

Содержание

1. Жилищное право: понятие, методы, предмет	1аб	44. Выселение с предоставлением другого благоустроенного жилого помещения	44аб
2. Задачи, нормы, принципы жилищного права	2аб	45. Договор купли-продажи жилого помещения	45аб
3. Объекты жилищного права	3аб	46. Договор мены жилыми помещениями	46аб
4. Признание помещения жилым	4аб	47. Договор ренты	47аб
5. Площадь жилого помещения	5аб	48. Договор пожизненной ренты	48аб
6. Основания правособственности на жилые помещения	6аб	49. Договор дарения жилого помещения	49аб
7. Жилищный фонд	7аб	50. Договор аренды жилого помещения	50аб
8. Государственный учет жилищного фонда	8аб	51. Пользование жилым помещением, предоставленным по завещательному отказу	51аб
9. Жилищное законодательство	9аб	52. Договор об ипотеке (залоге недвижимости)	52аб
10. Понятие «жилище»	10аб	53. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги	53аб
11. Жилищный кодекс РФ	11аб	54. Размер платы за пользование жилым помещением	54аб
12. Аналогия закона и аналогия права в жилищном праве	12аб	55. Субсидии на оплату жилого помещения	55аб
13. Действие жилищного законодательства во времени	13аб	56. Жилищное страхование	56аб
14. Возникновение права на специализированный жилищный фонд	14аб		
15. Основания предоставления специализированных жилых помещений	15аб		
16. Договор найма специализированного жилого помещения	16аб		
17. Расторжение договора найма специализированного жилого помещения	17аб		
18. Прекращение договора найма специализированного жилого помещения	18аб		
19. Выселение	19аб		
20. Перевод жилого помещения на другой правовой режим	20аб		
21. Документ о переводе помещений на другой правовой режим	21аб		
22. Жилищные отношения	22аб		
23. Субъекты жилищных отношений	23аб		
24. Граждане в жилищном праве	24аб		
25. Порядок учета на улучшение жилищных условий за счет договоров специального найма	25аб		
26. Права и обязанности членов семьи по договору специального найма	26аб		
27. Договор поднаема	27аб		
28. Расторжение договора поднаема	28аб		
29. Возникновение жилищных отношений	29аб		
30. Договор найма	30аб		
31. Права и обязанности сторон по договору найма	31аб		
32. Договор социального найма	32аб		
33. Стороны договора социального найма	33аб		
34. Права и обязанности сторон по договору социального найма	34аб		
35. Изменение договора социального найма	35аб		
36. Случаи выселения, определенные законом	36аб		
37. Граждане, нуждающиеся в жилых помещениях	37аб		
38. Вселение в жилое помещение других членов семьи	38аб		
39. Временные жильцы	39аб		
40. Раздел жилого помещения. Замена нанимателя жилого помещения или члена кооператива	40аб		
41. Перепланировка жилого помещения	42аб		
42. Основания для прекращения жилищных отношений	42аб		
43. Виды выселения	43аб		

<p>1а</p> <p>1. Жилищное право: понятие, методы, предмет</p> <p>В науке вопрос о природе жилищного права как отрасли права является дискуссионным. Некоторые ученые отводят жилищному праву самостоятельную роль и считают его комплексной отраслью российской правовой системы. Сторонники данного подхода считают, что жилищное право имеет свой специфический предмет регулирования — общественные отношения по использованию жилого фонда, направленные на возникновение, изменение, отмену жилищных прав у граждан. Слабой стороной данного подхода является отграничение жилищного права от гражданского по методу правового регулирования.</p> <p>Под методом правового регулирования понимают совокупность приемов и способов, при помощи которых та или иная отрасль права воздействует на регулируемые ею общественные отношения. При ближайшем рассмотрении оказывается, что жилищное право в основном использует диспозитивный метод гражданского права, однако в разумном сочетании с императивным методом.</p> <p>Императивный метод в жилищном праве базируется на силе государственного принуждения, на обязательных для исполнения всеми субъектами указаниях, запретах. Например, норма об обязательной государственной регистрации сделок купли-продажи жилья — императивная. Диспозитивность предполагает дозволение, предоставление субъекту права действовать определенным образом. Так, лицо, владеющее жилым помещением на праве собственности, вправе осуществить акт распоряжения жилым помещением путем продажи его другому лицу.</p>	<p>2а</p> <p>2. Задачи, нормы, принципы жилищного права</p> <p>Задачами подотрасли жилищного права можно считать:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) реализацию гарантированного Конституцией РФ права на жилище; 2) создание условий для надлежащего использования жилья; 3) укрепление законности и создание определенного правопорядка в сфере жилищных отношений. <p>Нормы подотрасли жилищного права возможно систематизировать следующим образом:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) конституционные основы; 2) общие положения; 3) право собственности и иные вещные права на жилище; 4) жилые помещения, предоставляемые гражданам по договору социального найма; 5) служебные и специализированные жилые помещения; 6) жилые помещения в жилищном или жилищно-строительном кооперативе; 7) товарищества собственников жилья; 8) плата за жилье и коммунальные услуги; 9) управление многоквартирными домами. <p>Такое деление соответствует действующему Жилищному кодексу Российской Федерации от 29 декабря 2004 г. № 188-ФЗ (ЖК РФ).</p> <p>Система базовых идей, принципов, на основе которых строится подотрасль жилищного права:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) неприкосновенность жилища. Этот принцип установлен в Конституции РФ и получил свое развитие в ст. 3 ЖК РФ. Он означает, что никто не может втор-
<p>3а</p> <p>3. Объекты жилищного права</p> <p>Объект в широком смысле этого слова — то, на что воздействует определенный субъект. Объектом регулирования той или иной отрасли права является совокупность определенных объектов материальной или нематериальной действительности, по поводу которых складываются регулируемые отраслью права общественные отношения.</p> <p>Жилищные отношения представляют собой участие жилых помещений в гражданском обороте как объектов вещных и обязательственных прав.</p> <p>Основными объектами жилищного права являются различные виды жилья.</p> <p>Статья 16 ЖК РФ относит к жилым помещениям жилые дома, части жилых домов, квартиры, части квартир, комнаты (в коммунальных квартирах).</p> <p>Под жилым домом закон понимает индивидуально-определенное здание, состоящее из комнат и помещений вспомогательного использования, которые предназначены для того, чтобы граждане удовлетворяли бытовые и иные связанные с проживанием нужды.</p> <p>Квартира — это отдельное, структурно обособленное помещение, расположенное в многоквартирном доме. Квартира обеспечивает прямой доступ к помещениям общего пользования в таком доме и может состоять из одной или нескольких комнат, а также помещений вспомогательного использования, которые предназначены для удовлетворения бытовых и иных связанных с проживанием нужд.</p> <p>Под комнатой понимают некоторую часть жилого дома или квартиры, которая предназначена для непосредственного проживания граждан в жилом доме или</p>	<p>4а</p> <p>4. Признание помещения жилым</p> <p>Жилое помещение пригодно для постоянного проживания, если оно отвечает требованиям жилищного законодательства, законодательства РФ в области обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия населения, законодательства о градостроительной деятельности. Правительством РФ в соответствии с ЖК РФ и другими федеральными законами устанавливаются порядок признания помещения жилым помещением и требования, которым должно отвечать жилое помещение.</p> <p>Сами критерии отнесения помещений к категории жилья в настоящее время Кодексом не установлены. Данный предмет относится к ведению Правительства РФ.</p> <p>Постановлением Правительства РФ от 28 января 2006 г. № 47 «Об утверждении Положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу» установлен порядок признания жилых помещений непригодными для проживания независимо от их формы собственности и принадлежности к жилищному фонду. Действие названного Положения не распространяется на жилые помещения, расположенные в объектах капитального строительства, ввод в эксплуатацию которых и постановка на государственный учет не осуществлены в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации от 29 декабря 2004 г. № 190-ФЗ.</p> <p>Основания и порядок признания жилого помещения непригодным для проживания устанавливаются Правительством РФ. В настоящее время применяется Положение о признании помещения жилым помеще-</p>

26 гаться в жилище без разрешения на то его владельца. Однако данный принцип ограничивается законодательно, например при проведении отдельных следственных действий;

- 2) недопустимость произвольного лишения жилья. Этот принцип означает, что закон жестко закрепляет все случаи, когда гражданин может быть выселен из жилого помещения, и выселение по иным, кроме законных, основаниям не допускается;
- 3) свобода выбора места жительства. Этот принцип заключается в том, что любое лицо может свободно проживать в любом месте на территории РФ;
- 4) доступность жилого фонда. Суть данного принципа — декларация того, что каждый гражданин может получить в пользование жилое помещение;
- 5) целевое использование жилого фонда. В соответствии со ст. 17 ЖК РФ жилое помещение предназначено для проживания граждан.

Использование жилого помещения для осуществления профессиональной или индивидуальной предпринимательской деятельности допускается, если это не нарушает прав и интересов других граждан. Так, в жилых помещениях недопустимо размещать промышленные производства.

46 нием, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу.

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

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

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

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

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

Недостатком данной точки зрения является то, что жилищное законодательство в настоящее время имеет сложный комплексный характер и включает в себя ряд норм административного права. Однако количество этих норм по сравнению с гражданскими нормами невелико, что и позволяет придерживаться той точки зрения, что жилищное право в настоящий момент является одной из крупнейших подотраслей российского гражданского права. Жилищное право регулирует более узкий предмет — возникновение, изменение и прекращение жилищных прав, но использует при этом основной метод гражданского права — диспозитивный.

Предметами регулирования жилищного права являются жилищные отношения в широком смысле этого слова.

Жилищные отношения — это общее, родовое понятие, опосредующее различные виды отношений, возникающих по поводу жилища: по пользованию жилыми помещениями, предоставлению жилых помещений нуждающимся в них, управлению и эксплуатации жилищного фонда, контролю его эксплуатации.

36 квартире. Итак, жилым помещением признается только изолированное жилое помещение, пригодное для проживания граждан. Необходимо иметь в виду, что длительное и даже постоянное проживание граждан в помещении, изначально по замыслу строителей для этого не предназначенном, не делает указанное помещение жилым.

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

Жилое помещение предназначено для проживания граждан.

Законодатель допускает определенные исключения из этого правила.

Так, возможно использование жилого помещения для осуществления профессиональной деятельности или занятия индивидуальным предпринимательством проживающим в помещении гражданином, который имеет право на вселение в указанное жилое помещение. Деятельность гражданина не должна наносить ущерб правам и интересам других лиц, а также требованиям закона, которым должно отвечать жилое помещение.

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

5а 5. Площадь жилого помещения

Нормы об общей площади жилого помещения ранее в ЖК РФ не закреплялись. Установление данного положения на уровне закона необходимо для единообразия определения общей площади жилого помещения. Закон не определяет понятия «общая площадь жилого помещения» на федеральном уровне.

В общую площадь включаются находящиеся в жилом помещении комнаты и помещения вспомогательного использования: коридоры, кухни, ванные комнаты, туалеты, кладовки.

Помещения вспомогательного использования, находящиеся не в жилой части квартиры (балконы, лоджии), а также веранды и террасы, являющиеся пристройками жилого дома, в общую площадь жилого помещения не входят.

Региональные правовые акты по вопросам определения общей площади жилого помещения должны соответствовать действующему ЖК РФ.

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

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

6а 6. Основания правособственности на жилые помещения

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

1. Приватизация государственных или муниципальных жилых помещений.

Термин «приватизация» происходит от латинского слова «частный» и означает обращение в частную собственность объектов государственной или муниципальной собственности. Согласно Федеральному закону РФ от 4 июля 1991 г. № 1541-1 «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации» приватизация жилых помещений — это бесплатная передача в собственность граждан Российской Федерации на добровольной основе занимаемых ими жилых помещений в государственном и муниципальном жилищном фонде, а для граждан Российской Федерации, забронировавших занимаемые жилые помещения, — по месту бронирования жилых помещений.

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

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

3. **Наследование** (ст. 1110 ГК РФ).

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

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

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

7а 7. Жилищный фонд

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

В зависимости от формы собственности жилищный фонд подразделяется на:

- 1) частный жилищный фонд — совокупность жилых помещений, находящихся в собственности граждан и в собственности юридических лиц;
- 2) государственный жилищный фонд — совокупность жилых помещений, принадлежащих на праве собственности РФ (жилищный фонд РФ), и жилых помещений, принадлежащих на праве собственности субъектам РФ (жилищный фонд субъектов РФ);
- 3) муниципальный жилищный фонд — совокупность жилых помещений, принадлежащих на праве собственности муниципальным образованиям (п. 2 ст. 19 ЖК РФ).

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

В зависимости от целей использования жилищный фонд подразделяется на:

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

8а 8. Государственный учет жилищного фонда

Частный жилой фонд учитывается наравне с государственным и муниципальным.

Основной задачей государственного учета жилищного фонда в Российской Федерации является получение информации о местоположении, количественном и качественном составе, техническом состоянии, уровне благоустройства, стоимости объектов фонда и изменении этих показателей (п. 1 Положения «О государственном учете жилищного фонда в Российской Федерации»).

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

Порядок ведения технического учета устанавливает Государственный комитет РФ по жилищной и строительной политике. Технический учет жилищного фонда возлагается на специализированные государственные и муниципальные организации технической инвентаризации — унитарные предприятия, службы, управления, центры, бюро (далее — БТИ), методическое обеспечение которых осуществляет государственная специализированная организация (п. 3 Положения «О государственном учете жилищного фонда в Российской Федерации»).

Технический паспорт жилого помещения составляется при приеме такого помещения в эксплуатацию или при его включении в жилищный фонд. Органы исполнительной власти субъектов РФ могут утверждать дополнительные виды информации к техническому пас-

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

Правомочие пользования жилым помещением должно осуществляться с учетом:

- 1) соблюдения прав и законных интересов проживающих в этом жилом помещении граждан, соседей;
- 2) требований пожарной безопасности, санитарно-гигиенических, экологических и иных требований законодательства;
- 3) правил пользования жилыми помещениями, утвержденными Правительством РФ.

86 порту жилого помещения, содержащие необходимые для них технические сведения. Выписки и копии отдельных видов информации из технического паспорта образуют самостоятельные документы, порядок выдачи которых определяется органами исполнительной власти субъектов РФ. Выдача технических паспортов жилых помещений без наличия акта их приемки в эксплуатацию не допускается.

Паспортизация и плановая техническая инвентаризация жилых помещений проводятся БТИ за счет средств их собственников по ставкам, утвержденным органами исполнительной власти субъектов РФ. Внеплановые обследования могут производиться БТИ по заявкам собственников жилых помещений по договорным ценам.

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

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

56 «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения»).

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

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

Исходя из общей площади жилого помещения в соответствии с постановлением Правительства РФ от 29 августа 2005 г. № 541 «О федеральных стандартах оплаты жилого помещения и коммунальных услуг» производится расчет федеральных стандартов: социальной нормы площади жилого помещения в размере 18 м² общей площади жилья на одного гражданина; предельной стоимости предоставляемых жилищно-коммунальных услуг (содержания и текущего ремонта жилого помещения, теплоснабжения, горячего и холодного водоснабжения, водоотведения, электро-снабжения и газоснабжения) на 1 м² общей площади жилья в месяц; стоимости капитального ремонта жилого помещения на 1 м² общей площади жилья в месяц.

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

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

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

<p>9а 9. Жилищное законодательство</p> <p>Жилищное законодательство — это форма выражения норм жилищного права вовне. Жилищное законодательство состоит из законов и иных нормативно-правовых актов, регулирующих комплекс общественных отношений, связанных с жильем.</p> <p>Жилищное законодательство основывается на необходимости обеспечения органами государственной власти и органами местного самоуправления условий для осуществления гражданами права на жилище, его безопасность, неприкосновенность и недопустимость произвольного лишения жилища, на необходимости беспрепятственного осуществления вытекающих из отношений, регулируемых жилищным законодательством, прав, а также на признании равенства участников регулируемых жилищным законодательством отношений по владению, пользованию и распоряжению жилыми помещениями, если иное не вытекает из ЖК РФ, другого федерального закона или существа соответствующих отношений, на необходимости обеспечения восстановления нарушенных жилищных прав, их судебной защиты, обеспечения сохранности жилищного фонда и использования жилых помещений по назначению (п. 1 ст. 1 ЖК РФ).</p> <p>Система жилищного законодательства представляет собой совокупность отдельных положений Конституции РФ, федеральных законов, законов субъектов и подзаконных нормативных актов.</p> <p>Источники жилищного права подразделяются на две основные группы: федеральные жилищные законы и иные принятые в соответствии с ними нормативные правовые акты; законы и иные норматив-</p>	<p>10а 10. Понятие «жилище»</p> <p>Термин «жилище» обычно означает особое сооружение или помещение, специально предназначенное для проживания людей: жилой дом, квартира, комната вместе с соответствующей вспомогательной площадью (кухней, коридором, ванной комнатой, прихожей и т. п.), а также различного рода другими объектами жилого дома (лифтом и лифтовым хозяйством, иным инженерным оборудованием).</p> <p>Понятие «жилище», используемое в Конституции РФ, шире понятия «жилое» или «нежилое помещение». Статья 673 ГК РФ определяет, что объектом договора найма жилого помещения может быть изолированное жилое помещение, пригодное для постоянного проживания (квартира, жилой дом, часть квартиры или жилого дома).</p> <p>Однако жилищем является не только то помещение, которое может быть объектом договора найма. Чум, яранга, цыганская кибитка, шалаш, пещера или другое естественное укрытие природы издавна служили человеку жилищем.</p> <p>С другой стороны, многие из рукотворных помещений жилищем не являются в силу их специфического предназначения, хотя в них и можно пребывать (жить) в течение определенного времени. Таковы, например, больница, школа и иные помещения.</p> <p>Жилище в конституционном аспекте может рассматриваться не только как вид помещения, но и как определенное место на конкретной территории, имеющей адресно-географические координаты.</p> <p>Жилище всегда находится в определенном месте, где человек постоянно или преимущественно проживает (ч. 1 ст. 20 ГК РФ). Закон РФ от 25 июня 1993 г. № 5242-1</p>
<p>11а 11. Жилищный кодекс РФ</p> <p>Базовым нормативным актом в сфере жилищных правоотношений является ЖК РФ.</p> <p>Необходимость принятия нового ЖК РФ была обусловлена следующей совокупностью факторов:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) действующий в то время ЖК РФ 1983 г. даже со всеми изменениями и дополнениями не отражал сложившейся системы общественных отношений; 2) фактически Кодекс повторял отдельные нормы ГК РСФСР; 3) в Жилищный кодекс РСФСР не были внесены многие изменения, вытекающие из положений Конституции РФ, ГК РФ, постановлений Конституционного суда РФ по жилищным вопросам. Поэтому нормы ЖК РФ применялись в части, не противоречащей Закону об основах жилищной политики, а также другим, более поздним, законодательным актам РФ. <p>С введением в действие нового ЖК РФ, регулирующего современные жилищные отношения в соответствии с принципами, установленными Конституцией РФ 1993 г., необходимость в таких правовых актах, как Жилищный кодекс 1983 г., постановления Конституционного суда РФ о признании отдельных его положений не соответствующими основному закону, отпала.</p> <p>Поэтому с 1 марта 2005 г. утратил юридическую силу и перестал применяться Жилищный кодекс 1983 г. В то же время, поскольку реформирование жилищных отношений требует определенного переходного периода, временно, до 1 января 2007 г., продолжали действовать некоторые положения законодательства о приватизации жилищного фонда (ст. 2 ФЗ РФ</p>	<p>12а 12. Аналогия закона и аналогия права в жилищном праве</p> <p>Под аналогией закона понимается применение к жилищным отношениям закона, регулирующего сходные отношения в сфере жилищного законодательства.</p> <p>В случаях, если жилищные отношения не урегулированы жилищным законодательством или соглашением участников таких отношений, и при отсутствии норм гражданского или иного законодательства, прямо регулирующих такие отношения, к ним, если это не противоречит их существу, применяется жилищное законодательство, регулирующее сходные отношения (аналогия закона) (п. 1 ст. 7 ЖК РФ).</p> <p>Аналогия права применяется, если нет возможности применить аналогию закона. Под ней понимается применение к жилищным правам и обязанностям участников жилищных отношений общих начал и смысла жилищного законодательства и требований добросовестности, гуманности, разумности и справедливости.</p> <p>Общие начала и смысл жилищного законодательства определяются в ст. 1 и 4 ЖК РФ. Критерии добросовестности, гуманности, разумности и справедливости действий участников жилищных правоотношений должны определять характер их поведения при осуществлении жилищных прав и обязанностей. Они носят оценочный характер и позволяют принять объективное, правильное решение жилищного вопроса.</p> <p>Жилищные отношения очень тесно связаны с правоотношениями, возникающими в других сферах жизни общества и регулируемые иными отраслями права. В ст. 8 ЖК РФ определены случаи применения к жилищ-</p>

106 «О праве граждан Российской Федерации на свободу передвижения, выбор места пребывания и жительства в пределах Российской Федерации» под местом жительства понимает жилой дом, квартиру, служебное жилое помещение, специализированные дома (общежитие, гостиницу-приют, дом маневренного фонда, специальный дом для одиноких престарелых, дом-интернат для инвалидов, ветеранов и др.), а также иное жилое помещение, в котором гражданин постоянно или преимущественно проживает в качестве собственника, по договору найма (поднайма), договору аренды либо на иных основаниях, предусмотренных законодательством РФ (ч. 3 ст. 2 Закона РФ «О праве граждан Российской Федерации на свободу передвижения, выбор места пребывания и жительства в пределах Российской Федерации»). Однако, прежде чем определить конкретный вид жилища при выборе места жительства, граждане определяют место на конкретной территории в пределах России, где будет находиться их дом, квартира или иное жилище.

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

126 ным отношениям иного законодательства. Это отношения, возникающие в процессе ремонта, переустройства и перепланировки жилых помещений, при использовании инженерного оборудования, предоставлении коммунальных услуг, внесении платы за коммунальные услуги (ст. 8 ЖК РФ).

Вместе с тем применение соответствующего законодательства к перечисленным жилищным правоотношениям возможно только с учетом требований ЖК РФ, закрепленных в ст. 29 ЖК РФ. Следовательно, для таких случаев установлен приоритет норм ЖК РФ.

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

Согласно ст. 15 Конституции РФ общепризнанные принципы и нормы международного права и международные договоры РФ являются составной частью ее правовой системы. Если международным договором РФ установлены иные правила, чем это предусмотрено законом, то применяются правила международного договора.

ЖК РФ отражает основополагающий принцип международного публичного права (принцип добросовестного выполнения международных обязательств) и устанавливает соответствующий ему порядок применения норм международного права.

96 ные правовые акты субъектов РФ, а также акты органов местного самоуправления.

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

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

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

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

116 «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации»).

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

К достоинствам нового ЖК РФ можно отнести те положения, которые позволяют его нормам иметь прямое действие.

13а**13. Действие жилищного законодательства во времени**

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

Согласно положениям, закрепленным в ФЗ РФ «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации», к жилищным отношениям, возникшим до введения его в действие, он применяется в части тех прав и обязанностей, которые возникли после введения его в действие, за исключением случаев, предусмотренных настоящим Федеральным законом.

Например, подобное исключение установлено ст. 9 ФЗ «О введении в действие», в которой предусмотрено, что «действие раздела VII Жилищного кодекса Российской Федерации распространяется также на отношения, возникшие из ранее заключенных договоров управления многоквартирными домами».

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

14а**14. Возникновение права на специализированный жилищный фонд**

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

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

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

В статье 92 ЖК РФ определены следующие процессуальные условия отнесения помещения к специализированному жилищному фонду: включение жилого помещения в специализированный жилищный фонд и исключение такого помещения из указанного фонда осуществляются на основании решений органа, осуществляющего управление государственным или муниципальным жилищными фондами. Решения выше-

15а**15. Основания предоставления специализированных жилых помещений**

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

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

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

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

Жилищный кодекс РФ закрепляет общие условия договора найма специализированного жилого помещения. Конкретные положения такого договора зави-

16а**16. Договор найма специализированного жилого помещения**

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

Договор найма специализированного жилого помещения заключается только на основании решения о предоставлении такого жилого помещения. Действующие от имени собственника специализированного жилого помещения уполномоченный орган государственной власти, уполномоченный орган местного самоуправления или уполномоченное им лицо вправе заключить вышеуказанный договор только после принятия решения о предоставлении такого жилого помещения соответствующими органами или уполномоченными на то лицами. **Предметом договора найма специализированного жилого помещения** может быть изолированное жилое помещение (дом, часть дома, квартира, часть квартиры). Однако из этого правила есть исключение — предоставление жилья в общежитиях, где жилые помещения предоставляются из расчета не менее 6 м² жилой площади на одного человека (ч. 1 ст. 105 ЖК РФ). Поселение в общежитии допускает вселение в одну комнату нескольких лиц, не связанных родственными отношениями.

По сравнению с другими договорами найма жилых помещений данный договор налагает на нанимателя определенные ограничения. Правилами пользования специализированным жилым помещением являются

146 указанных органов должны содержать положения об отнесении жилого помещения к определенному виду специализированных жилых помещений.

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

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

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

166 следующие: права и обязанности наймодателя, за исключением приведенного выше, повторяют права и обязанности наймодателя по обычному договору социального найма.

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

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

- 1) передача нанимателю свободного от любых прав иных лиц (например, права аренды) жилого помещения;
- 2) обеспечение и непосредственное участие в надлежащем содержании и ремонте общего имущества в многоквартирном доме, в котором находится сданное внаем жилое помещение;
- 3) производство капитального ремонта жилого помещения;
- 4) содействие предоставлению нанимателю коммунальных услуг в достаточном количестве и надлежащем качестве (ч. 1 ст. 60 ЖК РФ).

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

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

Договор найма специализированного жилого помещения заключается в простой письменной форме.

136 Существует еще одно исключение из правил о применении акта жилищного законодательства о жилищных правах и обязанностях, которые возникли до вступления в силу ЖК РФ.

Это правило применяется в случаях, когда жилищные права и обязанности возникли в силу договора, заключенного до введения в действие акта жилищного законодательства, и если данным актом прямо установлено, что его действие распространяется на отношения, возникшие из ранее заключенных договоров (ст. 6 ЖК РФ).

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

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

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

156 сят от статуса избранного помещения и нанимателя. **Сторонами договора найма помещения специализированного жилого фонда** являются наймодатель (действующий от имени собственника специализированного жилого помещения уполномоченный орган государственной власти, уполномоченный орган местного самоуправления или уполномоченное им лицо) и наниматель (гражданин, которому предоставляется указанное жилое помещение (п. 1 ст. 60 ЖК РФ)).

17а**17. Расторжение договора найма специализированного жилого помещения**

Расторжение договора найма специализированного жилого помещения может быть произведено по соглашению сторон в любое время.

Согласно ч. 1 ст. 101 ЖК РФ стороны такого договора найма вправе по соглашению расторгнуть заключенный между ними договор найма специализированного жилого помещения в любое время.

По смыслу комментируемой статьи без соглашения этим правом может воспользоваться только наниматель.

Наймодатель вправе лишь обратиться с таким предложением к нанимателю, который может принять решение о расторжении заключенного между ними договора или отказаться от такого предложения. В случае отказа наймодатель может расторгнуть договор только в судебном порядке.

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

Существуют особый порядок и условия расторжения договора найма специализированного жилого помещения по инициативе наймодателя.

Они закреплены в ч. 3 ст. 101 ЖК РФ. Наймодатель может требовать расторжения указанного договора исключительно в судебном порядке.

18а**18. Прекращение договора найма специализированного жилого помещения**

Основания прекращения договора найма специализированного жилого помещения:

- 1) утрата жилого помещения специализированного жилищного фонда. Под утратой понимается разрушение жилого помещения. Жилой дом может быть разрушен в результате его сноса, обвала, стихийного бедствия или другой чрезвычайной ситуации, т. е. речь идет об уничтожении объекта договора найма, причем не по воле нанимателя. Разумеется, что в случае прекращения договора найма специализированного жилого помещения в связи с разрушением жилого дома нанимателю и членам его семьи предоставляется другое специализированное жилое помещение с заключением аналогичного договора найма (ч. 1 ст. 102 ЖК РФ);
- 2) прекращение трудовых отношений или пребывания на выборной должности, а также увольнение со службы является основанием для прекращения договора найма служебного жилого помещения. Прекращение трудовых отношений, прохождения службы или обучения является основанием для прекращения договора найма жилого помещения в общежитии (ч. 1 ст. 103 ЖК РФ);
- 3) истечение периода, на который заключен договор найма жилого помещения маневренного фонда. Поскольку договор найма жилого помещения для вынужденных переселенцев и беженцев заключается на определенный срок, то соответственно его окончание является основанием для прекращения такого договора (ч. 1 ст. 103 ЖК РФ);

19а**19. Выселение**

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

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

- 1) члены семьи военнослужащих, должностных лиц, сотрудников органов внутренних дел, органов федеральной службы безопасности, таможенных органов РФ, органов государственной противопожарной службы, органов по контролю над оборотом наркотических средств и психотропных веществ, учреждений и органов уголовно-исполнительной системы, погибших (умерших) или пропавших без вести при исполнении обязанностей военной службы или служебных обязанностей;
- 2) пенсионеры по старости;
- 3) члены семьи работника, которому было предоставлено служебное жилое помещение или жилое помещение в общежитии и который умер;
- 4) инвалиды I или II групп, инвалидность которых наступила вследствие трудового увечья по вине работодателя, инвалиды I или II групп, инвалидность которых наступила вследствие профессионального заболевания в связи с исполнением трудовых

20а**20. Перевод жилого помещения на другой правовой режим**

Правовому регулированию указанных отношений посвящена гл. 3 ЖК РФ.

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

- 1) если доступ к переводимому помещению невозможен без использования помещений, обеспечивающих доступ к жилым помещениям;
- 2) если отсутствует техническая возможность оборудовать такой доступ к данному помещению;
- 3) если переводимое помещение является частью жилого помещения либо используется собственником данного помещения или иным гражданином в качестве места постоянного проживания;
- 4) если право собственности на переводимое помещение обременено правами каких-либо лиц (ч. 2 ст. 22 ЖК РФ).

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

- 1) на первом этаже указанного дома;
- 2) выше первого этажа, но помещения, расположенные непосредственно под квартирой, переводимой в нежилое помещение, не являются жилыми (ч. 3 ст. 22 ЖК РФ).

Перевод жилого помещения в нежилое помещение и нежилого помещения в жилое помещение осуществ-

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

Закон особо регламентирует процесс выселения граждан из специализированных жилых помещений. Принудить гражданина покинуть жилое помещение может только суд. Однако ч. 1 ст. 103 ЖК РФ предусматривает обязанность гражданина покинуть занимаемое им специализированное жилое помещение в случае расторжения договора найма по предусмотренным им основаниям.

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

- 1) невнесение нанимателем платы за жилое помещение и (или) коммунальные услуги в течение более шести месяцев;
- 2) разрушение или повреждение жилого помещения нанимателем или другими гражданами, за действия которых он отвечает;
- 3) систематическое нарушение прав и законных интересов соседей, которое делает невозможным совместное проживание в одном жилом помещении;
- 4) использование жилого помещения не по назначению;
- 5) иные случаи, предусмотренные ст. 83 ЖК РФ (ст. 83 ЖК РФ).

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

206 является органом местного самоуправления (ч. 1 ст. 23 ЖК РФ).

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

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

Этот перечень документов является **исчерпывающим**, и никто не может требовать дополнительные документы.

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

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

Указанным лицам предоставляется другое жилое помещение, отвечающее следующим характеристикам:

- 1) соответствие жилого помещения санитарным нормам;
- 2) соответствие жилого помещения техническим нормам;
- 3) жилое помещение должно быть расположено в черте того же населенного пункта.

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

21а 21. Документ о переводе помещений на другой правовой режим

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

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

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

22а 22. Жилищные отношения

Согласно ст. 4 ЖК РФ **жилищные отношения** — это отношения по поводу возникновения, осуществления, изменения и прекращения права владения, пользования и распоряжения жилыми помещениями государственного, муниципального, частного жилищного фонда; отнесения помещений к числу жилых и исключения их из жилого фонда; учета жилищного фонда; управления, содержания и ремонта жилищного фонда; перепланировки и переустройства жилых помещений; создания и деятельности жилищных и жилищно-строительных кооперативов, товариществ собственников жилья, прав и обязанностей их членов; внесения платы за жилье и коммунальные услуги; контроля над использованием и сохранностью жилищного фонда.

Жилищные отношения классифицируются на:

- 1) отношения пользования жилыми помещениями на основании договора найма либо по иным основаниям. Посредством этих отношений реализуется потребность гражданина в жилье, поэтому они являются основой жилищных отношений. Отношения пользования жилым помещением строятся на разных правовых основах. Право пользования жилым помещением возникает на основании;
- 2) жилищные отношения в области обеспечения граждан жилыми помещениями. Эти отношения характеризуются главным образом административно-правовым характером. Субъектами указанных отношений являются граждане, нуждающиеся в предоставлении жилья, с одной стороны, и государственные и муниципальные органы, занимающиеся предоставлением такого жилья, — с другой. Отношения носят властно-распорядительный характер;

23а 23. Субъекты жилищных отношений

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

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

Круг субъектов жилищных отношений относительно разнообразен и включает в себя не только стороны обязательственных жилищных отношений, но и пользователей жилых помещений, не совпадающих со сторонами обязательства.

Также к субъектам жилищных отношений можно отнести лиц, права пользования которых носят первоначальный характер (собственников) и производный характер (арендаторов, нанимателей). Основными субъектами жилищных правоотношений являются, как правило, стороны жилищно-правовых договоров.

Наименование сторон, их правовое положение зависят от следующих условий:

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

В жилищных имущественных правоотношениях в качестве субъекта, пользующегося жилым помещением, могут выступать только граждане, например собственники, приобретающие такое помещение по договору купли-продажи, или наниматели жилого помещения по договору социального найма, арендаторы, осуществляющие коммерческий наем помещения, члены их семей и другие лица, имеющие самостоятельное пра-

24а 24. Граждане в жилищном праве

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

- 1) граждане, нуждающиеся в предоставлении жилых помещений в порядке социального или иного (например, служебного) обеспечения;
- 2) граждане, не нуждающиеся в предоставлении таких жилых помещений.

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

- 1) имеющие право на предоставление жилья в общем порядке;
- 2) имеющие право на получение жилья во внеочередном порядке.

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

К ним относятся лица:

- 1) не являющиеся нанимателями жилых помещений по договорам социального найма или членами семьи нанимателя жилого помещения по договору социального найма либо собственниками жилых помещений или членами семьи собственника жилого помещения;
- 2) являющиеся нанимателями жилых помещений по договорам социального найма или членами семьи нанимателя жилого помещения по договору социального найма либо собственниками жилых помещений или членами семьи собственника жилого помещения и обеспеченные общей площадью жи-

- 226** 3) жилищные отношения по пользованию служебными жилыми помещениями, общежитиями, другими специализированными жилыми помещениями (жилыми домами).
Внутри категории жилищных отношений по предоставлению жилого помещения нередко выделяют отношения по распределению жилых помещений в общежитиях, служебных жилых помещений о домах маневренного фонда, ввиду того что данные отношения, как правило, характеризуются краткосрочностью, временным характером;
- 4) жилищные отношения, возникающие в области управления, эксплуатации, обеспечения сохранности и ремонта жилищного найма. Эта группа отношений носит наиболее комплексный характер. Они регламентируются нормами земельного, гражданского, налогового, административного права;
- 5) отношения, возникающие в связи со строительством и приобретением в собственность жилого дома или части его. Отношения, связанные со строительством дома, регламентируются главным образом нормами гражданского, административного, земельного права. Также строительство новых жилых помещений подчиняется нормам о градостроительстве. Отношения по приобретению жилого дома (покупке, мене, дарению, наследованию и др.) носят гражданско-правовой, диспозитивный характер. Но отношения по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним носят административно-правовой характер;
- 6) жилищно-коммунальные отношения. Это договорные отношения собственников жилья и организаций, занимающихся предоставлением коммунальных услуг — услуг по обеспечению домов электричеством, водой, газом, отоплением и т. п.

- 246** лого помещения на одного члена семьи менее учетной нормы;
- 3) проживающие в помещении, не отвечающем установленным для жилых помещений требованиям;
- 4) являющиеся нанимателями жилых помещений по договорам социального найма, членами семьи нанимателя жилого помещения по договору социального найма или собственниками жилых помещений, членами семьи собственника жилого помещения, проживающими в квартире, занятой несколькими семьями, если в составе семьи имеется больной, страдающий тяжелой формой хронического заболевания, при которой совместное проживание с ним в одной квартире невозможно, и не имеющими иного жилого помещения, занимаемого по договору социального найма или принадлежащего на праве собственности. Утверждение перечня этих заболеваний находится в компетенции Правительства РФ (ч. 1 ст. 51 ЖК РФ).
- Если у гражданина или членов его семьи есть права на несколько жилых помещений (учитываются как помещения, занимаемые по договору социального найма, так и помещения, принадлежащие гражданину и членам его семьи на праве собственности), то для определения уровня обеспеченности гражданина жилой площадью учитывается сумма площадей всех указанных помещений.

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

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

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

- 1) непредставления перечисленных выше документов;
 - 2) представления документов в ненадлежащий орган;
 - 3) несоблюдения условий перевода помещения;
 - 4) несоответствия проекта переустройства и (или) перепланировки жилого помещения требованиям законодательства.
- Не допускается принятие необоснованных, немотивированных решений. Документ обязательно должен содержать ссылку на основания отказа, нарушения действующего законодательства.

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

236 во пользования жилым помещением, а также поднаниматели и временные жильцы, носители так называемых производных прав. Закон говорит только об одном случае, когда по поводу одного жилого помещения возникают права и обязанности у нескольких нанимателей одновременно из разных договоров. Если несколько человек на один и тот же период времени заключают договор коммерческого найма одного жилого помещения, у них возникает солидарная ответственность перед арендодателем. По договору социального найма проживающие с нанимателем члены его семьи являются сонанимателями независимо от наличия заключенного между ними и нанимателем договора. Круг членов семьи нанимателя прямо предусмотрен жилищным законодательством. К числу субъектов жилищных отношений относят также иностранных граждан, лиц без гражданства, иностранных юридических лиц. На них в основном распространяется национальный правовой режим. Заключая какие-либо сделки в жилищной сфере в нашей стране, они руководствуются российским законодательством, а не законодательством государств, гражданами которых являются. Исключение возможно лишь в случаях, установленных ЖК РФ, другими федеральными законами или международным договором.

25а 25. Порядок учета на улучшение жилищных условий за счет договоров специального найма

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

Первый этап. Постановка на учет в качестве нуждающихся в жилых помещениях производится органом местного самоуправления. Основанием для постановки на учет является заявление гражданина, которое подается в орган местного самоуправления по месту жительства гражданина.

Граждане, которые в установленном законом порядке признаны недееспособными или являются таковыми в силу закона, не вправе самостоятельно подавать заявление. Заявление от их лица подают законные представители. В исключительных случаях допускается подача заявления не по месту жительства гражданина. К заявлению необходимо приложить документы, которые подтверждают право гражданина состоять на учете в качестве претендующего на улучшение жилищных условий.

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

Второй этап. Рассмотрение заявления уполномоченным органом. Законом установлен срок для рассмотрения заявления и исследования документов — приложения. Уполномоченный орган обязан принять решение не позднее чем через 30 рабочих дней после даты предоставления заявления и документов. Порядок ведения органом местного самоуправления учета граждан в качестве нуждающихся в жилых помеще-

26а 26. Права и обязанности членов семьи по договору специального найма

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

Члены семьи нанимателя вправе:

- 1) иметь равные с нанимателем права пользования жилым помещением;
- 2) быть перечисленными в договоре социального найма жилого помещения;
- 3) сохранять права члена семьи в случае, если статус члена семьи утрачен, а лицо проживает совместно с нанимателем. Но данный гражданин не отвечает солидарно перед наймодателем, а несет ответственность самостоятельно;
- 4) заключать с нанимателем жилого помещения соглашения, которые могут ограничивать их право пользования, но не ниже пределов, установленных законом;
- 5) участвовать в решении вопроса о сдаче помещения в поднаем, вселении временных жильцов. Недееспособные члены семьи нанимателя осуществляют свои права через представителя. Это не

27а 27. Договор поднаема

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

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

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

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

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

28а 28. Расторжение договора поднаема

Расторжение договора поднайма возможно в следующих случаях:

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

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

- 1) использует это жилое помещение не по назначению;
- 2) систематически нарушает права и законные интересы соседей;
- 3) бесхозяйственно обращается с жилым помещением, допуская его разрушение.

Наниматель жилого помещения также вправе назначить данному поднанимателю разумный срок для проведения ремонта жилого помещения, если указанные нарушения влекут за собой разрушение жилого помещения (ч. 4 ст. 79 ЖК РФ).

Наниматель жилого помещения не имеет права принуждать поднанимателя к проведению капитального ремонта.

Наниматель в судебном порядке вправе расторгнуть договор поднайма жилого помещения и выселить поднанимателя и вселенных совместно с поднанимателем граждан в случае, если поднаниматель или гражданин, за действия которого данный поднаниматель отвечает, после предупреждения нанимателя продолжает нарушать права и законные интересы соседей или использовать жилое помещение не по на-

266 относится к праву пользования жилым помещением (т. е. фактического проживания в нем), так как это право воплощает неотчуждаемое право на жилище.

Члены семьи нанимателя обязаны:

- 1) нести солидарную с нанимателем ответственность по обязательствам, вытекающим из договора социального найма жилого помещения;
- 2) недееспособные члены семьи нанимателя несут ответственность через представителя.

Жилищные права членов семьи нанимателя являются равными и независимыми от его жилищных прав.

Равенство жилищных прав проявляется в том, что члены семьи нанимателя дают согласие на:

- 1) вселение в жилое помещение временных жильцов;
- 2) обмен занимаемого жилого помещения;
- 3) сдачу жилого помещения в поднаем;
- 4) изменение договора найма;
- 5) расторжение и прекращение договора найма;
- 6) предоставление жилой площади меньшего размера.

Члены семьи собственника жилого помещения имеют право пользования данным жилым помещением наравне с его собственником.

256 ниях устанавливается законодательством соответствующего субъекта РФ.

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

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

По договору социального найма жилое помещение может быть предоставлено гражданину из государственного или муниципального жилищного фонда.

В настоящее время помещения, принадлежащие бывшим колхозам и совхозам, относятся к частному жилищному фонду и поэтому не подлежат предоставлению на правах социального найма. Решение о предоставлении жилой площади принимает орган местного самоуправления.

286 начению либо без уважительных причин не проведет необходимый ремонт (ч. 4 ст. 79 ЖК РФ).

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

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

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

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

Российская Федерация как субъект жилищных отношений выступает в двух аспектах.

Во-первых, РФ является собственником государственного жилищного фонда, владеет им, пользуется (предоставляет в пользование гражданам) и распоряжается.

Во-вторых, РФ посредством деятельности законодательных органов в пределах своего ведения (компетенции) издает законодательные акты, регулирующие жилищные отношения.

276 быть перечислены в договоре поднайма жилого помещения, предоставленного по договору социального найма.

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

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

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

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

<p>29a 29. Возникновение жилищных отношений</p> <p>Возникновение жилищных отношений связано с наступлением определенных событий в реальной действительности или с действиями определенных лиц, порождающими жилищные права и обязанности.</p> <p>Такие события и действия называют юридическими фактами.</p> <p>Возникновение жилищных отношений, как правило, связано с волевыми целенаправленными действиями сторон, однако возможно вовлечение лица в жилищные отношения и в силу определенного события, например смерти наследодателя и открытия наследства.</p> <p>Возникновение жилищных отношений может быть связано с:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) заключением договора коммерческого или социального найма жилого помещения; 2) покупкой жилого помещения; 3) приобретением жилого помещения путем наследования; 4) приобретением жилого помещения посредством иных гражданско-правовых оснований (мены, ренты); 5) приобретением жилого помещения путем выплаты пая в ЖК или ЖСК; 6) путем индивидуального жилищного строительства; 7) путем долевого участия в строительстве. <p>Жилищное законодательство прежде всего говорит о жилищных отношениях в контексте реализации конституционного права гражданина на жилище, поэтому целесообразно рассматривать юридические факты, направленные на возникновение жилищных прав у гражданина, а иные действия анализировать в гла-</p>	<p>30a 30. Договор найма</p> <p>В соответствии с п. 1 ст. 671 ГК РФ по договору найма жилого помещения одна сторона (собственник жилого помещения или управомоченное лицо (наймодатель)) обязуется предоставить другой стороне (наемателю) жилое помещение за плату во владение и пользование для проживания в нем.</p> <p>Предметом договора найма независимо от его вида может быть помещение, отвечающее определенным требованиям и формально юридически признанное жилым. ГК РФ указывает на то, что жилое помещение должно быть изолированным и пригодным для постоянного проживания (ст. 673 ГК РФ).</p> <p>Самостоятельным предметом договора социального найма жилого помещения не могут быть неизолированное жилое помещение, помещения вспомогательного использования, а также общее имущество в многоквартирном доме (ч. 2 ст. 62 ЖК РФ).</p> <p>Помещения, находящиеся в садовых и дачных домах и не признанные в установленном порядке жилыми, не могут быть предметами договора найма жилого помещения.</p> <p>Регулирование отношений передачи таких помещений в возмездное срочное пользование осуществляется посредством договора аренды. Необходимо особо подчеркнуть, что действующее законодательство не допускает заключения договора найма жилого помещения в отношении комнат и частей комнат, которые не являются изолированными.</p> <p>Предметами договора найма жилого помещения могут быть:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) жилые дома; 2) квартиры в многоквартирных жилых домах;
<p>31a 31. Права и обязанности сторон по договору найма</p> <p>Наематель жилого помещения по договору социального и коммерческого найма, т. е. лицо, приобретающее право пользования служебным помещением, комнатой в общежитии и т. п., обязано использовать помещение только для проживания, обеспечивать сохранность жилого помещения, поддерживать его в надлежащем состоянии, обеспечивать своевременную оплату по договору. В соответствии с положениями п. 1 ст. 671, ст. 678 и п. 1 ст. 681 ГК РФ, если в договоре не указано иное, наематель обязан самостоятельно вносить коммунальные платежи.</p> <p>Наймодатель согласно положениям ст. 65 ЖК РФ обязан:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) передать наемателю свободное от прав иных лиц жилое помещение; 2) принимать участие в надлежащем содержании и ремонте общего имущества в многоквартирном доме, в котором находится сданное внаем жилое помещение; 3) осуществлять капитальный ремонт жилого помещения; 4) обеспечивать предоставление наемателю необходимых коммунальных услуг надлежащего качества. <p>Регламентируя обязанности наймодателя, ГК РФ устанавливает дополнительные обязанности для лиц, сдающих помещения в многоквартирных домах, осуществлять надлежащую эксплуатацию жилого дома, в котором находится сданное внаем помещение, предоставлять или обеспечивать предоставление наемателю за плату необходимых коммунальных услуг, обеспечивать проведение ремонта общего имуще-</p>	<p>32a 32. Договор социального найма</p> <p>Подробнее остановимся на договоре социального найма жилого помещения. Его регулированию посвящен раздел III ЖК РФ. Гражданский кодекс РФ отражает его лишь в общем виде.</p> <p>Данный договор направлен на удовлетворение потребности в жилье граждан, состоящих на учете в органах местного самоуправления в качестве нуждающихся в улучшении жилищных условий.</p> <p>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.</p> <p>В Конституции РФ сформулировано основополагающее правило бесплатного предоставления жилых помещений.</p> <p>Бесплатное предоставление жилья государство гарантирует только малоимущим гражданам и некоторым другим лицам, перечень которых определяется законом. Данное правило нашло свое отражение в новом ЖК РФ.</p> <p>В соответствии со ст. 49 ЖК РФ малоимущим гражданам, признанным нуждающимися в жилых помещениях, жилье предоставляется в муниципальном жилищном фонде по договорам социального найма.</p> <p>Предметами договора социального найма жилого помещения могут быть только помещения, относящиеся к государственному или муниципальному жилищному фонду и предназначенные для социального использования.</p>

306 3) изолированные жилые комнаты в домах или квартирах.

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

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

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

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

Любой договор найма должен сохраняться вне зависимости от смены собственника жилого помещения. Это же относится и к смене лица, имеющего жилое помещение на праве хозяйственного ведения или оперативного управления.

При отчуждении жилого помещения, обремененного договором найма, приобретатель помещения становится наймодателем на условиях уже заключенного договора найма.

326 Жилые помещения по договорам социального найма не предоставляются, если между

народным договором РФ не предусмотрено иное:

- 1) иностранным гражданам;
- 2) лицам без гражданства.

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

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

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

296 ве, посвященной изменению и прекращению жилищных отношений.

Передача жилых помещений в пользование оформляется при помощи договоров найма. Пользование по таким договорам является временным и возмездным.

Договор найма жилого помещения принято считать одним из центральных институтов жилищного права, что, однако, не лишает его черт, присущих гражданско-правовому договору. Договор найма жилого помещения устанавливает права и обязанности сторон, определяет предмет договора, его срок и возмездный характер.

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

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

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

316 ства многоквартирного дома и устройств, находящихся в жилом помещении.

Переоборудование жилого дома, в котором находится сданное внаем жилое помещение, если такое переоборудование существенно изменяет условия пользования жилым помещением, без согласия нанимателя не допускается (ст. 676 и п. 2 ст. 681 ГК РФ).

Статья 680 ГК РФ говорит о праве нанимателя при согласии наймодателя и постоянно проживающих в помещении лиц вселять временных жильцов на безвозмездной основе. Нормы Гражданского и Жилищного кодексов в отношении временных жильцов практически совпадают. Такое право ограничено сроком до шести месяцев и соблюдением требований законодательства о норме жилой площади на одного человека (12 м² жилой площади).

Если на одного жильца приходится менее 12 м² жилой площади, вселение временных жильцов не допускается. Временные жильцы не наделяются самостоятельным правом пользования жилым помещением, и всю ответственность за их действия перед наймодателем несет наниматель (ст. 680 ГК РФ).

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

33а**33. Стороны договора социального найма**

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

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

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

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

Если гражданин продолжает проживать в занимаемом жилом помещении, но перестал быть членом семьи

34а**34. Права и обязанности сторон по договору социального найма**

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

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

Соответственно **наймодатель обязан**:

- 1) при предоставлении передать нанимателю свободное от прав иных лиц жилое помещение;
- 2) принимать участие в надлежащем содержании и ремонте общего имущества в многоквартирном доме, в котором находится сданное внаем жилое помещение;
- 3) осуществлять капитальный ремонт жилого помещения;
- 4) обеспечивать предоставление нанимателю необходимых коммунальных услуг надлежащего качества.

При неисполнении или ненадлежащем исполнении наймодателем жилого помещения по договору социального найма обязанностей по своевременному проведению капитального ремонта сданного внаем жилого помещения, общего имущества в многоквартирном доме и устройств, находящихся в жилом помещении и предназначенных для предоставления коммунальных услуг, наниматель по своему выбору вправе потребовать уменьшения платы за пользование занимаемым жилым помещением, общим имуществом в многоквартирном доме, либо возмещения своих расходов на устранение недостатков жилого помещения и (или) общего имуще-

35а**35. Изменение договора социального найма**

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

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

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

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

Расторжение договора социального найма. Гражданское законодательство устанавливает воз-

36а**36. Случаи выселения, определенные законом**

Случаи выселения граждан определены законом.

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

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

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

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

346 ства в многоквартирном доме, либо возмещения убытков, причиненных ненадлежащим исполнением или неисполнением указанных обязанностей наймодателя.

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

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

Соответственно **наниматель жилого помещения по договору социального найма обязан:**

- 1) использовать жилое помещение по назначению;
- 2) обеспечивать сохранность жилого помещения;
- 3) поддерживать надлежащее состояние жилого помещения;
- 4) проводить текущий ремонт жилого помещения;
- 5) своевременно вносить плату за жилое помещение и коммунальные услуги;
- 6) информировать наймодателя в установленные договором сроки об изменении оснований и условий, дающих право пользования жилым помещением по договору социального найма.

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

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

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

- 1) систематически нарушают права и законные интересы соседей или бесхозяйственно обращаются с жилым помещением, допуская его разрушение (наймодатель обязан предупредить нанимателя и членов его семьи о необходимости устранить нарушения). В случае, когда перечисленные действия влекут за собой разрушение жилого помещения, наймодатель имеет право назначить нанимателю и членам его семьи разумный срок для устранения этих нарушений. Граждане, лишенные родительских прав, если совместное проживание этих граждан с детьми, в отношении которых они лишены родительских прав, признано судом невозможным, могут быть выселены из жилого помещения без предоставления другого жилого помещения;
- 2) используют жилое помещение не по назначению.

336 нанимателя жилого помещения по договору социального найма, за ним сохраняются такие же права, какие имеют наниматель и члены его семьи. Этот гражданин самостоятельно отвечает по обязательствам, вытекающим из соответствующего договора социального найма (ст. 69 ЖК РФ).

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

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

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

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

Граждане, вселившиеся в жилое помещение нанимателя в качестве опекунов или попечителей, как правило, самостоятельного права на это помещение не приобретают.

356 возможность расторгнуть договор по соглашению сторон, если иное не предусмотрено законом или договором (ст. 450 ГК РФ).

В свою очередь жилищное законодательство предоставляет право нанимателю жилого помещения с согласия членов семьи в любое время расторгнуть договор социального найма.

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

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

37а**37. Граждане, нуждающиеся в жилых помещениях**

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

- 1) не являющиеся нанимателями жилых помещений по договорам социального найма или членами семьи нанимателя жилого помещения по договору социального найма либо собственниками жилых помещений или членами семьи собственника жилого помещения;
- 2) являющиеся нанимателями жилых помещений по договорам социального найма или членами семьи нанимателя жилого помещения по договору социального найма либо собственниками жилых помещений или членами семьи собственника жилого помещения и обеспеченные общей площадью жилого помещения на одного члена семьи менее учетной нормы;
- 3) проживающие в помещении, не отвечающем установленным для жилых помещений требованиям;
- 4) являющиеся нанимателями жилых помещений по договорам социального найма, членами семьи нанимателя жилого помещения по договору социального найма или собственниками жилых помещений, членами семьи собственника жилого помещения, проживающими в квартире, занятой несколькими семьями, если в составе семьи имеется больной, страдающий тяжелой формой хронического заболевания, при которой совместное проживание с ним в одной квартире невозможно, и не имеющими иного жилого помещения, занимаемого по дого-

38а**38. Вселение в жилое помещение других членов семьи**

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

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

Жилая площадь в общежитиях предоставляется по решению государственных унитарных предприятий, государственных (муниципальных) учреждений, за которыми эти помещения закрепляются на праве хозяйственного ведения или оперативного управления.

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

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

39а**39. Временные жильцы**

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

Для вселения временных жильцов необходимо соблюсти следующие требования закона.

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

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

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

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

Статус временных жильцов имеет следующие особенности:

- 1) временные жильцы проживают в помещении не более шести месяцев;
- 2) право пользования жилым помещением у них не возникает;
- 3) ответственность за действия временных жильцов несет наниматель жилого помещения;
- 4) закон предусматривает только одну обязанность в отношении временных жильцов. Временные жиль-

40а**40. Раздел жилого помещения. Замена нанимателя жилого помещения или члена кооператива**

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

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

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

- 1) каждому из таких лиц может быть выделено изолированное жилое помещение;
- 2) имеется техническая возможность переустройства и (или) перепланировки неизолированных помещений в изолированные жилые помещения. Допускается и раздел не полностью выплаченного пая. Если в ходе раздела жилого помещения в составе ЖК или ЖСК возникли споры между участниками отношений, они подлежат рассмотрению и разрешению в судебном порядке.

Следующим основанием изменения жилищных отношений является изменение договора социального найма жилого помещения по требованию нанимате-

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

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

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

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

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

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

406 Если при их намерении объединиться в одну семью. Согласно ч. 1 ст. 82 ЖК РФ граждане, проживающие в одной квартире и пользующиеся в ней изолированными жилыми помещениями по различным договорам найма, в случае объединения в одну семью вправе требовать заключения с кем-либо из нанимателей одного договора на все занимаемые в квартире жилые помещения.

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

По договору коммерческого найма в случае смерти нанимателя или его выбытия нанимателем становится один из граждан, совместно проживавших с прежним нанимателем. Для этого необходимо согласие всех остальных нанимателей.

Если такое согласие не было достигнуто, все граждане, совместно проживающие в помещении, становятся сонанимателями (п. 2 ст. 686 ГК РФ).

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

376 вору социального найма или принадлежащего на праве собственности. Перечень соответствующих заболеваний должен устанавливаться Правительством РФ.

Основаниями для постановки на соответствующий учет являются:

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

По договору коммерческого найма обязательства возлагаются на нескольких лиц. В данном случае одной стороной выступает наймодатель — физическое или юридическое лицо, которому принадлежит жилое помещение на праве собственности, праве хозяйственного ведения либо оперативного управления, а другой стороной является наниматель — два или более гражданина одновременно, которые именуются сонанимателями и несут солидарную ответственность перед наймодателем (п. 4 ст. 677 ГК РФ). **Обязательным условием** является то, что договорные отношения между всеми сонанимателями и нанимателями возникают в один и тот же период времени.

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

- 1) наниматель, исполнивший солидарную обязанность, имеет право регрессного требования к остальным сонанимателям в равных долях за вычетом доли, падающей на него самого;
- 2) неуплаченное одним из сонанимателей нанимателю, исполнившему солидарную обязанность, падает в равных долях на остальных сонанимателей.

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

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

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

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

Освобождение жилого помещения бывает фактическим и юридическим.

41а

41. Перепланировка жилого помещения

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

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

- 1) заявление о переустройстве и (или) перепланировке по форме, утвержденной Правительством РФ;
- 2) правоустанавливающие документы на переустраиваемое и (или) перепланируемое жилое помещение (подлинники или засвидетельствованные в нотариальном порядке копии);
- 3) подготовленный и оформленный в установленном порядке проект переустройства и (или) перепланировки переустраиваемого и (или) перепланируемого жилого помещения;
- 4) технический паспорт переустраиваемого и (или) перепланируемого жилого помещения;
- 5) согласие в письменной форме всех членов семьи нанимателя (в том числе временно отсутствующих), занимающих переустраиваемое и (или) перепланируемое жилое помещение на основании договора социального найма (в случае, если заявителем является уполномоченный наймодателем на представление предусмотренных настоящим пунктом документов наниматель переустраиваемого и (или) перепланируемого жилого помещения по договору социального найма);

42а

42. Основания для прекращения жилищных отношений

Прекращение жилищного отношения влечет прекращение прав и обязанностей сторон.

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

Основаниями прекращения жилищных отношений являются следующие юридические факты:

- 1) смерть нанимателя жилого помещения — безусловное основание;
- 2) гибель жилого помещения;
- 3) непригодность жилого помещения для дальнейшего проживания в нем;
- 4) истечение срока действия найма (поднайма) жилого помещения;
- 5) досрочное прекращение договора найма.

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

Он влечет за собой расторжение договора найма жилого помещения в одностороннем порядке.

Согласно ст. 83 ЖК РФ с согласия в письменной форме проживающих совместно с ним членов его семьи наниматель жилого помещения по договору социального найма в любое время имеет право расторгнуть договор социального найма. Если наниматель и члены его семьи меняют место жительства и выезжают в другую

43а

43. Виды выселения

Следствиями прекращения жилищных отношений являются определенные виды выселения.

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

- 1) если жилое помещение признано непригодным для постоянного проживания;
- 2) если жилое помещение, занимаемое по договору социального найма, подлежит в установленном законом порядке переводу в нежилое;
- 3) если дом, в котором располагается жилое помещение, занимаемое по договору социального найма, подлежит сносу, выселяемым из него гражданам органом государственной власти или органом местного самоуправления, принявшим решение о сносе такого дома, предоставляются другие благоустроенные жилые помещения по договорам социального найма (ст. 86 ЖК РФ);
- 4) в случае выселения членов семьи военнослужащих, должностных лиц органов внутренних дел, органов государственной безопасности, погибших при исполнении обязанностей военной службы. Этим гражданам предоставляется другое жилое помещение, отвечающее санитарным правилам, находящееся в черте данного населенного пункта;
- 5) наймодатель обязан предоставить нанимателю и членам его семьи на время проведения капитального ремонта или реконструкции другое жилое помещение без расторжения договора социального найма жилого помещения, находящегося в указанном доме. На время проведения капитального ремонта или реконструкции по договору найма пре-

44а

44. Выселение с предоставлением другого благоустроенного жилого помещения

Граждане обязаны освободить жилые помещения, которые они занимали, в случаях **расторжения или прекращения договоров найма** специализированных жилых помещений.

Граждане подлежат выселению в судебном порядке без предоставления других жилых помещений в случае отказа освободить такие жилые помещения.

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

- 1) члены семьи военнослужащих, должностных лиц, сотрудников органов внутренних дел, органов федеральной службы безопасности, таможенных органов РФ, органов государственной противопожарной службы, органов по контролю над оборотом наркотических средств и психотропных веществ, учреждений и органов уголовно-исполнительной системы, погибших (умерших) или пропавших без вести при исполнении обязанностей военной службы или служебных обязанностей;
- 2) пенсионеры по старости;
- 3) члены семьи работника, которому было предоставлено служебное жилое помещение или жилое помещение в общежитии и который умер;

426 местность, договор считается расторгнутым со дня выезда.

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

При существенном нарушении договора одной из сторон по требованию другой стороны договор найма жилого помещения может быть расторгнут в судебном порядке. При этом существенным признается нарушение условий договора одной из сторон, которое причиняет другой стороне такой ущерб, что она в значительной мере лишается того, на что была вправе рассчитывать при заключении договора найма жилого помещения (подп. 1 п. 2 ст. 450 ГК РФ).

Договор коммерческого найма может быть расторгнут **в случае невнесения платы за жилое помещение** за шесть месяцев, если договором не установлен более длительный срок, а при краткосрочном найме — более двух раз по истечении установленного срока платежа. Также основанием расторжения договора является разрушение или порча жилого помещения нанимателем или другими гражданами, за действия которых отвечает наниматель. Договор найма жилого помещения может быть расторгнут **в судебном порядке** по требованию одной из сторон в связи с существенным изменением обстоятельств. При этом существенным признается такое изменение обстоятельств, когда они изменились настолько, что, если бы стороны могли заранее это предположить, договор не был бы заключен.

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

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

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

416 б) заключения 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.

Отказ в согласовании перепланировки жилого помещения допускается в случае:

- 1) непредставления документов;
- 2) представления документов в ненадлежащий орган;
- 3) несоответствия проекта перепланировки жилого помещения требованиям законодательства.

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

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

Перепланировка жилого помещения документально завершается **актом приемочной комиссии**.

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

436 доставляется жилое помещение маневренного фонда (ст. 88 ЖК РФ). Наймодатель вправе потребовать переселения в судебном порядке в случае отказа нанимателя и членов его семьи от переселения в это жилое помещение. Переселение нанимателя и членов его семьи в жилое помещение маневренного фонда и обратно оплачивается наймодателем. Вместо жилого помещения маневренного фонда наймодатель может предоставить в пользование другое благоустроенное жилое помещение с заключением договора социального найма. В таком случае требуется согласие нанимателя и членов его семьи. Договор социального найма жилого помещения в доме, подлежащем капитальному ремонту или реконструкции, расторгается по соглашению сторон.

Также у нанимателя и членов его семьи возникает право на новое жилое помещение в случаях, если в результате капитального ремонта или реконструкции помещение, в котором они проживали ранее, не может быть сохранено или его площадь значительно уменьшается. В таком случае наймодатель обязан заключить с гражданами новый договор социального найма жилого помещения.

2. Выселение без предоставления другого жилого помещения.

45а

45. Договор купли-продажи жилого помещения

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

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

Суд при выяснении всех обстоятельств может вынести решение о государственной регистрации перехода права. При этом сторона, необоснованно уклоняющаяся от регистрации, вынуждена будет возместить другой стороне убытки, вызванные задержкой регистрации. Договор должен содержать характеристику продаваемого жилого помещения: полный адрес, количество комнат, общую площадь (на практике указывают и жилую площадь). При отсутствии этих данных договор считается незаключенным.

Передача жилого помещения продавцом и принятие его покупателем осуществляются по подписываемому сторонами передаточному акту или иному документу о передаче. При этом, если иное не предусмотрено договором, обязательство передать жилище считает-

46а

46. Договор мены жилыми помещениями

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

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

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

Если между нанимателем жилого помещения по договору социального найма и проживающими совместно с ним членами его семьи не достигнуто соглашение об обмене, любой из них вправе требовать осуществления **принудительного обмена** занимаемого жилого помещения в судебном порядке.

В соответствии с ч. ч. 4 и 5 ст. 72 ЖК РФ обмен жилыми помещениями, которые предоставлены по договорам социального найма и в которых проживают несовершеннолетние, недееспособные или ограниченно

47а

47. Договор ренты

ГК РФ в гл. 33 устанавливает возможность собственникам произвести **отчуждение имущества под выплату ренты** либо за пожизненное содержание с иждивением. По такому соглашению собственник имеет право передать другому лицу в собственность имущество, а последний в обмен на имущество будет выплачивать бывшему собственнику ренту в виде денежной суммы либо иного содержания. Договориться при этом можно об осуществлении выплат как бессрочно, так и пожизненно. Отсюда деление рентного договора на постоянную (бессрочную) и пожизненную ренту.

Жилище, отчуждаемое под выплату ренты, может быть передано получателем ренты в собственность плательщика ренты за плату и бесплатно.

Как следует из ст. 586 ГК РФ, в случае отчуждения (например, продажи) жилого помещения лицом, приобретшим его по рентному договору, обязательства ренты переходят на нового собственника жилья. При этом лицо, передавшее такое жилье, несет субсидиарную с отчуждателем ответственность по требованиям получателя ренты, возникшим в связи с нарушением договора ренты.

В целях обеспечения исполнения выплаты рентных платежей ГК РФ устанавливает правило, по которому получатель ренты приобретает право залога на отчужденное жилье, т. е. в данном случае право залога возникает не в силу договора, а в силу закона.

Наряду с государственной регистрацией соглашения в отличие от иных способов возникновения права собственности на жилище закон требует обязательно **нотариального удостоверения договора**. Пред-

48а

48. Договор пожизненной ренты

Пожизненная рента устанавливается на период жизни гражданина, передающего имущество под выплату ренты, либо на период жизни другого указанного им гражданина. Возможно установление пожизненной ренты в пользу нескольких граждан, доли которых в праве на получение ренты, как правило, считаются равными.

Размер пожизненной ренты определяется в договоре в виде денежной суммы, периодически выплачиваемой получателю ренты в течение его жизни. Размер пожизненной ренты, определяемый в договоре, в расчете на месяц должен быть не менее минимального размера оплаты труда, установленного законом. При увеличении минимального размера оплаты труда соответственно увеличивается размер пожизненной ренты.

Если сроки пожизненной ренты не установлены договором, то пожизненная рента должна выплачиваться по окончании каждого календарного месяца.

Согласно ст. 599 ГК РФ при существенном нарушении договора плательщиком получатель ренты вправе требовать от плательщика выкупа ренты либо расторжения договора и возмещения убытков. Если под выплату пожизненной ренты жилое помещение отчуждено бесплатно, получатель ренты вправе при существенном нарушении договора потребовать возврата этого жилья с зачетом его стоимости в счет выкупной цены.

Разновидностью пожизненной ренты является **договор пожизненного содержания с иждивением**. В связи со смертью прекращаются обязательства, вытекающие из этого договора. Вместе с тем по сравнению с пожизненной рентой договор пожизненного содержа-

466 дееспособные граждане, являющиеся членами семей нанимателей данных жилых помещений, допускается с предварительного согласия органов опеки и попечительства.

Органы опеки и попечительства отказывают в даче такого согласия в случае, если обмен жилыми помещениями, предоставленными по договорам социального найма, нарушает права или законные интересы указанных лиц. Решения органов опеки и попечительства о даче согласия на обмен жилыми помещениями или об отказе в даче такого согласия принимаются в письменной форме и предоставляются заявителям в течение 14 рабочих дней со дня подачи ими соответствующих заявлений.

Обмен жилыми помещениями, предоставленными по договорам социального найма, может быть совершен между гражданами, проживающими в жилых помещениях, расположенных как в одном, так и в разных населенных пунктах на территории РФ. Обмен жилыми помещениями осуществляется без ограничения количества его участников.

В статье 73 ЖК РФ содержатся условия, при которых обмен жилыми помещениями между нанимателями данных помещений по договорам социального найма не допускается.

486 ния с иждивением имеет значительную специфику. В частности, плательщик ренты по договору обязуется осуществлять пожизненное содержание с иждивением гражданина и (или) указанного им третьего лица (лиц). Предоставление содержания с иждивением может включать обеспечение потребностей в жилище, питании и одежде, а если этого требует состояние здоровья гражданина, то также и уход за ним.

В договоре пожизненного содержания с иждивением должна быть определена стоимость всего объема содержания с иждивением. При этом стоимость общего объема содержания в месяц не может быть менее двух МРОТ, установленных законом.

Стороны договора пожизненного содержания с иждивением вправе предусмотреть возможность замены предоставления содержания с иждивением в натуре выплатой в течение жизни гражданина периодических платежей в деньгах.

На основании ст. ст. 33 и 34 ЖК РФ гражданин, проживающий в жилом помещении на основании договора пожизненного содержания с иждивением, пользуется жилым помещением наравне с собственником данного жилого помещения.

Дееспособный гражданин, проживающий в жилом помещении, несет солидарную с собственником такого жилого помещения ответственность по обязательствам, вытекающим из пользования жилым помещением, если иное не предусмотрено соглашением между собственником и гражданином.

456 ся исполненным после вручения его покупателю и подписания соответствующего документа о передаче. Уклонение одной из сторон от подписания документа о передаче жилья на условиях, предусмотренных договором, считается отказом продавца от исполнения обязанности передать жилое помещение, а покупателя — его принять.

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

- 1) соразмерного уменьшения покупной цены;
- 2) безвозмездного устранения недостатков жилого помещения в разумный срок;
- 3) возмещения своих расходов на устранение недостатков жилища.

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

- 1) отказаться от исполнения договора купли-продажи и потребовать возврата уплаченной за жилое помещение денежной суммы;
- 2) потребовать замены жилья ненадлежащего качества помещением, соответствующим договору.

476 ставляется, что законодатель установил данное правило, имея в виду длительность рентных отношений.

Получателями постоянной ренты могут выступать только граждане, а также некоммерческие организации, если это не противоречит закону и соответствует цели их деятельности, закрепляемой в их учредительных документах.

Выплата постоянной ренты устанавливается договором в рублях. Между тем в договоре может быть предусмотрена выплата ренты путем предоставления вещей, выполнения работ или оказания услуг, соответствующих по стоимости денежной сумме ренты.

Плательщик постоянной ренты вправе отказаться от дальнейшей выплаты ренты **путем ее выкупа**.

В таком случае отказ заявляется плательщиком ренты в письменной форме не позднее чем за три месяца до прекращения выплаты ренты или за более длительный срок, предусмотренный договором.

При этом обязательство по выплате ренты не прекращается до получения всей суммы выкупа получателем ренты, если иной порядок выкупа не предусмотрен договором.

Стороны договора могут предусмотреть, что право на выкуп постоянной ренты не может быть осуществлено при жизни получателя ренты либо в течение иного срока, не превышающего 30 лет с момента заключения договора.

49а

49. Договор дарения жилого помещения

Согласно ст. 572 ГК РФ **по договору дарения жилого помещения** собственник безвозмездно передает или обязуется передать другому лицу жилище.

Обычно дарение жилых помещений происходит между родственниками и друзьями. Вместе с тем сторонами в договоре дарения могут выступать как физические, так и юридические лица. В качестве одаряемого могут выступать РФ, ее субъекты, а также города, иные муниципальные образования в лице их органов.

Согласно ст. 573 ГК РФ одаряемый вправе в любое время до передачи ему дара отказаться от него. В этом случае договор дарения считается расторгнутым. При этом отказ от подаренного жилья должен быть совершен в письменной форме. Кроме того, такой отказ подлежит государственной регистрации. В данном случае даритель вправе требовать от одаряемого возмещения реального ущерба, причиненного отказом принять жилище в дар.

В силу ст. 575 ГК РФ не допускается дарение жилых помещений:

- 1) от имени малолетних и граждан, признанных недееспособными, их законными представителями;
- 2) работникам лечебных, воспитательных учреждений, учреждений социальной защиты и других аналогичных учреждений гражданами, находящимися в них на лечении, содержании или воспитании, супругами и родственниками этих граждан;
- 3) государственным служащим и служащим органов местного самоуправления в связи с их должностным положением или в связи с исполнением ими служебных обязанностей.

50а

50. Договор аренды жилого помещения

В соответствии со ст. 606 ГК РФ **по договору аренды (имущественного найма)** арендодатель (наймодатель) обязуется предоставить арендатору (наемателю) имущество за плату во временное владение или временное пользование. Основным документом по аренде жилья является договор аренды между арендатором и арендодателем. Размер арендуемой площади законом не ограничивается.

Право сдачи жилых помещений в аренду принадлежит собственнику или уполномоченному органу управления собственника. **Право арендовать** жилое помещение принадлежит юридическому лицу. В практике закрепилось правило определять договор, по которому жилое помещение передается за плату гражданину, как договор коммерческого найма.

Не подлежат передаче в аренду жилые помещения в домах государственных и муниципальных жилищных фондов, предназначенные для удовлетворения потребности граждан в служебном жилье, и комнаты в коммунальных квартирах.

Размер, сроки и условия внесения арендной платы определяются сторонами в договоре. **Размер арендной платы** может изменяться по соглашению сторон и в сроки, предусмотренные договором, но не чаще 1 раза в год.

Арендатор — юридическое лицо вправе вселить в арендуемое помещение своих работников и членов их семей.

С этими лицами арендатор заключает договор коммерческого найма. Арендатор не имеет права вселять в жилое помещение своих работников, если не со-

51а

51. Пользование жилым помещением, предоставленным по завещательному отказу

Завещатель вправе возложить на одного или нескольких наследников по завещанию или по закону исполнение за счет наследства какой-либо обязанности имущественного характера в пользу одного или нескольких лиц (отказополучателей), которые приобретают право требовать исполнения этой обязанности (**завещательный отказ**). Завещательный отказ должен быть установлен в завещании. Содержание завещания может исчерпываться завещательным отказом (п. 1 ст. 1137 ГК РФ).

Предметом завещательного отказа может быть передача отказополучателю в собственность, во владение на ином вещном праве или в пользование вещи, входящей в состав наследства, передача отказополучателю входящего в состав наследства имущественного права, приобретение для отказополучателя и передача ему иного имущества, выполнение для него определенной работы или оказание ему определенной услуги либо осуществление в пользу отказополучателя периодических платежей и т. п.

В частности, на наследника, к которому переходит жилой дом, квартира или иное жилое помещение, завещатель может возложить обязанность предоставить другому лицу на период жизни этого лица или на иной срок право пользования этим помещением или его определенной частью. При последующем переходе права собственности на имущество, входившее в состав наследства, к другому лицу право пользования этим имуществом, предоставленное по завещательному отказу, сохраняет силу (п. 2 ст. 1137 ГК РФ).

52а

52. Договор об ипотеке (залоге недвижимости)

По договору о залоге недвижимого имущества (договору об ипотеке) одна сторона — залогодержатель, являющийся кредитором по обязательству, обеспеченному ипотекой, имеет право получить удовлетворение своих денежных требований к должнику по этому обязательству из стоимости заложенного недвижимого имущества другой стороны — залогодателя. Это право дает ему преимущество перед другими кредиторами залогодателя, за изъятиями, установленными федеральным законом.

Существенными условиями договора об ипотеке являются предмет ипотеки, его оценка, существо, размер и срок исполнения обязательства, обеспечиваемого ипотекой (п. 1 ст. 9 Федерального закона от 16 июля 1998 г. № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)»). Кроме того, существенным условием этого договора является условие о том, у какой из сторон (залогодателя или залогодержателя) находится заложенное имущество (п. 1 ст. 339 ГК РФ).

В том случае, если стороны не достигли соглашения по всем или по одному из указанных пунктов в требуемой форме, договор считается незаключенным в силу ст. 432 ГК РФ.

Предмет договора ипотеки определяется в заключаемом договоре путем указания его наименования, места нахождения и описания, достаточного для идентификации этого предмета.

Закладная представляет собой именную ценную бумагу, которая удостоверяет права залогодержателя по обеспеченному ипотекой обязательству и одновременно по договору об ипотеке.

506 блюдаются нормы предоставления жилья на одного человека.

Изменение договора аренды жилого помещения возможно по соглашению сторон, а также в случае существенного нарушения договора одной из сторон, существенного изменения обстоятельств, из которых стороны исходили при заключении договора.

Расторжение арендатором договора аренды жилого помещения производится следующим образом. **Арендатор вправе** расторгнуть договор, предупредив об этом арендодателя за месяц. **Арендатор обязан** вернуть арендодателю помещение в надлежащем состоянии с учетом нормального износа.

Арендодатель вправе расторгнуть договор в случаях, если:

- 1) арендатор систематически не исполняет условия договора и использует жилое помещение не по назначению;
- 2) систематически не вносятся арендная плата;
- 3) арендатор или наниматели наносят значительный вред арендованному помещению.

Договором аренды могут устанавливаться **дополнительные условия**, например право арендатора выкупить арендуемое помещение, право сдачи жилого помещения в субаренду.

Сдача жилого помещения **в субаренду** не допускается, если нарушаются нормы предоставления жилого помещения, а также если не достигнуто согласие всех лиц, у которых есть права на данное жилое помещение.

526 Закладную составляют вместе с договором об ипотеке.

Правила об обращении взыскания на заложенное имущество различаются в зависимости от порядка исполнения обеспеченного обязательства: в установленные сроки или периодически платежами.

Залогодержателю предоставлено **право обращения взыскания на имущество**, которое заложено по договору об ипотеке, для удовлетворения за счет этого имущества требований, обеспечиваемых ипотекой, вызванных неисполнением или ненадлежащим исполнением обеспеченного обязательства. Это право может быть реализовано при неуплате или несвоевременной уплате суммы долга полностью или его части.

Обращение взыскания на имущество, заложенное для обеспечения обязательства, исполняемого периодически платежами, допускается при систематическом нарушении сроков их внесения. Под систематическим нарушением сроков внесения понимается нарушение сроков внесения платежей более трех раз в течение 12 месяцев, даже если каждая просрочка незначительна. Эта норма также диспозитивна: стороны в договоре могут установить иное.

Порядок обращения взыскания на заложенное имущество по общему правилу является судебным.

496 Организации, которым принадлежит жилище на праве хозяйственного ведения либо оперативного управления, могут подарить жилое помещение только с согласия собственника.

В исключительных случаях закон дает возможность дарителю отказаться от исполнения договора дарения либо вообще отменить дарение.

ГК РФ предусмотрел такой вид дарения, как пожертвование. Согласно ст. 582 ГК РФ **пожертвованием признается** дарение вещи или права в общеполезных целях. При дарении жилища эта цель не должна противоречить функциональному назначению жилых помещений — проживанию граждан. Нельзя дарить жилье с условием размещения в нем промышленного производства.

Субъектами пожертвования могут быть граждане, лечебные, воспитательные учреждения, учреждения социальной защиты и другие аналогичные учреждения, благотворительные, научные и учебные учреждения, фонды, музеи и другие учреждения культуры, общественные и религиозные организации, а также РФ, субъекты РФ и муниципальные образования.

При этом на принятие пожертвования не требуется чье-либо разрешения или согласия.

516 К отношениям между отказополучателем (кредитором) и наследником, на которого возложен завещательный отказ (должником), применяются положения ГК РФ об обязательствах, если из правил раздела V и существа завещательного отказа не следует иное (п. 3 ст. 1137 ГК РФ).

Право на получение завещательного отказа действует в течение три лет со дня открытия наследства и не переходит к другим лицам.

Однако отказополучателю в завещании может быть подназначен другой отказополучатель на случай, если назначенный в завещании отказополучатель умрет до открытия наследства или одновременно с наследодателем, либо откажется от принятия завещательного отказа или не воспользуется своим правом на получение завещательного отказа, либо лишится права на получение завещательного отказа в соответствии с правилами п. 5 ст. 1117 ГК РФ (п. 4 ст. 1137 ГК РФ).

Гражданин, которому по завещательному отказу предоставлено право пользования жилым помещением на указанный в соответствующем завещании срок, пользуется данным жилым помещением наравне с собственником данного жилого помещения. По истечении установленного завещательным отказом срока пользования жилым помещением право пользования им у соответствующего гражданина прекращается, за исключением случаев, если право пользования данным жилым помещением у соответствующего гражданина возникло на ином законном основании (ч. 1 ст. 33 ЖК РФ).

53а

53. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги

Граждане и организации обязаны своевременно и полностью вносить плату за жилое помещение и коммунальные услуги (ч. 1 ст. 153 ЖК РФ).

Обязанность по внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги возникает у:

- 1) нанимателя жилого помещения по договору социального найма с момента заключения такого договора;
- 2) арендатора жилого помещения государственного или муниципального жилищного фонда с момента заключения соответствующего договора аренды;
- 3) нанимателя жилого помещения по договору найма жилого помещения государственного или муниципального жилищного фонда с момента заключения такого договора;
- 4) члена жилищного кооператива с момента представления жилого помещения жилищным кооперативом;
- 5) собственника жилого помещения с момента возникновения права собственности на жилое помещение (ч. 2 ст. 153 ЖК РФ).

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

- 1) плату за пользование жилым помещением (плата за наем);
- 2) плату за содержание и ремонт жилого помещения, включающую в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержа-

54а

54. Размер платы за пользование жилым помещением

Плата за содержание и ремонт жилого помещения устанавливается в размере, обеспечивающем содержание общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с требованиями законодательства (ст. 156 ЖК РФ).

Размеры платы за пользование жилым помещением (платы за наем), платы за содержание и ремонт жилого помещения для нанимателей жилых помещений по договорам социального найма и договорам найма жилых помещений государственного или муниципального жилищного фонда и размер платы за содержание и ремонт жилого помещения для собственников жилых помещений, которые не приняли решение о выборе способа управления многоквартирным домом, устанавливаются органами местного самоуправления (в субъектах РФ — городах федерального значения Москве и Санкт-Петербурге — органом государственной власти соответствующего субъекта РФ) (ч. 3 ст. 156 ЖК РФ).

Размер платы за пользование жилым помещением (платы за наем) государственного или муниципального жилищного фонда устанавливается **в зависимости от качества и благоустройства жилого помещения, месторасположения дома** (ч. 4 ст. 156 ЖК РФ).

Установление размера платы за пользование жилым помещением (платы за наем) не должно приводить к возникновению у нанимателя жилого помещения права на субсидию на оплату жилого помещения и коммунальных услуг. Порядок определения размера платы за жилое помещение для граждан, проживающих в жилых помещениях домов системы социального

55а

55. Субсидии на оплату жилого помещения

Субсидии на оплату жилого помещения и коммунальных услуг предоставляются гражданам в случае, если их расходы на оплату жилого помещения и коммунальных услуг, рассчитанные исходя из размера регионального стандарта нормативной площади жилого помещения, используемой для расчета субсидий, и размера регионального стандарта стоимости жилищно-коммунальных услуг, устанавливаемого по правилам ч. 6 ст. 159 ЖК РФ, превышают величину, соответствующую максимально допустимой доле расходов граждан на оплату жилого помещения и коммунальных услуг в совокупном доходе семьи.

Право на субсидии имеют граждане:

- 1) пользователи жилых помещений государственного и муниципального жилищных фондов;
- 2) наниматели по договорам найма жилых помещений частного жилищного фонда;
- 3) члены жилищных кооперативов;
- 4) собственники жилых помещений (ч. 2 ст. 159 ЖК РФ).

Субсидии предоставляются гражданам при отсутствии у них задолженности по оплате жилых помещений и коммунальных услуг или при заключении и (или) выполнении гражданами соглашений по ее погашению (ч. 5 ст. 159 ЖК РФ).

При определении прав граждан, проживающих в жилых помещениях любой формы собственности, на субсидии и расчете их размеров применяются региональные стандарты нормативной площади жилого помещения, используемой для расчета субсидий, стоимости жилищно-коммунальных услуг и максимально

56а

56. Жилищное страхование

Жилищное страхование — это совокупность видов страхования, предусматривающих осуществление частичной или полной компенсации ущерба (вреда), нанесенного имущественным интересам физического или юридического лица, связанным с владением, использованием и распоряжением жилищным фондом, вследствие его повреждения, уничтожения или утраты, а также в случае причинения вреда третьими лицами.

Жилищное страхование — это финансовая гарантия, которая позволяет обществу компенсировать ущерб, возникающий вследствие случайных событий, наносящих урон населению и государству.

Некоторые виды жилищного страхования могут содержать также элементы личного страхования.

Социальная роль жилищного страхования заключается в том, что оно обеспечивает стабильность в обществе, гарантируя гражданам возмещение ущерба при повреждении или утрате жилья, создавая защищенность человека.

Жилищное страхование следует рассматривать как комплексное страхование, включающее объекты имущественного страхования и страхование ответственности.

Целью проведения страхования является обеспечение страхователям гарантий возмещения потерь, связанных с повреждением, уничтожением жилого помещения в результате страхового события.

Страхователем жилого помещения, которое находится в общей (совместной или долевой) собственности физических лиц, может являться по соглашению всех участников собственности только один из

546 обслуживания, в жилых помещениях фондов для временного поселения вынужденных переселенцев и лиц, признанных беженцами, а также в общежитиях, если в одной комнате в общежитии проживают несколько граждан, устанавливается собственниками указанных жилых помещений (ч. 5 ст. 156 ЖК РФ).

Размер обязательных платежей и (или) взносов членов товарищества собственников жилья, жилищного кооператива или иного специализированного потребительского кооператива, связанных с оплатой расходов на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, определяется органами управления товарищества собственников жилья, органами управления жилищного кооператива или органами управления иного специализированного потребительского кооператива в соответствии с уставом товарищества собственников жилья, уставом жилищного кооператива или уставом иного специализированного потребительского кооператива (ч. 8 ст. 156 ЖК РФ).

Изменение размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, определяется в порядке, установленном Правительством РФ (ч. 10 ст. 156 ЖК РФ).

566 собственников. В собственности каждого из участников может находиться только одно жилое помещение.

Не принимаются на страхование жилые помещения:

- 1) находящиеся в аварийном состоянии или расположенные в находящихся в аварийном состоянии домах (строениях);
- 2) расположенные в домах (строениях), имеющих физический износ свыше 55%;
- 3) расположенные в домах (строениях), подлежащих сносу или переоборудованию в нежилое;
- 4) на которые обращено взыскание по обязательствам;
- 5) расположенные в домах (строениях), подлежащих отчуждению в связи с изъятием земельного участка;
- 6) подлежащие конфискации;
- 7) расположенные в зонах, которым угрожают стихийные бедствия, с момента объявления о такой угрозе или составления соответствующего документа, подтверждающего факт угрозы.

536 нию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме. Капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме проводится за счет собственника жилищного фонда;

3) плату за коммунальные услуги (ч. 1 ст. 154 ЖК РФ).

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

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

2) плату за коммунальные услуги (ч. 2 ст. 154 ЖК РФ).

Плата за коммунальные услуги включает в себя плату за холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, газоснабжение (в том числе поставки бытового газа в баллонах), отопление (теплоснабжение, в том числе поставки твердого топлива при наличии печного отопления) (ч. 4 ст. 154 ЖК РФ).

Плата за жилое помещение и коммунальные услуги вносится ежемесячно до 10-го числа месяца, следующего за истекшим месяцем, если иной срок не установлен договором управления многоквартирным домом. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги вносится на основании платежных документов, представленных не позднее 1-го числа месяца, следующего за истекшим месяцем, если иной срок не установлен договором управления многоквартирным домом (ст. 155 ЖК РФ).

556 допустимой доли расходов граждан на оплату жилого помещения и коммунальных услуг в совокупном доходе семьи. Размер регионального стандарта стоимости жилищно-коммунальных услуг устанавливается исходя из цен, тарифов и нормативов, используемых для расчета платы за содержание и ремонт жилого помещения и коммунальные услуги для нанимателей по договорам социального найма, проживающих в жилых помещениях, расположенных в домах, уровень благоустройства, конструктивные и технические параметры которых соответствуют средним условиям в муниципальном образовании (ч. 6 ст. 159 ЖК РФ).

Порядок определения размера субсидий и порядок их предоставления, перечень прилагаемых к заявлению документов, условия приостановки и прекращения предоставления субсидий, порядок определения состава семьи получателя субсидии и исчисления совокупного дохода такой семьи, а также особенности предоставления субсидий отдельным категориям граждан устанавливаются Правительством РФ (ч. 7 ст. 159 ЖК РФ).

Размер субвенции из бюджета субъекта РФ рассчитывается исходя из статистической информации о распределении населения муниципального образования относительно уровней среднедушевых доходов и из региональных стандартов:

- 1) нормативной площади жилого помещения, используемой для расчета субсидий;
- 2) стоимости жилищно-коммунальных услуг, дифференцированной по муниципальным образованиям;
- 3) максимально допустимой доли расходов граждан на оплату жилого помещения и коммунальных услуг в совокупном доходе семьи (ч. 10 ст. 159 ЖК РФ).