всех жилищных и жилищно-строительных кооперативов (ст. 115–120).

**Органами управления** в жилищных и жилищно-строительных кооперативах, согласно ст. 115 нового Кодекса, являются:

1) общее собрание членов кооператива либо конференция, если число участников общего собрания более 50 и это предусмотрено уставом кооператива;

2) правление и председатель правления кооператива.

**Общее собрание (конференция)** является высшим представительным органом управления кооператива. Если число участников общего собрания более 50, то в уставе кооператива может быть предусмотрено, что функциями высшего органа управления наделяется конференция. Норма представительства для участия в конференции полномочных представителей устанавливается уставами конкретных кооперативов. Но на конференции полномочных представителей должны быть уполномоченные от всех подъездов жилого дома (домов) кооператива.

Порядок созыва общего собрания (конференции) регламентируется уставом кооператива.

Как правило, высший орган управления должен собираться не реже одного раза в год на очередные общие собрания.

По мере необходимости могут проводиться внеочередные общие собрания (конференции). Сроки созыва очередных и внеочередных общих собраний членов жилищного кооператива (конференций), вопросы, по которым могут созываться внеочередные общие собрания и инициаторы такого созыва, должны определяться в уставе кооператива.

Согласно ч. 2 ст. 116 ЖК РФ, компетенция общего собрания членов жилищного кооператива (конференции) определяется уставом кооператива в соответствии с ЖК РФ.

Общее собрание членов жилищного кооператива является правомочным, если на нем присутствует более 50% 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, принятое в установленном порядке, является обязательным для всех членов жилищного кооператива.

Решение общего собрания оформляется протоколом.

**Правление** – это коллегиальный исполнительный орган управления кооператива, подотчетный общему собранию членов кооператива (конференции). Правление осуществляет руководство текущей деятельностью кооператива, а также осуществляет иные полномочия, не отнесенные уставом кооператива к компетенции общего собрания (конференции).

**Порядок избрания правления.** Согласно ст. 118 ЖК РФ, правление жилищного кооператива избирается из числа членов соответствующего кооператива общим собранием. В состав правления не могут быть избраны члены ревизионной комиссии. Количество членов правления и срок деятельности данного органа должны определяться уставом конкретного жилищного кооператива.

Правление созывается председателем не реже определенного в уставе периода, обычно не реже одного раза в месяц.

Правление в пределах своей компетенции принимает решения, обязательные к исполнению всеми членами кооператива, а также лицами, работающими в кооперативе по трудовым договорам.

Решения правления могут быть отменены только общим собранием кооператива.

Правление не реже одного раза в год отчитывается перед высшим органом управления кооператива.

Правление избирает из своего состава председателя кооператива. К компетенции правления отнесено рассмотрение вопросов о приеме в члены кооператива и вынесении соответствующих решений на утверждение общего собрания (п. 2 ст. 121 ЖК РФ), дача согласия членам кооператива на передачу жилых помещений, за которые не полностью выплачены паевые взносы, внаем по возмездным договорам (п. 1 ст. 128 ЖК РФ).

Порядок деятельности правления жилищного кооператива и порядок принятия им решений регулируются исключительно уставом и внутренними документами кооператива.

**Председатель правления** является единоличным исполнительным органом управления кооператива, избираемым правлением из числа своих членов на срок, который определяется уставом кооператива. Председатель правления:

- обеспечивает выполнение решений правления;
- без доверенности действует от имени кооператива, в том числе представляет его интересы и совершает сделки;
- осуществляет иные полномочия, не отнесенные ЖК РФ или уставом кооператива к компетенции общего собрания членов кооператива (конференции) или правления кооператива.

Председатель правления жилищного кооператива действует в интересах кооператива добросовестно и разумно при осуществлении своих прав и обязанностей.

Данная обязанность обеспечивается возложением на председателя обязанности по требованию членов кооператива возместить убытки, причиненные им кооперативу (п. 3 ст. 53 ГК РФ). При этом разумность действий и добросовестность участников гражданских правоотношений предполагаются (п. 3 ст. 10 ГК РФ).

Контрольным органом в любых жилищных и жилищно-строительных кооперативах является **ревизионная комиссия (ревизор)**. Данный орган реализует лишь одну специфическую функцию управления – контроль за финансово-хозяйственной деятельностью кооператива (п. 1 ст. 120 ЖК РФ), так называемый внутренний аудит.

Ревизионная комиссия (ревизор) жилищного кооператива избирается на срок не более чем три года общим собранием членов кооператива (конференцией).

**Члены ревизионной комиссии (ревизоры)**. Количество членов ревизионной комиссии жилищного кооператива определяется уставом кооператива. Члены ревизионной комиссии одновременно не могут являться членами правления жилищного кооператива, а также занимать иные должности в органах управления жилищного кооператива.

Ревизионная комиссия жилищного кооператива из своего состава избирает председателя ревизионной комиссии.

Порядок работы ревизионной комиссии (ревизора) жилищного кооператива определяется уставом кооператива и другими документами кооператива, например, положением о ревизионной комиссии, утвержденным общим собранием (конференцией).

Избрание ревизионной комиссии (ревизора) является обязательным во всех жилищных и жилищно-строительных кооперативах, создаваемых и действующих в соответствии с Кодексом.

Ревизионная комиссия (ревизор):

- в обязательном порядке проводит плановые ревизии финансово-хозяйственной деятельности кооператива не реже одного раза в год;
- представляет общему собранию членов кооператива (конференции) заключение о бюджете, годовом отчете и размерах обязательных платежей и взносов;
- отчитывается перед общим собранием членов кооператива (конференции) о своей деятельности.

Ревизионная комиссия (ревизор) вправе в любое время проводить проверку финансово-хозяйственной деятельности кооператива и иметь доступ ко всей документации, касающейся деятельности кооператива.

## **6.5. Правовое положение членов жилищных и жилищно-строительных кооперативов**

Правом на вступление в жилищные и жилищно-строительные кооперативы обладают граждане (РФ, иностранные граждане и лица без гражданства) и (или) юридические лица (как коммерческими, так и некоммерческими организациями).

Членами ЖК и ЖСК могут быть граждане, достигшие 16 лет. При организации кооператива их членами признаются граждане-учредители после государственной регистрации кооператива.

При этом малоимущие и иные граждане, признанные по установленным ЖК РФ основаниям нуждающимися в улучшении жилищных условий, обладают преимущественным правом на вступление в кооператив (п. 2 ст. 111 ЖК РФ). Однако данное право возникает у таких граждан только в отношении тех из них, которые организованы при содействии федеральных или региональных органов государственной власти либо органов местного самоуправления.

Гражданин или юридическое лицо, желающие стать членом уже созданного жилищного кооператива, подают в правление соответствующего кооператива заявление о приеме в члены жилищного кооператива (п. 1 ст. 121 ЖК РФ).

Указанное заявление должно быть рассмотрено в течение одного месяца правлением жилищного кооператива и утверждено решением общего собрания членом 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 членом кооператива (конференцией).

Динамика жилищного правоотношения в кооперативе состоит из двух стадий: предоставления и пользования.

Субъектами жилищного правоотношения на любой стадии, с одной стороны, являются граждане, нуждающиеся в улучшении жилищных условий и желающие в этих целях объединиться в кооператив. К ним предъявляются все требования, которые установлены для членом названных кооперативов. Второй стороной рассматриваемого правоотношения первоначально выступает орган местного самоуправления, организации, которая содействует организации кооператива, а затем созданные жилищные и жилищно-строительные кооперативы.

Создание кооператива – самостоятельная стадия динамики жилищного правоотношения, в которой гражданин, оставаясь нуждающимся в улучшении жилищных условий, приобретает членские права и обязанности. Его основным правомочием является право требовать предостав-

ления, обусловленного денежными взносами и составом семьи, жилого помещения в конкретном доме. Второй стороной на этой стадии развития жилищного правоотношения выступает кооператив, строящий или приобретающий жилой дом. На данном этапе основная обязанность второй стороны – предоставление жилого помещения.

**Порядок предоставления жилого помещения** регламентирован главой 12 ЖК РФ. Более подробное регулирование указанных отношений осуществляется уставами конкретных кооперативов.

Единственным основанием для предоставления жилого помещения в доме жилищно-строительного кооператива является решение общего собрания членов кооператива (конференции) (п. 1 ст. 124 ЖК РФ). Такое решение окончательно и не нуждается в утверждении каким-либо государственным или муниципальным органом.

Указанное решение служит также юридическим основанием для вселения в жилое помещение в кооперативном доме (п. 2 ст. 124 ЖК РФ).

Таким образом, основанием владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения жилым помещением в кооперативном доме является членство в соответствующем жилищном или жилищно-строительном кооперативе (п. 3 ст. 124 ЖК РФ).

Права члена кооператива, не полностью выплатившего паевой взнос, в сфере распоряжения жильем ограничены: он, например, не вправе продавать, дарить соответствующее жилое помещение и совершать с ним иные сделки, влекущие отчуждение жилого помещения. В то же время член кооператива может, с соблюдением положений ЖК РФ и устава кооператива, вселить в предоставленное ему жилое помещение временных жильцов (ст. 126 ЖК РФ), сдать все помещение или его часть в наем за плату (ст. 128 ЖК РФ).

Владение, пользование и распоряжение жилым помещением, предоставленным члену кооператива, не полностью оплатившему паевой взнос, осуществляется по правилам, установленным в уставе соответствующего кооператива в соответствии с гражданским и жилищным законодательством. Кроме того, собственник жилого помещения (кооператив) может заключить с указанным членом кооператива гражданско-правовой договор, определяющий права и обязанности сторон в таких отношениях.

Члены кооператива вносят паевой взнос (пай). Паевой взнос в кооператив представляет собой имущественный (денежный) взнос, равный общей сумме покупной или соответственно строительной стоимости жилого помещения, получаемого членом кооператива. Такой взнос может быть внесен членом кооператива единовременно или в рассрочку по правилам, установленным в уставе кооператива. До полной оплаты паевого взноса соответствующее жилое помещение принадлежит на праве

собственности кооперативу как юридическому лицу. При этом член жилищного и жилищно-строительного кооператива имеет право внести оставшуюся часть паевого взноса досрочно.

Под паем понимается часть имущества кооператива, отражающая размер участия члена кооператива в образовании имущества кооператива и учитываемая в стоимостном выражении. Пай члена кооператива складывается из его паевого взноса и начислений на пай, если такие начисления предусмотрены уставом кооператива.

Пай может принадлежать одному или нескольким гражданам (например, супругам, имущество которых находится в их совместной собственности (см. ст. 33, 34 СК РФ), нескольким наследникам умершего члена кооператива и т.п.), либо юридическим лицам.

Право на пай служит основанием владения, пользования и в некоторых случаях распоряжения кооперативной квартирой. Право на пай может принадлежать не только члену кооператива, но и тем членам его семьи, которые принимают участие в выплате паевого взноса. При этом другие лица, проживающие в жилом помещении, не являющиеся сопайщиками, имеют только право пользования соответствующим жилищем.

### **Права и обязанности членов ЖК и ЖСК**

Вселение члена ЖК и ЖСК в жилое помещение приводит к возникновению определенных правоотношений между ним и жилищным или жилищно-строительным кооперативом. С этого момента член кооператива имеет право:

1) проживать со своей семьей в предоставленной ему квартире в доме кооператива. Однако правовое положение членов семей пайщиков во многом отличается от правового положения самих членов кооператива. По существу, права членов семьи производимы от прав пайщика. Так, лишь по воле последнего члены семьи въезжают в квартиру при ее предоставлении;

2) добровольно выбыть из кооператива;

3) в предусмотренном уставом порядке передать пай любому постоянно проживающему совместно с ним совершеннолетнему члену семьи;

4) получить освободившуюся квартиру в доме того же кооператива в случае нуждаемости в улучшении жилищных условий;

5) произвести обмен занимаемого жилого помещения, а также заключать иные сделки с жилым помещением по поводу кооперативной квартиры;

6) сдавать в наем все или часть занимаемого жилого помещения. Порядок такой сдачи устанавливается в 128, 76–79 ЖК РФ.

В то же время член кооператива обязан выполнять требования устава кооператива и существующие правила пользования жилыми поме-

щениями. Члены ЖК и ЖСК обязаны в течение трех месяцев после утверждения ежегодного баланса покрыть образовавшиеся убытки путем дополнительных взносов (п. 4 ст. 116 ГК РФ).

Жилое помещение в доме ЖК и ЖСК может быть разделено. Раздел жилого помещения в доме жилищного кооператива производится по правилам ст. 127 ЖК РФ. Такой раздел допускается между лицами, имеющими право на пай, 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.

Произведенный с учетом требований ст. 27 ЖК РФ 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.).

Споры о разделе жилого помещения в доме жилищного кооператива разрешаются в судебном порядке.

### **Прекращение отношений членства в жилищном кооперативе**

Прекращение членства в жилищном или жилищно-строительном кооперативе происходит по **основаниям**, которые исчерпывающим образом определены в ст. 130 ЖК РФ:

1) добровольный выход члена кооператива. Заявление члена жилищного кооператива о добровольном выходе из жилищного кооператива рассматривается в порядке, предусмотренном уставом жилищного кооператива;

2) исключение члена кооператива на основании решения общего собрания (конференции). Исключение члена жилищного кооператива возможно на основании решения общего собрания членов жилищного кооператива (конференции) в случае грубого неисполнения им без уважительных причин своих обязанностей, установленных ЖК РФ или уставом;

3) ликвидация юридического лица – члена кооператива;

4) ликвидация самого жилищного кооператива;

5) смерть гражданина – члена 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). Согласно ст. 1177 ГК РФ в состав наследства члена потребительского кооператива входит его пай. Наследник члена жилищного кооператива имеет право быть принятым в члены соответствующего кооператива. Такому наследнику не может быть отказано в приеме в члены кооператива. Ре-

шение вопроса о том, кто из наследников может быть принят в члены потребительского кооператива в случае, когда пай наследодателя перешел к нескольким наследникам, должно определяться законодательством о потребительских кооперативах и учредительными документами соответствующего кооператива. Преимущественное право вступления в члены жилищного кооператива реализуется по правилам ст. 131 ЖК РФ.

При прекращении членства в кооперативе до полной выплаты паевого взноса выбывающему члену кооператива должен быть выплачен его пай (ст. 132 ЖК РФ).

### **Выселение из жилых помещений в домах жилищных кооперативов**

**Выселение** бывшего члена жилищного или жилищно-строительного кооператива из занимаемого им жилого помещения в кооперативном доме производится по правилам ст. 133 ЖК РФ. Данная статья применяется только в отношении тех членов кооператива, которые не полностью выплатили паевой взнос и были исключены из кооператива.

**Основанием** для возбуждения вопроса о выселении служит решение общего собрания (конференции) об исключении лица из членов кооператива. Принятие такого решения прекращает право пользования жилым помещением, принадлежавшее как самому исключенному члену кооператива, так и членам его семьи. Одновременно возникает юридическая обязанность указанных лиц в течение двух месяцев со дня принятия решения об исключении освободить занимаемое ими жилое помещение.

Отказ освободить помещение или совершение действий (бездействия), свидетельствующих о неисполнении обязанности освободить занимаемое помещение в установленный срок, порождают право кооператива обратиться в суд с иском о выселении соответствующих лиц. В случае удовлетворения иска эти лица подлежат выселению на основании решения суда без предоставления другого жилого помещения.

## **6.6. Возникновение права собственности на жилое помещение у членов жилищных и жилищно-строительных кооперативов**

Член жилищного или жилищно-строительного кооператива, другие лица, имеющие право на паенакопления, полностью внесшие свой паевой взнос за квартиру, предоставленную этим лицам кооперативом, приобретают право собственности на занимаемое ими жилое помещение (п. 4 ст. 218 ГК РФ; п.1 ст. 129 ЖК РФ).

Для возникновения права собственности у членов кооператива и прекращения такового у кооператива имеется три юридических факта, образующих фактический состав:



- 1) членство в кооперативе;
- 2) пользование жилым помещением, предоставленным кооперативом;
- 3) полная выплата паевого взноса.

Право собственности на жилое помещение возникает не с момента государственной регистрации, а с момента завершения выплаты паевого взноса. Последующая государственная регистрация имеет лишь право-подтверждающее значение.

По объему и виду прав член кооператива, полностью внесший пaeвой взнос за квартиру, владеет, пользуется и распоряжается принадлежащей ему квартирой по своему усмотрению, то есть является обладателем права собственности.

Член ЖК и ЖСК, осуществляющий выплату, владеет и пользуется жильем, принадлежащим кооперативу, на основе членских правоотношений, т.е. является обладателем обязательственного права. Такой член кооператива имеет ограниченное право распоряжения.

После выплаты паевых взносов всеми членами кооператива происходит качественное преобразование отношений, которые сложились между гражданами, проживающими в бывшем кооперативном доме. Кооператив перестает быть собственником общего имущества многоквартирного дома. Это имущество в таких случаях принадлежит на праве общей собственности собственникам жилых помещений (ст. 289 и 290 ГК 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, определяющей режим общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме и правила проведения общего собрания указанных собственников.

## **6.7. Реорганизация и ликвидация кооператива**

Правила о реорганизации и ликвидации жилищных и жилищно-строительных кооперативов установлены ст. ст. 122, 123 ЖК РФ.

**Преобразование** жилищного кооператива представляет собой изменение организационной формы такого кооператива, в результате которого возникает юридическое лицо другого вида, предусмотренного законодательством. Решение о добровольном преобразовании жилищного кооператива принимает общее собрание его членов (конференция).

Для такой формы реорганизации установлено императивное ограничение: кооператив может быть преобразован только в товарищество собственников жилья.

Жилищный кооператив считается реорганизованным в форме преобразования с момента государственной регистрации вновь возникшего товарищества собственников жилья (п. 4 ст. 57 ГК РФ).

**Ликвидация** жилищных и жилищно-строительных кооперативов осуществляется по основаниям и в порядке, которые являются общими для всех юридических лиц и установлены в ст. 61-65 ГК РФ.

Согласно ст. 61 ГК РФ, юридическое лицо может быть ликвидировано добровольно по решению его учредителей (участников, членов) либо органа юридического лица, уполномоченного на то учредительными документами, в том числе в связи с истечением срока, на который создано юридическое лицо, или с достижением цели, для которой оно создано. Принудительная ликвидация юридического лица по решению суда возможна в случае допущенных при его создании грубых нарушений закона, если эти нарушения носят неустранимый характер, либо осуществления деятельности без надлежащего разрешения (лицензии) либо деятельности, запрещенной законом, либо с иными неоднократными или грубыми нарушениями закона или иных правовых актов.

Жилищный кооператив может быть ликвидирован вследствие признания его несостоятельным (банкротом) и открытия конкурсного производства в порядке, установленном ФЗ от 26.10.2002 г. «О несостоятельности (банкротстве)».

Члены любого потребительского кооператива обязаны в течение трех месяцев после утверждения ежегодного баланса покрыть образовавшиеся убытки путем дополнительных взносов. В случае невыполнения этой обязанности кооператив может быть ликвидирован в судебном порядке по требованию кредиторов (см. п. 4 ст. 116 ГК РФ).

### **Контрольные вопросы**

1. Назовите виды жилищных кооперативов. В чем состоят их отличия?
2. Кто принимает решение о создании кооператива?
3. Назовите органы управления жилищным кооперативом.
4. Каковы функции председателя кооператива?
5. Кто не может входить в состав ревизионной комиссии?
6. Что представляет собой право на пай?
7. Каковы основания прекращения членства в кооперативе?
8. С какого момента возникает право собственности на жилое помещение у члена кооператива?

### **Нормативные правовые акты и документы**

1. Федеральный закон от 26.10.2002 г. № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» // СЗ РФ. 2002. № 43. Ст. 4190.

2. Федеральный закон от 30.12.2004 г. № 215-ФЗ «О жилищных накопительных кооперативах» // СЗ РФ. 2005. № 1 (часть I). Ст. 41.

3. Постановление Правительства РФ от 28.01.2006 г. № 46 «О нормативах оценки финансовой устойчивости деятельности жилищных накопительных кооперативов» // СЗ РФ. 2006. № 6. Ст. 701.

4. Приказ Федеральной службы по финансовым рынкам от 17.02.2006 г. № 06-17/пз-н. «Об утверждении Порядка представления жилищными накопительными кооперативами ежеквартальной отчетности о соблюдении нормативов оценки финансовой устойчивости» // Бюллетень нормативных актов федеральных органов исполнительной власти. 2006. № 12.

5. Приказ Федеральной службы по финансовым рынкам от 11.10.2005 г. №05-47/пз-н «Об утверждении Порядка ведения реестра жилищных накопительных кооперативов» // Бюллетень нормативных актов федеральных органов исполнительной власти. 2005. № 46.

### **Дополнительная литература**

1. Алямов, Р.Р. Жилищные (жилищно-строительные) кооперативы и товарищества собственников жилья: особенности правового регулирования и основные отличия / Р.Р. Алямов // Жилищное право. 2007. № 2. С. 6–10.

2. Поваров, Ю.С. Прекращение членства в жилищных и жилищно-строительных кооперативах / Ю.С. Поваров // Жилищное право. 2006. № 2. С. 2–6.

3. Тихомиров, М.Ю. Жилищные кооперативы (по новому Жилищному кодексу Российской Федерации) / М.Ю. Тихомиров. – М.: Изд. Тихомирова М.Ю., 2005.

## **Тема 7. ОПЛАТА ЖИЛЬЯ И КОММУНАЛЬНЫХ УСЛУГ**

*7.1. Общие вопросы правового регулирования оплаты жилья и коммунальных услуг.*

*7.2. Структура платежей граждан за жилье и коммунальные услуги.*

*7.3. Порядок определения размера платы за жилое помещение и коммунальные услуги.*

*7.4. Расходы собственников помещений в многоквартирном доме.*

### **7.1. Общие вопросы правового регулирования оплаты жилья и коммунальных услуг**

В новом ЖК РФ наряду с развитием и детализацией норм прежнего жилищного законодательства вводятся принципиально иные подходы к решению вопросов по оплате жилых помещений и коммунальных услуг. Прежнее жилищное законодательство рассматривало соответствующие отношения через призму финансирования расходов на эксплуатацию и ремонт соответствующих видов жилищного фонда. Жилищный кодекс в целом сохранил указанный подход, однако ввел более детальное правовое регулирование, адекватное рыночному характеру отношений по поводу оплаты жилья и коммунальных услуг<sup>1</sup>.

Ключевыми направлениями совершенствования системы оплаты жилья и коммунальных услуг следует считать:

- установление рациональной структуры платежей граждан;
- предоставление гражданам субсидий на оплату жилищных и коммунальных услуг;
- оптимизация схем финансовой поддержки средствами федерального бюджета через внедрение федеральных стандартов перехода на новую систему оплаты жилья и коммунальных услуг;
- проведение социально взвешенной тарифной политики.

---

<sup>1</sup> Тихомиров Л.В. Жилое помещение и коммунальные услуги: новые правила оплаты. – М.: Изд-во Тихомирова М.Ю., 2005.

Согласно ст. 154 ЖК РФ граждане и организации обязаны своевременно и полностью вносить плату за жилое помещение и коммунальные услуги.

Момент возникновения обязанности по оплате определяется по-разному в зависимости от правового положения плательщика, а именно:

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

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

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

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

5) у собственника жилого помещения с момента возникновения права собственности на жилое помещение.

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

**Внесение платы** за жилое помещение и коммунальные услуги регулируется также Правилами изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, утвержденными Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 г. №491 .

## **7.2. Структура платежей граждан за жилье и коммунальные услуги**

Структура платы за жилье и коммунальные услуги определяется по-разному для трех категорий пользователей жилыми помещениями (ст. 154 ЖК РФ):

**а) Для нанимателей жилых помещений** государственного и муниципального жилищного фонда по договорам найма плата за жилое помещение и коммунальные услуги включает в себя:

1. Плату за наем, то есть плату за пользование жилым помещением.

2. Плату за содержание и ремонт жилого помещения, включающую в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным до-

мом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

Плату за капитальный ремонт наниматели не вносят, расходы по капитальному ремонту несет собственник жилого помещения.

3. Плату за коммунальные услуги.

Малоимущие граждане, проживающие в жилых помещениях на основании договоров социального найма, освобождаются от обязанности по внесению платы за наем. Они оплачивают содержание и ремонт жилого помещения, а также коммунальные услуги.

**б) Для собственников помещений в многоквартирном доме** плата за жилое помещение и коммунальные услуги включает в себя:

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

2. Плату за коммунальные услуги.

**в) Для собственников жилых домов** расходы складываются из платы за содержание и ремонт жилого дома, а также за коммунальные услуги. Размер оплаты определяется в соответствии с договорами, заключенными на оказание соответствующих услуг.

В соответствии со ст. 12 ЖК РФ установление структуры платы за жилое помещение и коммунальные услуги, порядка расчета и внесения такой платы относится к компетенции органов государственной власти Российской Федерации в области жилищных отношений.

**Плата за коммунальные услуги** (п. 4 ст. 154 ЖК РФ) включает в себя плату за холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, газоснабжение (в том числе поставки бытового газа в баллонах), отопление (теплоснабжение, в том числе поставки твердого топлива при наличии печного отопления). Приведенный перечень носит исчерпывающий характер.

Состав коммунальных услуг, предоставляемых гражданам и юридическим лицам, определяется степенью благоустройства жилого дома или квартиры, развитости инфраструктуры жилого комплекса и является индивидуальным для разных типов домов.

Оплата коммунальных услуг осуществляется гражданами, проживающими в жилых помещениях, относящихся к жилищному фонду любой формы собственности, по единым правилам, условиям и тарифам, действующим на территории соответствующего муниципального образования, в зависимости от степени благоустроенности жилых помещений и жилых домов.

При предоставлении коммунальных услуг должны быть обеспечены:

1) бесперебойная подача в жилое помещение коммунальных ресурсов надлежащего качества в объемах, необходимых потребителю;

- 2) бесперебойное отведение из жилого помещения бытовых стоков;
- 3) бесперебойное отопление жилого помещения в течение отопительного периода в зависимости от температуры наружного воздуха<sup>1</sup>.

### **Внесение платы за жилое помещение и коммунальные услуги**

**Сроки внесения оплаты.** Все субъекты обязаны вносить плату за жилое помещение и коммунальные услуги ежемесячно до десятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем, если иной срок не установлен договором управления многоквартирным домом.

**Основанием для внесения платы** за жилое помещение и коммунальные услуги являются платежные документы, которые должны быть представлены не позднее первого числа месяца, следующего за истекшим месяцем, если иной срок не установлен договором управления многоквартирным домом.

Требований к форме платежных документов законодатель не предъявляет. Это могут быть счета, квитанции, расчетные книжки и т.п.

**Порядок внесения платы** за жилое помещение и коммунальные услуги определен в ст. 155 ЖК и также различается для разных категорий пользователей.

– **Наниматели жилых помещений государственного или муниципального жилищного фонда** вносят плату за пользование жилым помещением (плату за наем) наймодателю этого жилого помещения.

Наниматели жилых помещений государственного или муниципального жилищного фонда в многоквартирном доме, управление которым осуществляется управляющей организацией, вносят плату за содержание и ремонт жилого помещения, а также плату за коммунальные услуги этой управляющей организации. Если размер вносимой нанимателем платы меньше, чем размер платы, установленный договором управления, оставшаяся часть платы вносится наймодателем этого жилого помещения в согласованном с управляющей организацией порядке.

– **Члены товарищества собственников жилья либо жилищного кооператива** вносят обязательные платежи и (или) взносы, связанные с оплатой расходов на содержание, текущий и капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме, а также с оплатой коммунальных услуг, в порядке, установленном органами управления товарищества либо жилищного кооператива.

**Не являющиеся членами** товарищества либо кооператива собственники помещений в многоквартирном доме, в котором созданы товарищество либо жилищный кооператив, вносят плату за жилое помеще-

---

<sup>1</sup> Суняева Р.Л. Плата за жилье и коммунальные услуги // Жилищное право. 2006. № 10. С. 40.

ние и коммунальные услуги в соответствии с договорами, заключенными с товариществом либо жилищным кооперативом.

– **Собственники помещений в многоквартирном доме, управление которым осуществляется управляющей организацией**, плату за жилое помещение и коммунальные услуги вносят этой управляющей организации.

– **Собственники помещений в многоквартирном доме, осуществляющие непосредственное управление им, а также собственники жилых домов** (см. ст. 161, 164 ЖК РФ) **оплачивают услуги и работы по содержанию и ремонту жилых помещений (домов)** и коммунальные услуги лицам, осуществляющим соответствующие виды деятельности в соответствии с заключенными договорами.

Согласно ч. 11 ст. 155 ЖК РФ неиспользование собственниками, нанимателями и иными лицами помещений не является основанием невнесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги. При временном отсутствии граждан внесение платы за отдельные виды коммунальных услуг, рассчитываемой исходя из нормативов потребления, осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия граждан в порядке, утвержденном Правительством РФ.

Управляющая организация обязана информировать в письменной форме собственников жилых помещений в многоквартирном доме об изменении размера платы за жилое помещение и коммунальные услуги не позднее чем за 30 дней до даты представления платежных документов, если иной срок не установлен договором управления.

**Гражданско-правовая ответственность лиц, не своевременно и (или) не полностью внесших плату** за жилое помещение и коммунальные услуги, установлена ст. 155 ЖК РФ. Такие лица обязаны уплатить кредиторам неустойку в виде пеней в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка РФ, действующей на момент оплаты, от не выплаченных в срок сумм за каждый день просрочки, начиная со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической выплаты включительно.

При этом императивной нормой ЖК РФ введен запрет на увеличение указанного размера пеней. Поэтому в соответствующем договоре можно предусмотреть только уменьшенный, по сравнению с предусмотренным в ст. 155 ЖК РФ, размер такой неустойки.

### **7.3. Порядок определения размера платы за жилое помещение и коммунальные услуги**

Жилищный кодекс РФ (ст. 156, 157) регулирует определение размера платы за жилое помещение и коммунальные услуги.



**Размер платы** за жилое помещение определяется в соответствии с положениями ст. 156 ЖК РФ. При этом плата за содержание и ремонт жилого помещения устанавливается в размере, обеспечивающем содержание общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с требованиями законодательства.

Критерии установления размера платы за пользование жилым помещением (платы за наем), платы за содержание и ремонт жилого помещения различаются в зависимости от категорий пользователей жилых помещений, принадлежности жилищного фонда и иных обстоятельств, указанных в п. 2-4 ст. 156 ЖК РФ.

**Размер платы за наём** определяется органом местного самоуправления<sup>1</sup> (в Москве и Санкт-Петербурге – органом государственной власти соответствующего субъекта).

Размер платы за наём устанавливается в зависимости от трех условий:

- 1) качества жилого помещения,
- 2) благоустройства жилого помещения,
- 3) местоположения дома.

Качество жилого помещения характеризуют также этаж, материал стен дома и его износ, степень благоустройства придомовой территории.

При этом установление размера платы за наем не должно приводить к возникновению у нанимателя права на субсидию на оплату жилого помещения и коммунальных услуг. Вместе с тем малоимущие граждане, проживающие по договору социального найма, от внесения платы за наем освобождены (п. 9 ст. 156 ЖК). Собственники домов специализированного жилищного фонда вправе освободить от внесения платы за наем также ряд других категорий граждан (п. 6 ст. 156 ЖК РФ).

**Плата за содержание и ремонт жилого помещения** устанавливается в размере, обеспечивающем содержание общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с требованиями законодательства. При этом размер платы за содержание и ремонт жилого помещения для нанимателей помещений государственного и муниципального жилищ-

---

<sup>1</sup> Муниципальный правовой акт города Владивостока от 19.06.2006 года № 41-МПА «Порядок установления размера платы за пользование жилым помещением (платы за наем), платы за содержание и ремонт жилого помещения для нанимателей жилых помещений по договорам социального найма и договорам найма жилых помещений муниципального жилищного фонда и размера платы за содержание и ремонт жилого помещения для собственников жилых помещений, которые не приняли решение о выборе способа управления многоквартирным домом, на территории Владивостокского городского округа» (Принят Думой города Владивостока 9 июня 2006 года) // Утро России. 2006. № 93 (3540).

ного фонда определяется исходя из занимаемой общей площади жилого помещения.

– Для нанимателей жилых помещений государственного и муниципального жилищного фонда и собственников жилых помещений, которые не приняли решение о выборе способа управления многоквартирным домом, размер платы за содержание и ремонт жилого помещения устанавливается органами местного самоуправления.

– Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения в многоквартирном доме, в котором не созданы товарищество собственников жилья либо жилищный кооператив, определяется на общем собрании собственников помещений в таком доме. Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения в многоквартирном доме определяется с учетом предложений управляющей организации и устанавливается на срок не менее чем один год.

– Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения для собственников жилых помещений в домах, в которых созданы товарищество или жилищный кооператив, определяется органами управления в соответствии с их уставом.

Изменение размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, определяется в порядке, установленном Правительством РФ<sup>1</sup>.

**Размер платы за коммунальные услуги** рассчитывается исходя из объема потребляемых коммунальных услуг, определяемого по показаниям приборов учета, а при их отсутствии – исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, определяемых органами местного самоуправления.

Состав предоставляемых потребителю коммунальных услуг определяется степенью благоустройства дома, в котором находится жилое помещение. Под степенью благоустройства дома с точки зрения предоставления коммунальных услуг понимаются технические возможности по оказанию коммунальных услуг в конкретном доме.

Расчет платы за коммунальные услуги производится на основании тарифов (цен), устанавливаемых органами государственной власти

---

<sup>1</sup> Постановление Правительства РФ от 13.08.2006 г. № 491 «Об утверждении правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность» // СЗ РФ. 2006. № 34. Ст. 3680.

субъектов РФ, органами местного самоуправления<sup>1</sup> в порядке, установленном федеральным законом<sup>2</sup> (п. 2 ст. 157 ЖК РФ).

В соответствии со ст. 157 ЖК РФ правила предоставления коммунальных услуг утверждаются Правительством РФ. В настоящее время применяются Правила предоставления коммунальных услуг, утвержденные Постановлением Правительства РФ от 23.05.2006 г. № 307 «О порядке предоставления коммунальных услуг гражданам»<sup>3</sup>.

ЖК РФ предусматривает одинаковый размер платы за коммунальные услуги для потребителей, проживающих в многоквартирных домах. Изменение формы собственности на жилое помещение или оснований его использования, образование или ликвидация товарищества, кооператива не являются основаниями для изменения ранее установленного размера платы за коммунальные услуги для потребителей.

Коммунальные услуги, оплачиваемые пользователями жилых помещений, должны предоставляться в соответствии с установленными нормативами. Нарушение нормативного уровня или режима обеспечения населения коммунальными услугами признается административным правонарушением, предусмотренным ст. 7.23 КоАП РФ, которое влечет наказание виновных в его совершении должностных лиц и (или) юридических лиц в виде штрафа.

Кроме того, при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, размер платы за коммунальные услуги подлежит изменению в порядке, установленном Правительством РФ<sup>4</sup>.

#### **7.4. Расходы собственников помещений в многоквартирном доме**

В соответствии со ст. 158 ЖК РФ собственник помещения в многоквартирном доме обязан **нести расходы на содержание** принадлежащего ему помещения, а также участвовать в расходах на содержание общего имущества в многоквартирном доме соразмерно своей доле в праве

---

<sup>1</sup> Муниципальный правовой акт города Владивостока от 19.06.2006 года № 40-МПА «Порядок установления тарифов на товары и услуги организаций коммунального комплекса в городе Владивостоке» (Принят Думой города Владивостока 9 июня 2006 года) // Утро России. 2006. № 93 (3540).

<sup>2</sup> Федеральный закон от 30.12.2004 г. № 210-ФЗ «Об основах регулирования тарифов организаций коммунального комплекса» // СЗ РФ. 2005. № 1 (часть 1). Ст. 36.

<sup>3</sup> СЗ РФ. 2006. № 23. Ст. 2501.

<sup>4</sup> Постановление Правительства РФ от 23.05.2006 г. №307 «О порядке предоставления коммунальных услуг гражданам» // СЗ РФ. 2006. № 23. Ст. 2501.

общей собственности на это имущество путем внесения платы за содержание и ремонт жилого помещения.

Решение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме об оплате расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома принимается с учетом предложений управляющей организации о сроке начала капитального ремонта, необходимом объеме работ, стоимости материалов, порядке финансирования ремонта, сроках возмещения расходов и других предложениях, связанных с условиями проведения капитального ремонта.

Обязанность по оплате расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома распространяется на всех собственников помещений в этом доме с момента возникновения права собственности на помещения в этом доме. В зависимости от условий договора управления обязанность по оплате расходов на капитальный ремонт может возникать у собственников как до проведения ремонта, так и после его проведения. Если расходы возмещаются после проведения капитального ремонта, собственники помещений возмещают понесенные расходы лицу, проводившему ремонт: управляющему – при управлении управляющей организацией, подрядной организации – при непосредственном управлении. Срок возмещения расходов на капитальный ремонт согласовывается в договоре управления либо договоре строительного подряда соответственно.

При переходе права собственности на помещение в многоквартирном доме к новому собственнику переходит обязательство предыдущего собственника по оплате расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома.

Если собственники помещений в многоквартирном доме на их общем собрании не приняли решение об установлении размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, то такой размер устанавливается органом местного самоуправления.

### **Контрольные вопросы**

1. Каким образом определяется момент возникновения обязанности по оплате жилья и коммунальных услуг?
2. От каких факторов зависит определение структуры платы за жилое помещение и коммунальные услуги?
3. Что входит в состав платы за коммунальные услуги?
4. Что является основанием платы за жилое помещение и коммунальные услуги?
5. Каков размер неустойки за просрочку в оплате жилья и коммунальных услуг? Может ли он быть увеличен по соглашению сторон?
6. Кем определяется размер платы за наем?
7. Кто несет расходы на проведение капитального ремонта?

## Нормативные правовые акты и документы

1. Федеральный закон от 30.12.2004 г. № 210-ФЗ «Об основах регулирования тарифов организаций коммунального комплекса» // СЗ РФ. 2005. № 1 (часть 1). Ст. 36.

2. Закон Приморского края от 11.06.2002 г. № 241-КЗ «О защите прав граждан в жилищно-коммунальной сфере» (с изменениями от 3 декабря 2002 г., 21 января 2003 г., 1 декабря 2004 г., 9 августа 2005 г., 26 июня 2006 г.) // Ведомости Законодательного Собрания Приморского края. 2002. № 119.

3. Постановление Правительства РФ от 23.05.2006 г. № 307 «О порядке предоставления коммунальных услуг гражданам» // СЗ РФ. 2006. № 23. Ст. 2501.

4. Постановление Правительства РФ от 13 августа 2006 г. № 491 «Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и Правил изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность» // СЗ РФ. 2006. № 34. Ст. 3680.

5. Постановление Правительства РФ от 24.10.2005 г. № 636 «О внесении изменений в некоторые акты правительства российской федерации по вопросам предоставления жилищных субсидий гражданам, выезжающим (выехавшим) из районов крайнего севера и приравненных к ним местностей» (с изменениями от 21 марта 2006 г.) // СЗ РФ. 2005. № 44. Ст. 4560.

6. Постановление Правительства РФ от 29.08.2005 г. № 541 «О федеральных стандартах оплаты жилого помещения и коммунальных услуг» // СЗ РФ. 2005. № 36. Ст. 3706.

7. Постановление Правительства РФ от 10.04.2006 г. № 199 «Об утверждении правил предоставления субсидий из федерального фонда софинансирования социальных расходов на частичное возмещение расходов бюджетов субъектов российской федерации на предоставление гражданам субсидий на оплату жилого помещения и коммунальных услуг» // СЗ РФ. 2005. № 16. Ст. 1738.

8. Постановление Правительства РФ от 13.08.2006 г. № 491 «Об утверждении правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность» // СЗ РФ. 2006. № 34. Ст. 3680.

9. Постановление Правительства РФ от 20.02.2007 г. №115 «О принятии нормативных актов по отдельным вопросам регулирования тарифов организаций коммунального комплекса» // СЗ РФ. 2007. № 9. Ст. 1097.

10. Постановление Губернатора Приморского края от 08.02.2007 г. №25-ПГ «О признании утратившими силу некоторых постановлений губернатора Приморского края о порядке установления очередности предоставления жилищных субсидий гражданам, выезжающим из местностей, приравненных к районам крайнего севера, и сдачи ими занимаемого жилья» // Сборник нормативных правовых актов Губернатора Приморского края и Администрации Приморского края. 2006. № 5.

11. Постановление Администрации Приморского края от 16.11.2006 г. № 255-ПА «О признании утратившими силу некоторых постановлений Администрации приморского края по вопросам утверждения порядка предоставления и расходования субвенций на выплату гражданам адресных субсидий на оплату жилья и коммунальных услуг» // Приморская газета. 2006. № 40 (51).

12. Постановление Администрации Приморского края от 16.01.2006 г. № 6-ПА «О региональных стандартах оплаты жилого помещения и коммунальных услуг» // Сборник нормативных правовых актов Губернатора Приморского края и Администрации Приморского края. 2006. № 1.

13. Постановление Администрации Приморского края от 13.10.2006 г. № 226-ПА «О внесении изменений и дополнений в постановление Администрации приморского края от 16 января 2006 года №6-па «О региональных стандартах оплаты жилого помещения и коммунальных услуг» // Приморская газета. 2006. № 32 (43).

14. Муниципальный правовой акт города Владивостока от 19.06.2006 года № 41-МПА «Порядок установления размера платы за пользование жилым помещением (платы за наем), платы за содержание и ремонт жилого помещения для нанимателей жилых помещений по договорам социального найма и договорам найма жилых помещений муниципального жилищного фонда и размера платы за содержание и ремонт жилого помещения для собственников жилых помещений, которые не приняли решение о выборе способа управления многоквартирным домом, на территории Владивостокского городского округа» (Принят Думой города Владивостока 9 июня 2006 года) // Утро России. 2006. № 93 (3540).

15. Муниципальный правовой акт города Владивостока от 19.06.2006 года № 40-МПА «Порядок установления тарифов на товары и услуги организаций коммунального комплекса в городе Владивостоке» (Принят думой города Владивостока 9 июня 2006 года) // Утро России. 2006. № 93 (3540).

16. Постановление Главы администрации г. Владивостока от 27.12.2006 г. № 3264 «О внесении дополнений и изменений в Постановление главы администрации г. Владивостока от 21.11.2005 г. № 1520» // Текст постановления официально опубликован не был. См.: ИПС «Консультант Плюс».

#### **Дополнительная литература**

1. Гордеев, Д.П. Новые подходы к установлению размера платы за жилые помещения / Д.П. Гордеев // Жилищное право. 2005. № 9. С. 10–15.

2. Гордеев, Д.П., Прокофьев, В.Ю. Новое регулирование отношений по предоставлению коммунальных услуг / Д.П. Гордеев, В.Ю. Прокофьев // Жилищное право. 2006. № 8. С. 36–60.

3. Суняева, Р.Л. Плата за жилые и коммунальные услуги / Р.Л. Суняева // Жилищное право. 2006. № 10. С. 39–55.

## ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Жилищное право затрагивает интересы каждого гражданина независимо от возраста или имущественного положения. И от того, какие это нормы, каково их наполнение и содержание, в значительной степени зависит его жизнь.

С сожалением приходится констатировать, что длительное время в стране отсутствовала четкая, понятная, прозрачная и непротиворечивая система жилищного законодательства.

Отсутствие единства правового регулирования жилищных отношений значительно усложняло осуществление государством последовательной жилищной политики, способствовало неопределенности в осуществлении гражданами своих жилищных прав. Кроме того, такое положение давало почву для многочисленных злоупотреблений.

Названные обстоятельства позволяют утверждать, что в Российской Федерации давно назрела необходимость новой кодификации жилищного законодательства, которая наконец-таки упорядочила регулирование жилищных отношений. Регулирование жилищных отношений носит довольно сложный характер и осуществляется главным образом на базе сочетания принципов жилищного и гражданского законодательства.

Становление и развитие отрасли жилищного законодательства непосредственно связаны с формированием новой комплексной отрасли «жилищное право», научной дисциплины и учебного курса, опирающихся на принципы демократии, правового и социального государства.

Возрастает необходимость в более глубоком изучении гражданами жилищных законов, более полном их использовании в решении социальных задач в жилищной сфере. Все это повышает необходимость освоения ими основных жилищно-правовых и иных правовых категорий в сфере регулирования жилищных отношений, без знания которых невозможно правильное применение действующего законодательства.

Таким образом, курс «Жилищное право» направлен на изучение основных жилищно-правовых институтов во взаимодействии между собой и с нормами гражданского, административного, финансового, земельного и других отраслей законодательства.



## ОГЛАВЛЕНИЕ

ВВЕДЕНИЕ .....	1
Тема 1. ЖИЛИЩНОЕ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВО .....	6
1.1. Понятие и развитие жилищного законодательства .....	6
1.2. Предмет и метод жилищного законодательства .....	7
1.3. Структура жилищного законодательства .....	8
Тема 2. ОБЪЕКТЫ ЖИЛИЩНОГО ПРАВА .....	13
2.1. Понятие и виды жилых помещений как объектов жилищного права .....	13
2.2. Понятие и классификация жилищных фондов .....	17
2.3. Государственное управление жилищным фондом .....	18
2.4. Учет жилищного фонда .....	20
2.5. Государственная регистрация прав на жилые помещения и сделок с ним.....	22
2.6. Перевод помещений из жилых и в жилые.....	26
2.7. Переустройство и перепланировка жилого помещения .....	30
Тема 3. НАЕМ ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ .....	38
3.1. Общие положения о договоре найма жилого помещения .....	38
3.2. Договор социального найма жилого помещения .....	40
3.2.1. Понятие, юридическая характеристика и предмет договора социального найма .....	40
3.2.2. Основания признания граждан нуждающимися в улучшении жилищных условий .....	44
3.2.3. Учет граждан, нуждающихся в улучшении жилищных условий .....	47
3.2.4. Порядок предоставления жилого помещения .....	52
3.2.5. Стороны договора социального найма, их права и обязанности .....	55
3.2.6. Обмен жилыми помещениями .....	60
3.2.7. Временные жильцы и поднайматели.....	63
3.2.8. Изменение договора социального найма .....	66
3.2.9. Прекращение договора социального найма. Выселение .....	67

3.3. Договор коммерческого найма.....	73
3.3.1. Понятие и элементы договора коммерческого найма.....	73
3.3.2. Содержание договора коммерческого найма .....	76
3.3.3. Расторжение договора коммерческого найма и его последствия .....	78
<b>Тема 4. ПРАВО СОБСТВЕННОСТИ НА ЖИЛЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ.....</b>	<b>84</b>
4.1. Понятие и основания возникновения права собственности на жилые помещения .....	84
4.2. Объекты права собственности на жилые помещения .....	87
4.3. Субъекты права собственности на жилые помещения.....	88
4.4. Право общей собственности на жилые помещения .....	92
4.5. Право собственников жилых помещений на общее имущество многоквартирного дома .....	95
4.6. Управление имуществом многоквартирного дома.....	108
4.7. Организация и деятельность товариществ собственников жилья .....	118
4.7.1. Товарищество собственников жилья: основы правового положения .....	118
4.7.2. Создание товарищества собственников жилья.....	121
4.7.3. Органы управления и контроля в товариществе собственников жилья .....	125
4.7.4. Имущество товарищества собственников жилья .....	130
4.7.5. Деятельность товарищества собственников жилья. Права и обязанности товарищества .....	131
4.7.6. Реорганизация и ликвидация товарищества собственников жилья .....	134
<b>Тема 5. ПРИВАТИЗАЦИЯ ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ.....</b>	<b>142</b>
5.1. Понятие и принципы приватизации жилищного фонда .....	142
5.2. Понятие и заключение договора о приватизации жилого помещения .....	146
5.3. Расприватизация жилых помещений .....	150
<b>Тема 6. ПРАВОВОЙ РЕЖИМ ПОЛЬЗОВАНИЯ ЖИЛЫМИ ПОМЕЩЕНИЯМИ В ДОМАХ ЖК И ЖСК (жилищные кооперативы) .....</b>	<b>155</b>
6.1. Развитие законодательства о жилищной кооперации .....	155
6.2. Понятие и виды жилищных кооперативов.....	157
6.3. Порядок создания жилищных кооперативов .....	159
6.4. Органы управления и контроля жилищных и жилищно- строительных кооперативов.....	161

6.5. Правовое положение членов жилищных и жилищно-строительных кооперативов .....	164
6.6. Возникновение права собственности на жилое помещение у членов жилищных и жилищно-строительных кооперативов.....	168
6.7. Реорганизация и ликвидация кооператива .....	169
Тема 7. Оплата жилья и коммунальных услуг .....	172
7.1. Общие вопросы правового регулирования оплаты жилья и коммунальных услуг .....	172
7.2. Структура платежей граждан за жилье и коммунальные услуги .....	173
7.3. Порядок определения размера платы за жилое помещение и коммунальные услуги .....	176
7.4. Расходы собственников помещений в многоквартирном доме	179
ЗАКЛЮЧЕНИЕ.....	184

Учебное издание

**Турсунова Юлия Сансезбаевна**

**ЖИЛИЩНОЕ ПРАВО**

Учебное пособие

Редактор Л.И. Александрова  
Корректор О.В. Криворучко  
Компьютерная верстка М.А. Портновой

Лицензия на издательскую деятельность ИД № 03816 от 22.01.2001

Подписано в печать .03.08. Формат 60×84/16.  
Бумага писчая. Печать офсетная. Усл. печ. л..  
Уч.-изд. л. Тираж экз. Заказ

---

Издательство Владивостокский государственный университет  
экономики и сервиса  
690600, Владивосток, ул. Гоголя, 41  
Отпечатано в типографии ВГУЭС  
690600, Владивосток, ул. Державина, 57