Документ подписан простой электронной подписью
Информация о владельце:
ФИО: Храмешин Сергей Николаевич
Должность: Научный руководитель
Дата подписания: 18.08.2025 16:44:00
Уникальный программный ключ:
9e604e7f43158d9188ee2ea08e15bab0f61f0fc9

МИНИСТЕРСТВО СЕЛЬСКОГО ХОЗЯЙСТВА
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
ФГБОУ ВО «Кубанский государственный
аграрный университет имени И. Т. Трубилина»

И. В. Петров, Л. В. Масленникова

ЖИЛИЩНОЕ ПРАВО

Учебник

Краснодар
КубГАУ
2021

УДК 349.444(075.8)
ББК 67.404.212
П30

Р е ц е н з е н т ы :

В. Б. Гольцов – д-р юр. наук, доцент (Сакт-Петербургский государственный архитектурно-строительный университет);

Л. И. Попова – канд. юр. наук, доцент (Кубанский государственный аграрный университет);

О. В. Шаповал – канд. юр. наук, доцент (Кубанский государственный аграрный университет)

Петров И. В.
П30 Жилищное право : учебник / И. В. Петров, Л. В. Масленникова. – Краснодар : КубГАУ, 2021. – 135 с.

ISBN

В учебнике применена методика систематизации действующих норм жилищного законодательства Российской Федерации, касающихся характеристики, учета и порядка использования жилищного фонда, правового положения лиц, объектов их жилищных прав, изменений функционального назначения жилья; оснований приобретения жилых помещений в собственность любыми лицами. Даны разъяснения отдельных норм закона при осуществлении государственного жилищного надзора, муниципального и общественного жилищного контроля.

Предназначен для студентов, изучающих жилищное, гражданское, семейное право.

УДК 349.444(075.8)
БК 67.404.212

© Петров И. В.,
Масленникова Л. В., 2021
© ФГБОУ ВО «Кубанский государственный аграрный университет имени И. Т. Трубилина», 2021

ISBN

ПРЕДИСЛОВИЕ

В современный период времени в жилищной сфере России произошло множество изменений, связанных с формированием нормативной базы. Принято большое количество нормативных правовых актов относительно реализации права граждан на жилище и обеспечения права собственности на него, которые взаимосвязаны не только соблюдением социальных гарантий в жилищной сфере, но и с развитием рыночных отношений.

В учебнике проведен анализ норм Жилищного кодекса Российской Федерации и других федеральных законов, регламентирующих жилищные правоотношения по поводу приобретения права собственности на жилище, определения критериев признания помещений жилыми, использования жилья собственником и членами его семьи по назначению, перевода жилых помещений в нежилые, их переустройства, перепланировки, изъятия земельных участков (с расположенными на них жилыми помещениями) для государственных и муниципальных нужд и т. д.

Особое внимание уделено основаниям приобретения права собственности на жилые помещения гражданами и юридическими лицами различных организационно – правовых форм. Также отражены правовые вопросы владения и пользования жилыми помещениями в зависимости от заключаемых договоров найма: социального найма жилых помещений, найма жилых помещений в жилищном фонде социального использования, найма жилых помещений в специализированном жилищном фонде, найма жилых помещений в жилищном фонде коммерческого использования.

В учебнике отражено правовое положение не только собственников и нанимателей жилых помещений, но также членов их семей, временных жильцов, поднанимателей, сонанимателей и иных лиц, пользующихся жилыми помещениями на постоянной или временной основе. Серьезное внимание уделено материалам судебной практики со сложным составом и анализом спорных жилищных правоотношений, в том числе со множественностью лиц, участвующих в качестве сторон при рассмотрении споров в суде.

Главными целями и задачами изучения материалов учебника являются: формирование у обучающихся четких и устойчивых теоретических знаний в области жилищного законодательства, исследование материалов судебной практики, в том числе выработка умения их правильного анализа и применения.

ГЛАВА 1. ПОНЯТИЕ ЖИЛИЩНОГО ПРАВА. ЖИЛИЩНОЕ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВО. ЖИЛИЩНЫЕ ПРАВООТНОШЕНИЯ. ЖИЛИЩНЫЙ ФОНД

1.1 Понятие жилищного права

Жилищное право можно рассматривать в трех аспектах: как отрасль права, как науку и как учебную дисциплину.

Отрасль права означает совокупность правовых норм (институтов), регламентирующих определенный круг общественных отношений, подпадающих под предмет конкретной отрасли права. Каждая его отрасль характеризуется своим предметом и методом правового регулирования[1].

Жилищное право как наука представляет собой совокупность взглядов, теорий, идей о жилищных правоотношениях, их правовом регулировании в историческом аспекте, в настоящем и будущем.

Как учебная дисциплина жилищное право – это система общепризнанных положений, концепций, норм жилищного законодательства изучаемых студентами в высших учебных заведениях[2].

Вопрос о месте жилищного права в отечественной правовой системе является дискуссионным. Проблема в цивилистических подходах проявляется в том, следует ли считать его подотраслью гражданского права[3], либо самостоятельной отраслью права[4]. В последние годы в юридической литературе все чаще можно встретить позицию о самостоятельности данной отрасли права с акцентом на выделении единого предмета и метода правового регулирования[5].

1.2 Предмет, метод, принципы, источники жилищного права

Предмет жилищного права образуют жилищные отношения, которые закреплены в ст. 4 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее – ЖК РФ)[6] и связаны с владением, пользованием, распоряжением жилым помещением, управлением, эксплуатацией жилищным фондом и т. д.

Метод правового регулирования означает совокупность приемов и способов регулирования жилищных отношений, воздействия государства на волю субъектов права с целью урегулирования их поведения. Отличительной чертой метода жилищного права является соче-

---

[1] Аверьянова М. И. Жилищное право : учеб. пособие. М. : Юрайт, 2019. С. 18.

[2] Грудцына Л. Ю. Жилищное право России. М.: ЭКСМО,2005. С. 656.

[3] Литовкин В.Н. Жилищное право, жилищное законодательство – соотношение с гражданским правом // Новый гражданский кодекс России и отраслевое законодательство. 1995. № 59. С. 64.

[4] Никитюк П.С. Жилищное право Молдавской ССР. Кишинев, 1977. С. 19–22.

[5] Иншакова А.О., Кагальницкова Н.В. Жилищное право в доктрине, национальной правовой и законодательной системе // Вестник Волгоградского государственного университета. 2016. № 3 (32). С. 10.

[6] Жилищный кодекс Российской Федерации от от 29.12.2004 № 188-ФЗ (в ред.от 25.05.2020) // СЗ РФ. 2005. № 1 (ч.1). Ст. 14.

тание императивного и диспозитивного. Императивными, т. е. не допускающими каких-либо отступлений от общих предписаний, считаются обязывающие и запрещающие нормы. Например, предписывающие нормы в регламентации последствий самовольного переустройства и (или) самовольной перепланировки жилого помещения (ч. 3 ст. 29 ЖК РФ), платы за жилое помещение (ст. 153, 154 ЖК РФ).

Диспозитивность проявляется в юридическом равенстве участников регулируемых жилищным законодательством отношений по владению, пользованию и распоряжению жилыми помещениями, автономии воли и свободного волеизъявления, имущественной самостоятельности субъектов (таблица 1).

Таблица 1 – Принципы жилищного права (ст. 1 ЖК РФ)

Основные начала жилищного права	**Нормы Конституции РФ и Жилищного кодекса РФ**
1. Право на жилище и необходимость обеспечения органами государственной власти, местного самоуправления условий для осуществления субъектами права на жилище	**Статья 7 Конституции РФ.** Российская Федерация является социальным государством, политика которого связана с созданием условий, обеспечивающих достойную жизнь и свободное развитие гражданина. **Статья 17 Конституции РФ.** Право на жилище принадлежит каждому от рождения. **Статья 40 Конституции РФ.** Органы государственной власти, местного самоуправления поощряют жилищное строительство, создают условия для реализации права на жилище. Малоимущим, другим, указанным в законе субъектам, нуждающимся в жилище, оно предоставляется бесплатно либо за доступную плату из государственных, муниципальных иных жилищных фондов. **Статья 72 Конституции РФ.** Жилищное законодательство существует в совместном ведении РФ и субъектов РФ, оно состоит из Жилищного кодекса, принятых в соответствии с ним иных федеральных законов, указов Президента РФ, постановлений Правительства РФ, нормативных правовых актов федеральных органов исполнительной власти, нормативных правовых актов субъектов РФ, органов местного самоуправления. **Статья 2 ЖК РФ.** Органы государственной власти, местного самоуправления в рамках своих полномочий обеспечивают условия для реализации субъектами права на жилище: способствуют развитию рынка недвижимости в жилищной сфере; направляют бюджетные средства для улучшения жилищных условий граждан; выделяют гражданам жилые помещения по договорам социального найма (найма жилых помещений государственного, муниципального жилищного фонда); стимулируют жилищное строительство.

Продолжение таблицы 1

1	2
	Обеспечивают защиту прав и законных интересов человека и контроль за использованием и сохранностью жилищного фонда; организуют обеспечение своевременного осуществления капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах.
	Статья 2 ЖК РФ. Органы государственной власти, местного самоуправления в рамках своих полномочий обеспечивают условия для реализации субъектами права на жилище: способствуют развитию рынка недвижимости в жилищной сфере; направляют бюджетные средства для улучшения жилищных условий граждан; выделяют гражданам жилые помещения по договорам социального найма (найма жилых помещений государственного, муниципального жилищного фонда); стимулируют жилищное строительство; обеспечивают защиту прав и законных интересов человека и контроль за использованием и сохранностью жилищного фонда; организуют обеспечение своевременного осуществления капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах.
2. Неприкосновенность и недопустимость произвольного лишения жилища	**Статья 25 Конституции РФ.** Жилище неприкосновенно. Никто не вправе проникать в него помимо воли проживающих в нем граждан, за исключением случаев, регламентированных федеральными законами либо на основании судебного решения. **Статья 40 Конституции РФ.** Не допускается произвольное лишение жилища. **Статья 3 ЖК РФ.** Жилище неприкосновенно. Никто не имеет права проникать в жилище без согласия проживающих в нем на законных основаниях лиц, за исключением случаев, определенных законом либо на основании судебного решения. Запрет на выселение из жилого помещения либо ограничения в праве пользования жилищем.
3. Необходимость беспрепятственной реализации прав, вытекающих из отношений, регламентированных жилищным законодательством	**Статья 18.** Конституции РФ. Права и свободы граждан считаются непосредственно действующими. **Пункт 4 ст. 3 ЖК РФ.** Запрет на выселение из жилого помещения либо ограничения в праве пользования жилищем, включая право получения коммунальных услуг, за исключением оснований и в порядке, регламентированных федеральными законами.

Продолжение таблицы 1

1	2
4. Признание равенства субъектов отношений, регламентированных жилищным законодательством по владению, пользованию, распоряжению жилищем, если иное не вытекает из норм федеральных законов либо существа отношений	**Статья 8.** Конституции РФ. В РФ признаются и защищаются в равной степени частная, государственная, муниципальная и другие формы собственности. **Статья 19.** Конституции РФ. Все равны перед законом и судом.
5. Гарантии восстановления нарушенных жилищных прав, их судебной защиты	**Статья 45 Конституции РФ**. Государственная защита прав и свобод граждан в РФ гарантируется. Любой из них может защищать права и свободы способами, не запрещенными федеральным законом. **Статья 46 Конституции РФ.** Гражданам гарантируется судебная защита прав и свобод. **Пункт 3 ст. 11 ЖК РФ.** Защита жилищных прав реализуется с помощью: 1) признания жилищного права; 2) восстановления положения, которое существовало до нарушения жилищного права, пресечения действий, который нарушают это право либо создают угрозу его нарушения; 3) признания судом недействующими полностью либо в части нормативного правового акта государственного органа, органа местного самоуправления, которые нарушают жилищные права, противоречат нормам федерального закона, другого нормативного акта; 4) неприменения судом нормативного правового акта государственного органа, органа местного самоуправления, которые противоречат Жилищному кодексу либо принятым в соответствии с ним федеральному закону, другому нормативному акту, имеющим большую, чем названный акт государственного органа либо органа местного самоуправления, юридическую силу; 5) прекращения либо изменения жилищного правоотношения; 6) другими способами.

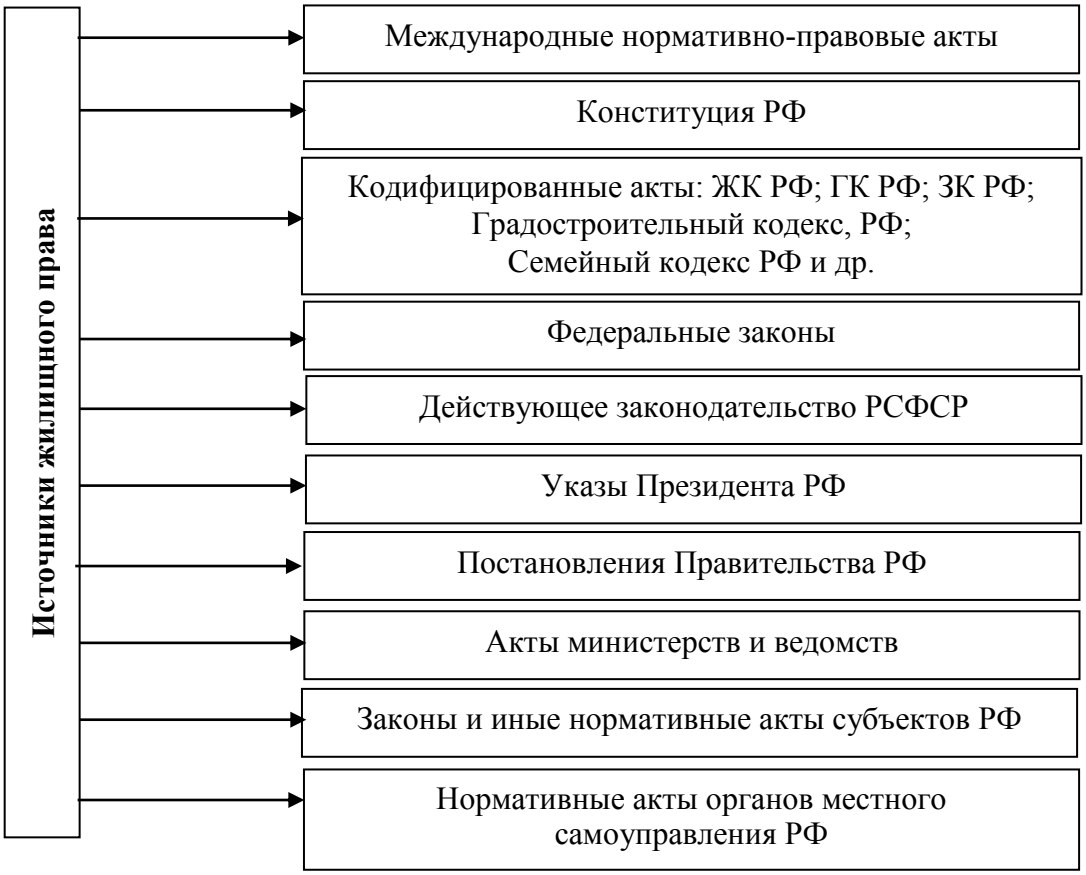
Продолжение таблицы 1

1	2
6. Гарантии сохранности жилищного фонда и использования жилых помещений по назначению	**Статья 20 ЖК РФ**. Государственный жилищный надзор – это деятельность уполномоченных органов исполнительной власти субъектов РФ, которая имеет цель предупредить, выявить и пресечь нарушение органами требований к использованию и сохранности жилищного фонда независимо от форм собственности. **Пункт 1 ст. 30 ЖК РФ.** Собственник жилища реализует права владения, пользования и распоряжения, принадлежащие ему на праве собственности жилым помещением согласно его назначению и пределам его использования, которые определены ЖК РФ. **Пункт 2 ст. 31 ЖК РФ.** Члены семьи собственника вправе пользоваться жилым помещением наравне с его собственником, если иное не определено соглашением между собственником и членами его семьи.Члены семьи собственника должны использовать жилое помещение по назначению, обеспечивать его сохранность.
7. Граждане по собственному усмотрению осуществляют принадлежащие им жилищные права, включая распоряжение ими	**Статья 34 Конституции РФ.** Любой гражданин имеет право на свободное использование своих способностей, имущества для осуществления предпринимательской, иной не запрещенной законом экономической деятельности. **Пункт 1 ст 30 ЖК РФ.** Собственник осуществляет права владения, пользования и распоряжения, принадлежащие ему на праве собственности на жилое помещение в соответствии с его назначением и пределами его использования, которые определены ЖК РФ.
8. Граждане свободны в установлении и реализации жилищных прав на основании договора и (или) других предусмотренных нормами жилищного права оснований	**Пункт 2 ст. 30 ЖК РФ.** Собственник жилища может предоставить во владение и (или) в пользование жилое помещение гражданину на основании договора найма, договора безвозмездного пользования либо на другом законном основании, а также организации на основании договора аренды, на другом законном основании с учетом требований, регламентированных гражданским и жилищным законодательством.

Продолжение таблицы 1

1	2
10. Жилищные права могут ограничиваться на основании федеральных законов и лишь в той степени, в какой это требуется в целях зашиты основ конституционного строя, нравственности, здоровья, прав и законных интересов других субъектов, обеспечения обороны и безопасности государства	**Статья 35 Конституции РФ.** Никто не может быть лишен имущества иначе как по решению суда. Принудительное отчуждение имущества для государственных нужд осуществляется лишь при условии предварительного и равноценного возмещения. **Статья 55 Конституции РФ.** Права и свободы граждан могут ограничиваться федеральным законом лишь в тех случаях, когда это требуется для защиты основ конституционного строя, нравственности, здоровья, прав и законных интересов иных субъектов, обеспечения обороны и безопасности государства. **Статья 56 Конституции РФ.** В условиях чрезвычайного положения для обеспечения безопасности граждан и защиты конституционного строя на основании федерального конституционного закона могут устанавливаться некоторые ограничения прав и свобод, с указанием пределов и срока их действия.
11. Граждане, законно находящиеся на территории РФ, наделены правом свободного выбора жилища для проживания в качестве собственников, нанимателей, на других основаниях, регламентированных законодательством	**Статья 35 Конституции РФ.** Любой гражданин может иметь имущество в собственности, владеть, пользоваться и распоряжаться им единолично, а также совместно с другими субъектами. **Статья 27 Конституции РФ.** Гражданин, законно находящийся на территории РФ, может свободно передвигаться, выбирать место пребывания и жительства.
12. Ограничение права гражданина на свободу выбора жилых помещений для проживания возможно лишь на основании ФЗ	**Статья 27 Конституции РФ.** Гражданин, законно находящийся на территории РФ, может свободно передвигаться, выбирать место пребывания и жительства.

Источники жилищного права



Международные нормативные правовые акты, регулирующие жилищные правоотношения

1. Всеобщая декларация прав человека (от 10 декабря 1948 г.),[1] ст. 25: любой гражданин имеет право на такой жизненный уровень, включая пищу, одежду, жилище, медицинский уход, социальное обслуживание, который требуется для поддержания здоровья и благосостояния его самого и его семьи.

2. Международный пакт об экономических, социальных и культурных правах (от 16 декабря 1966 г.),[2] ст. 11: государства-участники признают право каждого человека на достаточный жизненный уровень для него и его семьи, включающий достаточное питание, одежду, жилище, постоянное улучшение условий жизни.

3. Международный пакт о гражданских и политических правах (от 16 декабря 1966 г.)[3], ст. 17: запрет на произвольное либо незаконное вмешательство в личную и семейную жизнь человека, произвольное либо незаконное посягательство на неприкосновенность его жилища.

---

[1] Всеобщая декларация прав человека: принята Генеральной Ассамблеей ООН 10.12.1948г. // Российская газета. 1995. № 67. 5 апр.

[2] Международный пакт об экономических, социальных и культурных правах: Нью-Йорк, 19 дек. 1966 г. // Ведомости Верховного Совета СССР. 1976. № 17 (1831).

[3] Международный пакт о гражданских и политических правах: Нью-Йорк, 16 дек. 1966 г. // Ведомости Верховного Совета СССР. 1976. № 17. Ст. 291.

Конституция Российской Федерации[1]

Конституция РФ имеет высшую юридическую силу и считается правовой основой жилищного законодательства. Законы и другие нормативные акты не могут противоречить Конституции РФ.

В **ст. 7** закреплено, что РФ является социальным государством, политика которого направлена на создание условий, которые обеспечивают достойную жизнь и свободное развитие человека. Охраняются труд и здоровье граждан, устанавливается гарантированный минимальный размер оплаты труда, предоставляется государственная поддержка семьи, материнства, отцовства и детства, инвалидов и пожилых граждан, развивается система социальных служб, гарантируются государственные пенсии, пособия и другие социальные выплаты.

Статья 8 гласит, что в РФ гарантируются единство экономического пространства, свободное перемещение товаров, услуг и финансовых средств, конкуренция, свобода экономической деятельности. Помимо этого признаются и защищаются в равной мере частная, государственная, муниципальная и другие формы собственности».

Статья 17 закрепляет, что в РФ признаются и гарантируются права и свободы человека и гражданина в соответствии с общепризнанными принципами и нормами международного права и Конституцией РФ. Основные права и свободы гражданина неотчуждаемы и принадлежат каждому от рождения. Осуществление данных прав и свобод каждым гражданином не должно нарушать права и свободы других субъектов.

Положения **ст. 18** предусматривают, что права и свободы человека и гражданина считаются непосредственно действующими. Они определяют смысл, содержание и применение законов, деятельность законодательной и исполнительной власти, местного самоуправления, что обеспечивается правосудием.

Статья 19 предоставляет всем равенство перед законом и судом. Это гарантируется независимо от пола, расы, национальности, языка, происхождения, имущественного и должностного положения, места жительства, отношения к религии, убеждений, принадлежности к общественным объединениям, иных обстоятельств. Запрещаются любые ограничения прав граждан, исходя из социальной, расовой, национальной, языковой либо религиозной принадлежности. При этом мужчина и женщина наделены равными правами, свободами и равными возможностями для их реализации.

В **п. 1 ст. 23** регламентировано право на неприкосновенность частной жизни, личную и семейную тайну, защиту чести, доброго имени.

---

[1] Конституция Российской Федерации: принята всенародным голосованием 12 дек. 1993 г.; с учетом поправок, внесенных Законами РФ о поправках к Конституции РФ от 30 декабря 2008 года № 6-ФКЗ, от 30 декабря 2008 года № 7-ФКЗ, от 05 февраля 2014 года № 2-ФКЗ, от 21 июля 2014 года № 11-ФКЗ, от 01.07.2020г. № 1-ФКЗ: офиц. текст // СЗ РФ. 2014. № 31. Ст. 4398.

Статья 25 гласит, что жилище неприкосновенно, сформулирован запрет на проникновение в жилище против воли проживающих в нем граждан, за исключением случаев, регламентированных федеральным законом либо на основании судебного решения.

В соответствии с **п. 1 ст. 27** любой гражданин, который законно находится на территории РФ, может свободно передвигаться, выбирать место пребывания и жительства.

В **ст. 34** закреплено право на свободное использование своих способностей, имущества для осуществления предпринимательской, другой, не запрещенной законом экономической деятельности. Установлен запрет на осуществление экономической деятельности, направленной на монополизацию и недобросовестную конкуренцию.

Статья 35 провозглашает, что право частной собственности охраняется законом. Любой гражданин наделен правом иметь имущество в собственности, владеть, пользоваться и распоряжаться им единолично, а так же совместно с другими субъектами. Никто не может быть лишен имущества иначе как на основании решения суда. При этом, принудительное отчуждение имущества для государственных нужд осуществляется лишь при условии предварительного и равноценного возмещения. Гарантируется право наследования.

В **ст. 40** регламентировано право на жилище. Никто не может произвольно лишаться жилого помещения. Органы государственной власти, местного самоуправления поощряют жилищное строительство, создают условия для осуществления указанного права. Малоимущим, другим лицам, определенным в законе, которые нуждаются в жилье, оно предоставляется бесплатно либо за доступную плату из государственных, муниципальных, иных жилищных фондов в соответствии с нормами, предусмотренными федеральными законами.

В **ст. 45** закреплена государственная защита прав и свобод гражданина в РФ. Любой человек может защищать свои права и свободы способами, не запрещенными законом.

В **ст. 46** регламентированы гарантии судебной защиты прав и свобод граждан. Решения и действия (бездействие) органов государственной власти, местного самоуправления, общественных объединений и должностных лиц могут обжаловаться в суд. Любой гражданин в соответствии с международными договорами РФ может обращаться в межгосударственные органы по защите прав и свобод человека, если исчерпаны все существующие внутригосударственные средства юридической защиты.

В **ст. 56** установлено правило, что в условиях чрезвычайного положения для обеспечения безопасности граждан, защиты конституционного строя на основании федерального конституционного закона могут

устанавливаться некоторые ограничения прав и свобод с указанием пределов и срока их действия. Чрезвычайное положение на территории РФ и ее отдельных местностях может вводиться при существовании обстоятельств и в порядке, регламентированных федеральным конституционным законом. Не могут ограничиваться права и свободы, установленные статьями 20, 21, 23 (часть 1), 24, 28, 34 (часть 1), 40 (часть 1), 46 – 54 Конституции РФ.

В **п. 1 ст. 72** определены виды деятельности, которые находятся в совместном ведении РФ и субъектов РФ, включая жилищное законодательство.

Кодифицированные нормативные правовые акты

Жилищный кодекс Российской Федерации

Основным кодифицированным актом, регламентирующим жилищные отношения, выступает Жилищный кодекс Российской Федерации (далее - ЖК РФ) [1], который включает в себя основные принципы и положения реализации конституционных правил о праве граждан на жилище. До его принятия только на федеральном уровне существовало около 3 тыс. нормативных актов, которые различным образом трактовали права и обязанности участников жилищных отношений[2]. Структуру ЖК РФ можно представить в виде таблицы (таблица 2).

Таблица 2 – Структура Жилищного кодекса РФ.

Раздел	Глава	Статья
1	2	3
I. Общие положения	1. Основные положения. Жилищное законодательство	1–14
	2. Объекты жилищных прав. Жилищный фонд.	15–21
	3. Перевод жилого помещения в нежилое помещение и нежилого помещения в жилое помещение	22–24
	4. Переустройство и перепланировка помещения в многоквартирном доме	25–29
II. Право собственности и другие вещные права на жилые помещения	5. Права и обязанности собственника жилого помещения и иных проживающих в принадлежащем ему помещении граждан	30–35
	6. Общее имущество собственников помещений в многоквартирном доме. Общее собрание таких собственников	36–48

[1] Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 г. № 188-ФЗ (в ред.от 25.05.2020 г.) // Собрание законодательства Российской Федерации. 2005. № 1 (ч.1). Ст. 14.

[2] Жилищное право: учебник / П.В. Крашенинников. М.: Статут, 2020.

Продолжение таблицы 2

1	2	3
III. Жилые помещения, предоставляемые по договорам социального найма	7. Основания и порядок предоставления жилого помещения по договору социального найма	49–59
	8. Социальный наем жилого помещения	60–91
III.1 Жилые помещения, предоставляемые по договорам найма жилых помещений жилищного фонда специального использования	Глава 8.1 Наем жилого помещения жилищного фонда специального использования	91.1–91.12
	8.2 Предоставление жилых помещений по договорам найма жилых помещений жилищного фонда специального использования	91.13–91.15
III.2 Наемные дома	Раздел III.2 Наемные дома	91.16–91.20
IV. Специализированный жилищный фонд	9. Жилые помещения специализированного жилищного фонда	92–98.1
	10. Предоставление специализированных жилых помещений и пользование ими	99–109.1
V. Жилищные и жилищно-строительные кооперативы	11. Организация и деятельность жилищных и жилищно-строительных кооперативов	110–123.2
	12. Правовое положение членов жилищных кооперативов	124–134
VI. Товарищество собственников жилья	13. Создание и деятельность товарищества собственников жилья	135–142
	14. Правовое положение членов товарищества собственников жилья	143–152
VII. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги	VII. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги	153–160
VIII. Управление многоквартирными домами	Раздел VIII. Управление многоквартирными домами	161–165
IX. Организация проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах	15. Общие положения о капитальном ремонте общего имущества в многоквартирных домах и порядке его финансирования	166–174
	16. Формирование фонда капитального ремонта на специальном счете	175–177

Продолжение таблицы 1

1	2	3
	17. Формирование фондов капитального ремонта региональным оператором. Деятельность регионального оператора по финансированию капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах	178–188
	18. Проведение капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме	189–191
X. Лицензирование деятельности по управлению многоквартирными домами	19 Лицензирование деятельности по управлению многоквартирными домами	192–202

Гражданский кодекс Российской Федерации (части: первая[1], вторая[2], третья[3])

Гражданский кодекс РФ регламентирует основные положения в сфере жилищных правоотношений. Прежде всего следует назвать статью 2 ГК РФ, которая устанавливает, что гражданское законодательство определяет правовое положение всех участников гражданского оборота, основания возникновения и порядок осуществления права собственности, регулирует договорные отношения, а также иные имущественные и связанные с ними личные неимущественные отношения.

Гражданский кодекс РФ можно считать универсальным нормативным актом, поскольку его нормы распространяются на всех субъектов гражданского оборота. Его нормы непосредственно устанавливают правила, по которым гражданин как потребитель приобретает необходимые для него имущество, жилье и т. д. Данные нормы регулируют вопросы наследования имущества и т. п.

Гражданский кодекс РФ можно считать фундаментальным стержневым нормативным актом, которому должны соответствовать все иные правовые акты, содержащие нормы гражданского права, о чем имеется указание в ст. 3 ГК РФ[4].

---

[1] Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 г. № 51-ФЗ (в ред. от 08.12.2020 г.) // СЗ РФ. 1994. № 32. Ст. 3301.

[2] Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 26.01.1996 г. № 14-ФЗ (в ред. от 27.12.2019 г., с изм. от 28.04.2020 г.) // СЗ РФ. 1996. № 5. Ст. 410.

[3] Гражданский кодекс Российской Федерации (часть третья) от 26.11. 2001г. № 146-ФЗ (в ред. от 18.03.2019 г.) // СЗ РФ. 2001. № 49. Ст. 4552.

[4] Яковлев В.Ф. Избранные труды. Т. 2: Гражданское право: история и современность. Кн. 2. М.: Статут, 2012. С. 351.

Часть первая Гражданского кодекса РФ

Усиление роли гражданского права в регламентации отношений оборота земельных участков способствует развитию института вещных прав на недвижимое имущество, в том числе и на жилые помещения.

Перечень принципов гражданского права в настоящее время дополнен требованием добросовестности поведения участников гражданских правоотношений. Это требование позволяет не допустить противоправные попытки совершить сделки, в том числе с жилыми помещениями, в обход закона или во вред интересам контрагентов.

Глава 18 «Право собственности и другие вещные права на жилые помещения» предусматривает:

– право собственности на жилое помещение;

– права членов семьи собственника жилого помещения;

– право на владение, пользование жилым помещением по своему усмотрению с соблюдением норм жилищного и гражданского законодательства;

– понятие квартиры как объекта права собственности;

– понятие общего имущества собственников квартир в многоквартирном доме;

– права на объекты общего пользования многоквартирного дома;

– понятие товарищества собственников жилья;

– прекращение права собственности на бесхозяйственно содержимое жилое помещение.

Часть вторая Гражданского кодекса РФ

Глава 30. «Купля-продажа» регламентирует вопросы купли-продажи жилых помещений (ст. 558 ГК РФ).

Глава 34. «Аренда» регламентирует особенности аренды жилых помещений (ст. 606, 607 ГК РФ).

Глава 35. «Наем жилого помещения» регламентирует положения о договоре найма жилого помещения: объект и форму договора; условия заключения, изменения и расторжения договора; права и обязанности сторон.

Часть третья Гражданского кодекса РФ, раздел V. «Наследственное право» регламентирует отношения по наследованию жилых помещений.

Наследственное право – это совокупность норм, регулирующих отношения по переходу имущества (включая жилое помещение) от одних лиц (наследодателей) к другим лицам (наследникам) в порядке универсального правопреемства (ст. 1110 ГК РФ).

Пункт 2 ст. 1137. Завещательный отказ

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

Например, на наследника, к которому по наследству переходит жилой дом, квартира, иное жилое помещение, наследодатель на основании завещания может возложить обязанность предоставить какому-либо субъекту право пользования этим помещением или его определенной частью на период его жизни либо на другой срок.

В случае перехода права собственности на жилое помещение, входившее в состав наследства, к другому лицу (например, при отчуждении имущества) право пользования отказополучателем жилым помещением сохраняется.

Пункт 4 ст. 1149. Право на обязательную долю в наследстве

Если осуществление права на обязательную долю в наследстве повлечет за собой невозможность передать наследнику по завещанию имущество, которым наследник, имеющий право на обязательную долю, при жизни наследодателя не пользовался, а наследник по завещанию пользовался для проживания (жилой дом, квартира, иное жилое помещение, дача) либо использовал в качестве основного источника получения средств к существованию (например, творческая мастерская), суд вправе с учетом имущественного положения наследников, имеющих право на обязательную долю, уменьшить размер обязательной доли либо отказать в ее присуждении.

Пункт 2 ст. 1151. Наследование выморочного имущества

В порядке наследования по закону в собственность городского, сельского поселения, муниципального района или городского округа переходит следующее выморочное имущество (не имеющее наследников), находящееся на указанной территории:

− жилое помещение;

− земельный участок, расположенные на нем здания, сооружения, другие объекты недвижимости;

− доля в праве общей долевой собственности.

Если такие объекты расположены в городе федерального значения Москве, Санкт-Петербурге или Севастополе, то они переходят в собственность соответствующего субъекта РФ. Жилое помещение включается в жилищный фонд социального использования.

Пункт 3 ст. 1168. Преимущественное право на неделимую вещь при разделе наследства

Если в состав наследства входит жилое помещение, раздел которого в натуре невозможен, то при разделе наследства наследники, которые проживали в данном помещении ко дню открытия наследства и не имеют другого жилого помещения, имеют по сравнению с другими наследниками, не являющимися собственниками жилого помещения, входящего в состав наследства, преимущественное право на получение в счет их наследственных долей данного жилого помещения.

Пункт 1 ст. 1177. Наследование прав, связанных с участием в потребительском кооперативе

В состав наследства члена потребительского кооператива входит его пай. Его наследник имеет право быть принятым в члены соответствующего кооператива, ему не может быть отказано в приеме в члены кооператива.

Уголовный кодекс Российской Федерации

Принятие в 1996 г. Уголовного кодекса Российской Федерации[1] (далее – УК РФ) явилось важной составляющей процесса реформирования отечественного законодательства.

В нормах УК РФ нашла отражение уголовно-правовая политика государства на современном этапе, реализованы основные прогрессивные тенденции, заложенные в Конституции РФ. В УК РФ проявляются принципы законности и равенства, гуманизма и справедливости, регламентированные не только в Конституции РФ, но и в международных актах[2].

Конституционные права и свободы гражданина РФ признаны высшими человеческими ценностями и обеспечены надлежащей уголовно-правовой защитой.

Раздел VII. Преступления против личности

Глава 19. Преступления против конституционных прав и свобод человека и гражданина

Статья 139. Нарушение неприкосновенности жилища

1. Незаконное проникновение в жилище, совершенное против воли проживающего в нем лица наказывается штрафом в размере до сорока тысяч рублей или в размере заработной платы или иного дохода осуж-

[1] Уголовный кодекс Российской Федерации от 13.06.1996 г. №63-ФЗ (в ред. от 08.06.2020 г.) // СЗ РФ. 1996. № 25. Ст. 2954.

[2] Лебедев В.М. Комментарий к Уголовному кодексу Российской Федерации (постатейный). М.: Юрайт, 2013.

денного за период до трех месяцев, либо обязательными работами на срок до трехсот шестидесяти часов, либо исправительными работами на срок до одного года, либо арестом на срок до трех месяцев.

2. То же деяние, совершенное с применением насилия или с угрозой его применения наказывается штрафом в размере до двухсот тысяч рублей или в размере заработной платы или иного дохода осужденного за период до восемнадцати месяцев, либо исправительными работами на срок до двух лет, либо принудительными работами на срок до двух лет, либо лишением свободы на тот же срок.

3. Деяния, предусмотренные частями первой или второй статьи, совершенные лицом с использованием своего служебного положения – наказываются штрафом в размере от ста тысяч до трехсот тысяч рублей или в размере заработной платы или иного дохода осужденного за период от одного года до двух лет, либо лишением права занимать определенные должности или заниматься определенной деятельностью на срок от двух до пяти лет, либо принудительными работами на срок до трех лет, либо арестом на срок до четырех месяцев, либо лишением свободы на срок до трех лет.

Примечание. Под жилищем в настоящей статье, а также в других статьях УК РФ понимаются индивидуальный жилой дом с входящими в него жилыми и нежилыми помещениями, жилое помещение независимо от формы собственности, входящее в жилищный фонд и пригодное для постоянного или временного проживания, а равно иное помещение или строение, не входящие в жилищный фонд, но предназначенные для временного проживания.

По данной категории дел сложилась достаточно широкая судебная практика. Можно привести один из примеров. Н. Р. В., 14.05.2020, примерно в 20 ч. 00 мин. (точное время следствием не установлено) в состоянии алкогольного опьянения, имея умысел на незаконное проникновение в жилище ФИО1, расположенное по «…», не имея права на проживание в нем, и иных законных оснований для нахождения в жилых комнатах дома, с целью выяснения отношений с ФИО1, достоверно зная, что она по месту жительства отсутствует, умышленно, осознавая фактический характер и общественную опасность своих действий, направленных на нарушение неприкосновенности чужого жилища, по водосточной трубе залез на второй этаж и через открытую форточку оконного проема незаконно проник в жилые комнаты домовладения ФИО1 (т. е. против воли проживающего в жилом помещении лица).

Своими действиями Н. Р. В. нарушил право ФИО1, предусмотренное статьи 25 Конституции Российской Федерации – «Жилище неприкосновенно. Никто не вправе проникать в жилище против воли проживающих в нем лиц иначе как в случаях, установленных Федеральным за-

коном, или на основании судебного решения», при этом причинив последней моральный вред[1].

Градостроительный кодекс Российской Федерации

Градостроительный кодекс Российской Федерации[2] (далее – ГрК РФ) можно считать комплексным нормативным актом, регламентирующим общественные отношения в областях территориального планирования, градостроительного зонирования, планировки территории, проектирования и собственно строительства. Необходимость его принятия была вызвана рядом причин юридического (необходимость приведения градостроительного законодательства в соответствие с Земельным кодексом РФ и другими федеральными законами), экономического (снижение административных барьеров в строительстве, повышение ответственности участников рынка и т. д.) и социального (повышение роли общественного участия в принятии градостроительных решений) характера. Обусловлено его принятие и формированием рынка доступного жилья и увеличения объемов жилищного строительства[3].

В последние годы законодательство о градостроительной деятельности находится в центре внимания профессиональной общественности. Можно назвать две основные причины.

Суть первой заключается в том, что ГрК РФ в значительной степени определяет условия для решения проблемы увеличения объемов строительства жилья. В настоящее время наблюдается ситуация, когда спрос на жилье превышает предложение. Результат – высокие цены, недоступность жилья для основной части населения. Здесь одним из ключевых факторов, определяющих недостаточность предложения, можно считать нехватку обустроенных коммунальной инфраструктурой территорий и земельных участков для строительства. ГрК РФ, Земельный кодекс, другие федеральные законы устанавливают необходимые нормы, реализация которых позволяет решать эту проблему.

Вторая причина – законодательная. Существуют высокие административные барьеры, когда на общение с чиновниками застройщики вынуждены тратить немало времени и средств. ГрК РФ уже содержит нормы по устранению значительной части таких барьеров, но необходимо внести дополнительные изменения в федеральное законодательство[4].

---

[1] Приговор Успенского районного суда Краснодарского края от 24 июля 2020 года по делу № 1-98/2020 [Электронный ресурс]. – URL: https://sudact.ru/regular/doc/ZRt8rKWRtWJ8/

[2] Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 №190-ФЗ (в ред. от 30.12. 2020) // СЗ РФ. 2005. № 1 (ч.1). Ст. 16.

[3] Филатова А.В. Постатейный комментарий к Градостроительному кодексу Российской Федерации от 29 декабря 2004 г. № 190-ФЗ [Электронный ресурс]. – URL: https://base.garant.ru/57574023/

[4] Трутнев Э.К., Бандорин Л.Е. Комментарий к Градостроительному кодексу Российской Федерации [Электронный ресурс]. – URL: https://base.garant.ru/5872478/

Пункты 1–3 ст. 35. Виды и состав территориальных зон

1. В результате градостроительного зонирования могут определяться жилые, общественно-деловые, производственные зоны, зоны инженерной и транспортной инфраструктур, зоны сельскохозяйственного использования, зоны рекреационного назначения, зоны особо охраняемых территорий, зоны специального назначения, зоны размещения военных объектов и иные виды территориальных зон.

2. В состав жилых зон могут включаться:

1) зоны застройки индивидуальными жилыми домами;

2) зоны застройки индивидуальными жилыми домами и малоэтажными жилыми домами блокированной застройки;

3) зоны застройки среднеэтажными жилыми домами блокированной застройки и многоквартирными домами;

4) зоны застройки многоэтажными многоквартирными домами;

5) зоны жилой застройки иных видов.

3. В жилых зонах допускается размещение отдельно стоящих, встроенных или пристроенных объектов социального и коммунально-бытового назначения, объектов здравоохранения, объектов дошкольного, начального общего и среднего общего образования, культовых зданий, стоянок автомобильного транспорта, гаражей, объектов, связанных с проживанием граждан и не оказывающих негативного воздействия на окружающую среду. В состав жилых зон могут включаться также территории, предназначенные для ведения садоводства.

Федеральным законом № 494-ФЗ от 30.12.2020 года введено **комплексное развитие территорий.** Однако, стоит учитывать, что ранее заключенные договоры, в частности, о развитии застроенной территории, сохраняют свое действие, установлены переходные положения.

Комплексное развитие территорий (КРТ) – это мероприятия, выполняемые в соответствии с утвержденной документацией по планировке территории, выделенной для эффективного развития, которые предусматривают:

– создание благоприятных условий проживания граждан;

– обновление: среды жизнедеятельности; территорий общего пользования поселений, городских округов

– обеспечение градостроительной деятельности, в том числе в виде комплексного развития территорий;

– сбалансированное и устойчивое развитие поселений/городских округов: повышение качества городской среды; улучшение внешнего облика, архитектурно-стилистических и иных характеристик объектов капитального строительства; достижение показателей, в том числе в сфере жилищного строительства, и улучшения жилищных условий граждан

– в соответствии с указами Президента РФ, национальными проектами, государственными программами; создание необходимых условий:

1) для развития транспортной, социальной, инженерной инфраструктур;

2) для благоустройства территорий поселений, городских округов;

3) для повышения территориальной доступности инфраструктур;

4) повышение эффективности использования территорий поселений (городских) округов:

– формирование комфортной городской среды; создание мест обслуживания и мест приложения труда;

– создание условий для привлечения внебюджетных источников финансирования обновления застроенных территорий (ст. 64 ГрК РФ).

Особенно ценным можно считать нововведение о едином механизме комплексного развития территорий, который представляет условие гибкого развития различных территорий, в том числе имеющих смешанную застройку. Он обеспечивает возможность объединения объектов различного типа в границах одного проекта комплексное развитие территории (далее – КРТ).

В соответствии со ст. 65 ГрК РФ, к видам КРТ отнесены:

– **комплексное развитие территории жилой застройки** в границах одного или нескольких элементов планировочной структуры, их частей, в которых расположены многоквартирные дома, указанные ниже;

– **комплексное развитие территории нежилой застройки** в границах одного или нескольких элементов планировочной структуры, их частей, в которых расположены объекты капитального строительства, указанные ниже;

– **комплексное развитие незастроенной территории** в границах одного или нескольких элементов планировочной структуры, их частей, в которых расположены земельные участки, которые: находятся в государственной собственности, в муниципальной собственности; земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена, в том числе с расположенными на них объектами капитального строительства, при условии, что такие земельные участки, объекты капитального строительства не обременены правами третьих лиц**;**

– **комплексное развитие территории по инициативе правообладателей земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимости.**

Реализации решения о КРТ осуществляется на основе договора (ст. 68 ГрК РФ). Он заключается с победителем торгов, с иным участником торгов, с правообладателями земельных участков и (или) объектов недвижимости.

Договор о КРТ может действовать в отношении:

– всей территории, предусмотренной решением о КРТ;

– части территории КРТ;

– отдельного этапа реализации решения о КРТ;

– состоять из одного или несколько договоров, предусматривающих выполнение задач по КРТ.

Договором о КРТ предусматривается распределение обязательств его сторон:

- проведение мероприятий по подготовке и утверждению документации по планировке территории;
- образование и предоставление земельного участка;
- проведение мероприятий по сносу, строительству (реконструкции) объекта капитального строительства.

Статья 48. Архитектурно-строительное проектирование

Осуществление подготовки проектной документации не требуется в случаях строительства (реконструкции) объекта индивидуального жилищного строительства, садового дома. Застройщик по своей инициативе может обеспечить подготовку проектной документации применительно к этим объектам.

Разрешение на строительство (ст. 51 ГрК РФ)

Разрешение на строительство – это документ, который подтверждает соответствие проектной документации требованиям, закрепленным градостроительным регламентом, проектами планировки территории и межевания территории, в случаях реализации строительства, реконструкции объекта капитального строительства, который не является линейным объектом; требованиям, предусмотренным проектом планировки территории и проектом межевания территории, при реализации строительства, реконструкции линейного объекта; требованиям, предусмотренным проектом планировки территории, в случае выдачи разрешения на строительство линейного объекта, для размещения которого не требуется образование земельного участка, а также допустимость размещения объекта капитального строительства на земельном участке согласно разрешенного использования такого земельного участка и ограничений, регламентированных земельным и иным законодательством РФ (п. 1 ст. 51).

Разрешение требуется не на любую постройку. Виды строений, для возведения которых не требуется разрешение:

– строительство (реконструкция) гаража на земельном участке, который предоставлен гражданину для целей, не связанных с предпринимательской деятельностью либо строительство (реконструкция) на садовом земельном участке жилого дома, садового дома, хозяйственных построек по правилам законодательствао садоводстве и огородничестве;

– строительство (реконструкция) объектов индивидуального жилищного строительства;

– строительство (реконструкция) объектов, которые не считаются объектами капитального строительства (навесы, киоски и т. п.);

– иные объекты (п. 17 ст. 51 ГрК РФ).

Выдача разрешения осуществляется органом местного самоуправления по месту нахождения земельного участка, исключение составляют случаи, предусмотренные в п. 5 и 6 ст. 51 ГрК РФ (п. 4 ст. 51 ГрК РФ).

К заявлению о выдаче разрешения прилагаются документы, указанные в п. 7 ст. 51 ГрК РФ. Документы представляются непосредственно заявителем, если они (их копии либо сведения, содержащиеся в них) отсутствуют в Едином государственном реестре недвижимости либо едином государственном реестре заключений (п. 7.2 ст. 51 ГрК РФ).

Предоставление разрешения происходит через 5 дн. после подачи пакета документов в уполномоченный орган. Если в выдаче разрешения будет отказано, то такой отказ должен быть мотивирован с указанием причин. Зачастую основанием для отказов служит либо неполный комплект собранных документов либо их несоответствие градостроительным требованиям или техническим нормативам. Гражданин вправе обратиться в суд для обжалования подобного отказа (п. 11, п. 14 ст. 51 ГрК РФ).

Разрешение на строительство предоставляется на весь срок, определенный проектом организации строительства объекта капитального строительства, а на индивидуальное жилищное строительство выдается на десять лет.

Выдача разрешения на ввод объекта в эксплуатацию (ст. 55 ГрК РФ)

Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию представляет собой документ, который подтверждает выполнение строительства (реконструкции) объекта капитального строительства в полном объеме согласно разрешения на строительство, проектной документации, а также соответствие построенного (реконструированного) объекта капитального строительства требованиям к строительству (реконструкции) объекта капитального строительства, регламентированным на дату выдачи разрешения на строительство градостроительного плана земельного участка, разрешенному использованию земельного участка либо в случае строительства (реконструкции) линейного объекта проекту планировки территории и проекту межевания территории, проекту планировки территории в случае предоставления разрешения на ввод в эксплуатацию линейного объекта, для размещения которого не требуется образование земельного участка, а также ограничениям, определенным в нормами земельного, иного законодательства РФ (п. 1 ст. 55 ГрК РФ).

Для принятия решения о выдаче разрешения требуются документы, указанные в пунктах 3,4 ст. 55 ГрК РФ (правоустанавливающие документы на земельный участок, градостроительный план участка, разрешение на строительство, акт приемки объекта капитального строительства и т. д.).

Основания для отказа в выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию регламентированы в п. 6 ст. 55 ГрК РФ:

– отсутствие необходимых документов;

– несоответствие объекта капитального строительства требованиям в сфере строительства (реконструкции) объекта капитального строительства;

– несоответствие объекта капитального строительства требованиям, определенным в разрешении;

– несоответствие параметров построенного (реконструированного) объекта капитального строительства проектной документации;

– несоответствие объекта капитального строительства разрешенному использованию земельного участка либо ограничениям, регламентированным земельным, иным законодательством Российской Федерации на дату выдачи разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.

Отказ в выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию может обжаловаться в судебном порядке (п. 8 ст. 55 ГрК РФ).

Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию считается основанием для постановки на государственный учет объекта капитального строительства, внесения изменений в документы государственного учета реконструированного объекта (п. 10 ст. 55 ГрК РФ).

Саморегулирование в области инженерных изысканий, архитектурно-строительного проектирования, строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства

Основные цели саморегулируемых организаций в рассматриваемой сфере регламентированы в п. 1 ст. 55.1 ГрК РФ: предупреждение причинения вреда жизни или здоровью граждан, имуществу граждан или организаций, государственному или муниципальному имуществу, окружающей среде, повышение качества выполнения инженерных изысканий, осуществления архитектурно-строительного проектирования, строительства, реконструкции, капитального ремонта, сноса объектов капитального строительства и т. д.

Помимо норм ГрК РФ, деятельность данных организаций регламентирована Федеральным законом о саморегулируемых организациях[1].

[1] О саморегулируемых организациях: федер.закон от 01 декабря 2007 № 315-ФЗ (в ред. от 03.08.2018) // СЗ РФ. 2007. № 49. Ст. 6076.

Содержанием деятельности саморегулируемой организации в данной сфере считаются разработка и утверждение документов, предусмотренных ст. 55.5 ГрК РФ, а также контроль за соблюдением членами саморегулируемой организации требований этих документов (п. 2 ст. 55.1 ГрК РФ).

Статус саморегулируемой организации может получить некоммерческая организация, созданная в форме ассоциации (союза), ст. 55.2 ГрК РФ. Виды таких организаций:

1) основанные на членстве субъектов, осуществляющих инженерные изыскания;

2) основанные на членстве субъектов, реализующих подготовку проектной документации;

3) основанные на членстве субъектов, реализующих строительство (ст. 55.3 ГрК РФ).

Сведения о таких организациях вносятся в государственный реестр саморегулируемых организаций (ст. 55.5 ГрК РФ).

Индивидуальный предприниматель либо юридическое лицо вправе осуществлять инженерные изыскания, проводить подготовку проектной документации, реализовывать строительство, реконструкцию, капитальный ремонт, снос объектов капитального строительства по договору подряда на выполнение инженерных изысканий, подготовку проектной документации по договору строительного подряда, по договору подряда на проведение сноса, заключенным с застройщиком, техническим заказчиком, лицом, ответственным за эксплуатацию здания, сооружения, или региональным оператором, при условии, что названные субъекты считаются членом саморегулируемой организации в сфере инженерных изысканий, архитектурно-строительного проектирования, строительства, реконструкции, капитального ремонта, сноса объектов капитального строительства, если иное не регламентировано ГрК РФ (п. 1 ст. 55.8 ГрК РФ).

Саморегулируемая организация осуществляет контроль за деятельностью своих членов: за соблюдением требований законодательства о градостроительной деятельности; за исполнение обязательств по договорам строительного подряда; подготовку проектной документации и т. д. (ст. 55.13 ГрК РФ).

Кодекс Российской Федерации об административных правонарушениях

Кодекс Российской Федерации об административных правонарушениях[1] (далее – КоАП РФ) действует с 2002 г. Законодатель отразил в нем важные экономические и социальные изменения, которые произошли в

[1] Кодекс Российской Федерации об административных правонарушениях от 30.12.2001 № 195-ФЗ (в ред. от 04.02.2021) // СЗ РФ. 2002. № 1 (ч. 1). Ст. 1.

России в последние годы, приоритет прав и свобод гражданина. В КоАП РФ сформулированы нормы, которые регулируют защиту экологической, информационной, экономической безопасности от административных правонарушений. В нем реализованы положения Конституции РФ, Европейской конвенции о защите прав человека и основных свобод, регламентирована процессуальная часть Кодекса с целью гарантировать права, как потерпевших, так и нарушителей. Любое постановление по делу об административном правонарушении может быть обжаловано в судебном порядке[1].

Применительно к изучаемой сфере можно привести ряд статей КоАП РФ.

Статья 6.4 устанавливает административную ответственность за нарушение санитарно-эпидемиологических требований к эксплуатации жилых помещений и общественных помещений, зданий, сооружений и транспорта.

Так, «…» в 12 ч. 00 мин. при проведении административного расследования установлено, что управляющей компанией ООО «Жилищные услуги» допущено нарушение санитарно-эпидемиологических требований к эксплуатации инженерного оборудования жилого «…» в «…».«…» с 13 ч. 30 мин. до 14 ч. 30 мин. проведены замеры уровня шума жилой комнате «…» жилого «…» по адресу «…», согласно экспертному заключению № от 07 мая 2020 г. ФБУЗ «Центр гигиены и эпидемиологии в Архангельской области в Каргопольском и Няндомском районах» эквивалентный уровень звука в комнате «…» по адресу: «…» превышает предельно-допустимый уровень для ночного времени суток (с 23.00 до 7.00), эквивалентный уровень звука в жилой комнате квартиры составил 29,4 дБА (норма 25 дБА), источником шума является оборудование системы отопления жилого дома, что не соответствует требованиям пп. 3.2, 6.1, 6.1.3, приложения 3 СанПиН 2.1.2.2645-10 «Санитарно - эпидемиологические требования к условиям проживания в жилых зданиях и помещениях».

Суд действия ООО «Жилищные услуги» квалифицировал по ст. 6.4 КоАПРФ, как нарушение санитарно - эпидемиологических требований к эксплуатации жилых помещений[2].

В **ст.7.21** регламентирована ответственность за нарушение правил пользования жилыми помещениями. Самовольное переустройство и (или) перепланировка помещения в многоквартирном доме. Данное правонарушение проявляется в порче жилых помещений либо их оборудо-

---

[1] Салищева Н.Г. Комментарий к Кодексу Российской Федерации об административных правонарушениях (постатейный) [Электронный ресурс]. – URL: https://base.garant.ru/5694851/

[2] Постановление по делу об административном правонарушении Плесецкого районного суда Архангельской области от 21 июля 2020 г. по делу № 5-140/2020 [Электронный ресурс]. – URL: https://sudact.ru/regular/doc/8uLdjyWzbrLu/

вания или использование жилых помещений не по назначению (ч. 1). В ч. 2 предусмотрена ответственность за самовольные переустройство и (или) перепланировку помещения в многоквартирных домах.

Статья 7.22 предусматривает административную ответственность за нарушение правил содержания и ремонта жилых домов и (или) жилых помещений, правил признания их непригодными для постоянного проживания и перевода их в нежилые.

В ст. 7.23.2 установлены санкции за нарушение требований законодательства о передаче технической документации на многоквартирный дом и иных связанных с управлением таким многоквартирным домом документов. В ч. 1 в качестве данного правонарушения названо воспрепятствование деятельности по управлению многоквартирным домом, которое проявляется в отказе от передачи технической документации на многоквартирный дом и других, связанных с управлением документов управляющей организации, ТСЖ, жилищному кооперативу, жилищно-строительному кооперативу, другому специализированному потребительскому кооперативу или одному из собственников помещений в многоквартирном доме, либо в уклонении от передачи таких документов названным субъектам, либо в нарушении предусмотренных федеральными законами и принятыми в соответствии с ними иными нормативными правовыми актами порядка и сроков передачи таких документов. В ч. 2 регламентирована ответственность за совершение данного правонарушения должностным лицом, ранее подвергнутым административному наказанию за аналогичное административное правонарушение.

В ст. 14.28 предусмотрен широкий спектр нарушений требований законодательства об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости:

1. Привлечение денежных средств гражданина, которое связано с возникающим у гражданина правом собственности на жилое помещение в многоквартирном доме, который на момент привлечения таких средств не введен в эксплуатацию по правилам законодательства о градостроительной деятельности субъектом, не имеющим в соответствии с законодательством об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости на это права и (или) привлекающим денежные средства в нарушение требований указанного законодательства, при условии, что эти действия не содержат уголовно наказуемого деяния.

2. Опубликование в средствах массовой информации и (или) размещение в информационно-телекоммуникационных сетях общего пользования застройщиком проектной декларации, которая включает в себя неполную и (или) недостоверную информацию; предоставление застройщиком неполной и (или) недостоверной информации, опубликование,

размещение либо предоставление которой предусмотрено законодательством об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, а также нарушение сроков опубликования (размещения) проектной декларации или вносимых в нее изменений.

3. Непредставление в установленный срок в орган регионального контроля (надзора) в сфере долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, отчетности в ситуациях, регламентированных нормами об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, а также представление отчетности, имеющей недостоверные сведения либо отчетности не в полном объеме.

4. Непредставление субъектом, деятельность которого связана с привлечением денежных средств граждан и организаций для строительства (создания) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в предусмотренный срок в орган регионального государственного контроля (надзора) в сфере долевого строительства многоквартирных домов (иных объектов недвижимости), сведений и (или) документов, которые требуются для осуществления названных регионального контроля (надзора) и перечень которых определяется органами государственной власти субъектов РФ, представление таких сведений, документов не в полном объеме либо недостоверных сведений.

5. Непредставление субъектом, который обеспечивает исполнение обязательств застройщика по передаче жилого помещения по договору участия в долевом строительстве, в определенный срок в орган государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, информации о расторжении либо досрочном прекращении договора страхования и (или) досрочном прекращении поручительства.

6. Необоснованное принятие органом регионального государственного контроля (надзора) в сфере долевого строительства многоквартирных домов (иных объектов недвижимости), решения о выдаче заключения о соответствии застройщика и проектной декларации требованиям, регламентированным законодательством об участии в долевом строительстве многоквартирных домов либо об отказе в выдаче такого заключения, если эти действия не содержат уголовно наказуемого деяния.

Статья 14.28.1 предусматривает ответственность за неисполнение обязанности по ведению реестра членов жилищно-строительного кооператива, осуществляющего строительство многоквартирного дома.

Следует отметить, что дела о многих административных правонарушениях (ст. 6.24, 7.21-7.23, ч. 1 ст. 7.23.2, ст. 7.23.3, ст. 9.5.1, ст. 9.13 КоАП и т. д.) рассматривают органы исполнительной власти субъектов РФ, осуществляющие региональный государственный жилищный

надзор. От имени данных органов выступают главные государственные жилищные инспектора субъектов РФ, их заместители; главные государственные жилищные инспектора субъектов РФ по городам, районам, их заместители (ст. 23.55 КоАП).

Земельный кодекс Российской Федерации[1]

Земельная реформа в РФ длиться уже около 30 лет, и коснулась, буквально, всех сфер жизни общества: появление новых видов собственности на недвижимое имущество, порядка его приобретения и прекращения, коренные преобразования государственной регламентации отношений в сфере использования и оборота недвижимого имущества, в том числе и земельных участков.

Земля по праву считается основой жизни и деятельности человека. Она в правовых отношениях выступает в качестве природного объекта, природного ресурса и объекта недвижимого имущества (земельный участок). Данные обстоятельства объясняют особый характер регулирования земельных отношений, учет и приоритет использования земли как объекта природы, составного элемента экосистемы. В результате можно выделить два направления в процессе реализации земельной функции государства – использование и охрана земель[2].

Особенности предоставления земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, гражданам для индивидуального жилищного строительства, ведения личного подсобного хозяйства в границах населенного пункта, садоводства, гражданам и крестьянским (фермерским) хозяйствам для осуществления крестьянским (фермерским) хозяйством его деятельности (ст. 39.18 ЗК РФ)

Если в уполномоченный орган поступило заявление гражданина о предварительном согласовании предоставления земельного участка либо о предоставлении участка для индивидуального жилищного строительства, ведения личного подсобного хозяйства в границах населенного пункта, садоводства, а равно заявление гражданина либо крестьянского (фермерского) хозяйства о предварительном согласовании предоставления земельного участка, то данный орган в срок, не

[1] Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10. 2001 № 136-ФЗ (в ред. от 30.12.2020) // СЗ РФ. 2001. № 44. Ст. 4147.

[2] Анисимов А. П., Рыженков А.Я. Земельная функция современного государства: монография. М.: Новый индекс, 2012. С. 192.

более 30 дн с даты поступления названных заявлений, осуществляет одно из действий:

1) обеспечивает опубликование извещения о предоставлении земельного участка для названных целей (далее – извещение) в порядке, регламентированном для официального опубликования (обнародования) муниципальных правовых актов уставом поселения, городского округа, по месту нахождения земельного участка и размещает такое извещение на официальном сайте, а также на официальном сайте уполномоченного органа в информационно-телекоммуникационной сети Интернет;

2) выносит решение об отказе в предварительном согласовании предоставления земельного участка, отказе в порядке, предусмотренном п. 8 ст. 39.15 или ст. 39.16 Земельного кодекса РФ.

Реквизиты названного извещения определены в ч. 2 ст. 39.18 ЗК РФ.

Если земельный участок предстоит образовать в соответствии со схемой его расположения, и такая схема представлена в форме электронного документа, схема прилагается к извещению, размещенному на официальном сайте и на официальном сайте уполномоченного органа в сети Интернет (ч. 3 ст. 39.18 ЗК РФ).

Субъекты, заинтересованные в приобретении прав на земельный участок, могут подавать заявления о намерении участвовать в аукционе.

В случаях, когда по истечении 30 дн. со дня опубликования извещения заявления других граждан, крестьянских (фермерских) хозяйств о намерении участвовать в аукционе не поступили, уполномоченный орган осуществляет одно из действий:

1) проводит подготовку проекта договора купли-продажи либо проекта договора аренды земельного участка в трех экземплярах, их подписание и направление заявителю при условии, что не требуется образование либо уточнение границ участка;

2) принимает решение о предварительном согласовании предоставления земельного участка по правилам ст. 39.15 ЗК РФ при условии, что земельный участок необходимо образовать либо его границы требуется уточнить согласно Федерального закона «О государственной регистрации недвижимости», и направляет данное решение заявителю. В случае, когда схема расположения земельного

участка, согласно которой необходимо образовать земельный участок, подлежит согласованию по правилам ст. 3.5 Федерального закона от 25 октября 2001 г. № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации», срок принятия данного решения может быть продлен не более чем до 45 дн. со дня поступления заявления о предварительном согласовании предоставления участка. Об отсутствии заявлений иных граждан, крестьянских (фермерских) хозяйств, поступивших в указанный срок и о продлении срока принятия решения о предварительном согласовании предоставления земельного участка уполномоченный орган уведомляет заявителя.

Если в течение 30 дн. со дня опубликования извещения заявлений иных граждан, крестьянских (фермерских) хозяйств поступают заявления о намерении участвовать в аукционе, то уполномоченный орган в недельный срок со дня их поступления принимает решение:

1) об отказе в предоставлении земельного участка без проведения аукциона субъекту, который обратился с заявлением и о проведении аукциона по продаже земельного участка (аукциона на право заключения договора аренды для целей, указанных в заявлении о предоставлении земельного участка);

2) об отказе в предварительном согласовании предоставления земельного участка субъекту, который обратился с заявлением о предварительном согласовании предоставления участка. В этой ситуации уполномоченный орган обеспечивает образование земельного участка либо уточнение его границ и принимает решение о проведении аукциона по продаже земельного участка (аукциона на право заключения договора аренды земельного участка).

Права собственника земельного участка закреплены в ст. 40 Земельного кодекса РФ, в частности, право возводить жилые, производственные, культурно-бытовые и другие здания, сооружения в соответствии с целевым назначением участка и его разрешенным использованием при условии соблюдения требований градостроительных регламентов, строительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и других правил, нормативов (п. 2 ч. 1 ст. 40).

В состав земель населенных пунктов могут входить земельные участки, которые отнесены с точки зрения градостроительных

регламентов к определенным территориальным зонам, включая жилые (п. 1 ч. 1 ст. 85 ЗК РФ). Границы таких зон обязаны соответствовать требованиям принадлежности участка лишь к одной конкретной зоне.

Положения ч. 4 ст. 85 ЗК РФ предусматривают, что земельный участок и прочно связанные с ним объекты недвижимости нельзя считать соответствующими градостроительному регламенту территориальных зон, если:

– виды их использования не относятся к перечню видов разрешенного использования;

– их границы не соответствуют предельным значениям, определенным градостроительным регламентом.

Указанные земельные участки и прочно связанные с ними объекты недвижимости могут быть использованы без установления срока приведения их в соответствие с требованиями градостроительного регламента, за исключением ситуаций, когда их использование опасно для жизни и здоровья граждан, окружающей среды, памятников истории и культуры.

Если использование не соответствующих градостроительному регламенту земельных участков и прочно связанных с ними объектов недвижимости опасно для жизни или здоровья граждан, окружающей среды, объектов культурного наследия, в соответствии с нормами закона может налагаться запрет на использование этих объектов.

Реконструкция объектов недвижимости, строительство новых объектов, прочно связанных с земельными участками, могут проводиться лишь в соответствии с регламентированными градостроительными требованиями.

Земельные участки, включенные в жилые зоны, предназначены для застройки жилыми зданиями, объектами культурно-бытового и другого назначения. Жилые зоны могут быть предназначены для нескольких видов жилой застройки: индивидуальной, малоэтажной и среднеэтажной смешанной, многоэтажной, а также иных видов застройки в соответствии градостроительными требованиям (ч. 5 ст. 85).

Федеральные законы Российской Федерации

В сфере жилищных правоотношений можно назвать следующие федеральные законы:

– «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации»[1];

– «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации»[2];

– «Об ипотеке (залоге недвижимости)»[3];

– «О государственной регистрации недвижимости»[4];

– «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»[5];

– «О жилищных накопительных кооперативах»[6].

Указы Президента Российской Федерации, которые не должны противоречить ЖК РФ, иным федеральным законам. В данной сфере можно назвать некоторые из них:

– Указ Президента РФ «О выпуске и обращении жилищных сертификатов»[7];

– Указ Президента РФ от 07.05.2008 № 714 (ред. от 09.01.2010) «Об обеспечении жильем ветеранов Великой Отечественной войны 1941 - 1945 годов»[8]

– «О жилищном обеспечении отдельных категорий граждан Российской Федерации»[9];

– «О мерах по обеспечению граждан Российской Федерации доступным и комфортным жильем и повышению качества жилищно-коммунальных услуг»[10] и др.

---

[1] О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации: Федеральный закон от 04.07.1991 № 1541-1 (в ред. от 20.12.2017) // Ведомости СНД и ВС РСФСР.1991. № 28. Ст. 959.

[2] Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации: федер. закон от 30.12.2004 № 214-ФЗ (в ред. от 30.12.2020) // СЗ РФ. 2005. № 1 (ч.1). Ст. 40.

[3] Об ипотеке (залоге недвижимости): федер. закон от 16.07.1998 № 102-ФЗ (в ред. от 30.12.2020) // СЗ РФ. 1998. № 29. Ст. 3400.

[4] О государственной регистрации недвижимости: федер. закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ (в ред. от 30.12.2020) // СЗ РФ. 2015. № 29 (ч. 1). Ст. 4344.

[5] Об оценочной деятельности в Российской Федерации: федер. закон от 29.07.1998 № 135-ФЗ (в ред. от 31.07.2020) // СЗ РФ. 1998. № 31. Ст. 3813.

[6] О жилищных накопительных кооперативах: федер. закон от 30.12.2004 № 215-ФЗ (в ред. от 27.06.2019) // СЗ РФ. 2005. № 1 (ч. 1). Ст. 41.

[7] О выпуске и обращении жилищных сертификатов: Указ Президента РФ от 10.06.1994 № 1182 (ред. от 24.08.2004) // СЗ РФ. 1994. № 7. Ст. 694.

[8] Об обеспечении жильем ветеранов Великой Отечественной войны 1941–1945 годов: Указ Президента РФ от 07.05.2008 № 714 (ред. от 09.01.2010) // СЗ РФ. 2008. № 19. Ст. 2116.

[9] О жилищном обеспечении отдельных категорий граждан Российской Федерации: Указ Президента РФ от 24.10.2011 № 1422 (ред. от 30.04.2014) // СЗ РФ. 2011. № 44. Ст. 6238.

[10] О мерах по обеспечению граждан Российской Федерации доступным и комфортным жильем и повышению качества жилищно-коммунальных услуг: Указ Президента РФ от 7 мая 2012 № 600 // СЗ РФ. 2012. № 19. Ст. 2337.

Постановления Правительства РФ

Существенную роль в жилищной сфере правовые акты Правительства РФ. Это объясняется тем, что ЖК РФ включает в себя достаточное количество бланкетных норм, которые предоставляют Правительству РФ право регламентировать многие жилищные отношения. Напомним, что правомочия Правительства РФ закреплены в ФКЗ от 06.11.2020 № 4-ФКЗ «О Правительстве Российской Федерации»[1]. Согласно ст. 2 указанного закона, Правительство РФ в пределах своих полномочий организует исполнение Конституции РФ, федеральных конституционных законов, федеральных законов, указов Президента РФ.

Полномочия Правительства РФ в различных сферах регламентированы в ст. 26 гл. 3 названного федерального конституционного закона. соответственно, в в законодательной сфере. Отдельные полномочия Правительства РФ отражены в специальных федеральных законах, таких как:

– «О государственном учете жилищного фонда в Российской Федерации»[2];

– «Об утверждении Правил установления и определения нормативов потребления коммунальных услуг и нормативов потребления коммунальных ресурсов в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме»[3];

– «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов»[4];

– «О продлении сроков, определенных приложением № 1 к особенностям реализации отдельных мероприятий государственной программы Российской Федерации «Обеспечение доступным и ком-

[1] О Правительстве Российской Федерации: федер. конституционный закон от 06.11.2020 № 4-ФКЗ // СЗ РФ. 2020. № 45. Ст. 7061.

[2] О государственном учете жилищного фонда в Российской Федерации: Постановление Правительства РФ от 13.07.1997 № 1301 (в ред. от 30.01.2013) // СЗ РФ. 1997. № 42. Ст. 4787.

[3] Об утверждении Правил установления и определения нормативов потребления коммунальных услуг и нормативов потребления коммунальных ресурсов в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме: Постановление Правительства РФ от 23.05.2006 № 306 (в ред. от 29.09.2017) // СЗ РФ. 2006. № 22. Ст. 2338.

[4] О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов: Постановление Правительства РФ от 06.05. 2011 № 354 (в ред. 01.02.2021) // СЗ РФ. 2011. № 22. Ст. 3168.

фортным жильем и коммунальными услугами граждан Российской Федерации»[1] и др.

Нормативные правовые акты федеральных органов исполнительной власти

Как правило, указанные органы издают акты, которые имеют рекомендательный характер, например, Минстроем России определяются условия отнесения жилых помещений к стандартному жилью[2]. Так, жилые помещения относятся к стандартному жилью при соблюдении следующих условий. Жилое помещение является:

а) объектом индивидуального жилищного строительства площадью не более 150 кв. метров который находится на земельном участке площадью не более 1500 кв. метров;

б) блоком площадью не более 130 кв. метров, который входит в состав жилого дома блокированной застройки;

в) квартирой, общая площадь которой составляет не более 100 м^2.

Жилое помещение, которое является квартирой, находится в многоквартирном доме, обеспеченном беспрепятственным доступом инвалидов к общему имуществу собственников квартир в доме.

Жилое помещение, которое является квартирой, расположено в многоквартирном доме, которому присвоен класс энергетической эффективности В и выше.

Внутренняя отделка жилого помещения одновременно соответствует следующим требованиям:

а) существует металлическая входная дверь и межкомнатные двери с фурнитурой;

б) имеются оконные блоки с подоконной доской;

в) поверхности стен (перегородок) выровнены, окрашены или оклеены обоями;

г) поверхность потолков выровнена, окрашена или на нее установлены подвесные потолочные конструкции, натяжные си-

---

[1] О продлении сроков, определенных приложением № 1 к особенностям реализации отдельных мероприятий государственной программы Российской Федерации «Обеспечение доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами граждан Российской Федерации: Постановление Правительства РФ от 26.04.2020 589 // СЗ РФ. 2020. № 18. Ст. 2908.

[2] Об утверждении условий отнесения жилых помещений к стандартному жилью: Приказ Минстроя России от 29.04.2020 № 237/пр // Официальный интернет-портал правовой информации http://www.pravo.gov.ru, 26.05.2020.

стемы. Поверхность потолков санитарных узлов выполнена из влагостойкого материала;

д) поверхность пола выровнена, имеет напольное покрытие. На полу санитарных узлов выполнены выравнивающая стяжка, гидроизоляция, покрытие керамической плиткой;

е) в санитарных узлах существует гидроизоляция, установлены сантехника и смесители, осветительные приборы, вентиляционные решетки и ревизионные люки;

ж) в кухне установлены мойка и тумба под мойку, плита (варочная панель и духовой шкаф), вентиляционная решетка.

Законы, другие нормативные правовые акты субъектов РФ

Законы, нормативные правовые акты субъектов РФ, регламентирующие жилищные правоотношения, довольно разнообразны. Например, в субъектах Российской Федерации приняты акты, устанавливающие особенности:

– осуществления приватизации жилья в регионе;

– управления жилищным фондом;

– постановки на учет граждан, которые нуждаются в улучшении жилищных условий;

– предоставления жилых помещений и др.

Полномочия органов государственной власти субъекта РФ в жилищной сфере регламентированы ст. 13 ЖК РФ.

В качестве примера можно назвать Закон Краснодарского края «О порядке признания граждан малоимущими в целях принятия их на учет в качестве нуждающихся в жилых помещениях»[1].

Полномочия органов местного самоуправления в жилищных пра-воотношениях ограничена, по большей части, правоприменительными и контрольными полномочиями. При этом любые нормативные и правоприменительные акты органов местного самоуправления обязаны соответствовать действующему федеральному законодательству, а также законодательству субъекта РФ.

По правилам ч. 7 ст. 5 ЖК РФ органы местного самоуправления вправе принимать нормативные акты, которые включают нормы,

[1] О порядке признания граждан малоимущими в целях принятия их на учет в качестве нуждающихся в жилых помещениях: Закон Краснодарского края от 29.12.2009 № 1890-КЗ (в ред. от 29.12.2020) // Информ. бюлл. Законодательного собрания Краснодарского края. 2010. № 26 (часть I).

устанавливающие жилищные отношения в рамках собственной компетенции согласно ЖК РФ, опираясь на другие нормативные акты. Перечень полномочий таких органов в жилищных отношениях установлен ст. 14 ЖК РФ:

Применение жилищного законодательства по аналогии предусмотрено в ст. 7 ЖК РФ, где сказано, что если жилищные отношения не урегулированы жилищным законодательством либо соглашением участников, при отсутствии норм гражданского или иного законодательства, непосредственно регламентирующих эти отношения, то к ним, если это не противоречит их существу, применяется жилищное законодательство, регулирующее сходные отношения (аналогия закона).

Если использование аналогии закона невозможно, то отношения регулируются, исходя из общих начал и смысла жилищного законодательства (**аналогия права**) и требований добросовестности, гуманности, разумности и справедливости.

1.3 Понятие, структура и виды жилищных правоотношений

Перечень жилищных отношений приводится в ст. 4 ЖК РФ:

– возникновение, осуществление, изменение, прекращение права владения, пользования, распоряжения жилыми помещениями государственного и муниципального жилищных фондов;

– пользование общим имуществом собственников жилых помещений;

– отнесение помещений к категории жилых помещений и исключения их из жилищного фонда;

– учет жилищного фонда;

– содержание и ремонт жилых помещений;

– переустройство и перепланировка жилых помещений;

– управление многоквартирными домами;

– создание и деятельность жилищных и жилищно-строительных кооперативов, товариществ собственников жилья;

– предоставление коммунальных услуг;

– внесение платы за жилое помещение и коммунальные услуги, в том числе уплаты взноса на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме;

– формирование и использование фонда капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме;

– контроль за использованием и сохранностью жилищного фонда, соответствием жилых помещений, определенным санитарным и техническим правилам и нормам, другим требованиям закона;

– осуществление государственного жилищного надзора и муниципального жилищного контроля;

– ограничение повышения размера вносимой гражданами платы за коммунальные услуги.

В отечественной доктрине предлагаются различные определения жилищных правоотношений.

Жилищные правоотношения рассматриваются как общее, родовое понятие, которым охватываются различные виды отношений, которые возникают по поводу жилища: по владению, пользованию и распоряжению жилыми помещениями, предоставлению жилых помещений нуждающимся в них, по управлению и эксплуатации жилищного фонда и т. д.[1]

[1] Грудцына Л. Ю. Жилищные правоотношения: теоретический аспект и современные тенденции // Законодательство и экономика. 2005. № 7.

Кроме того, предпринимаются попытки дифференциации жилищных правоотношений, посредством выделения отдельных групп, таких как: гражданско-правовые, комплексные (частично гражданско-правовые отношения, а частично – административные отношения), организационные[1]. Также предлагается указанные в ЖК РФ жилищные отношения условно подразделить на частно-правовые и публично-правовые[2].

Если обобщить различные определения, то можно лаконично сформулировать понятие жилищных правоотношений: под жилищными правоотношениями необходимо понимать общественные отношения, возникающее по поводу владения, пользования, распоряжения жилыми помещениями, управления и эксплуатации жилого фонда.

В жилищных правоотношениях можно выделить следующие группы:

1. Отношения владения, пользования, распоряжения жилыми помещениями различных форм собственности.
2. Отношения обеспечения нуждающихся граждан жилыми помещениями.
3. Отношения по поводу эксплуатации, управления, учета, сохранности, переустройства и перепланировки жилых помещений.
4. Отношения в области контрольно-надзорных функций и привлечения к ответственности за нарушение жилищного законодательства.
5. Отношения в сфере строительства и финансирования строительства объектов жилищного фонда.

Как известно, основаниями возникновения любых общественных отношений считаются юридические факты, которые традиционно подразделяются на события и действия (таблица 3).

Когда речь идет о жилищных правоотношениях, то юридическими фактами можно считать определенные обстоятельства, с наличием которых закон связывает возникновение, изменение либо прекращение правоотношения в жилищной сфере. Можно представить в качестве сравнения основания возникновения жилищных правоотношений и гражданских правоотношений.

---

[1] Яковлев В. Ф. Основы жилищного законодательства Союза ССР и союзных республик и режим правового регулирования жилищных отношений // Основы советского жилищного законодательства: межвуз. сб. науч. тр. Свердловск: Изд-во Урал. ун-та, 1981. С. 38.

[2] Суслова С. И. Жилищные права: понятие и система. М.: Юриспруденция, 2011. С.109.

Таблица 3 – Основания возникновения правоотношений

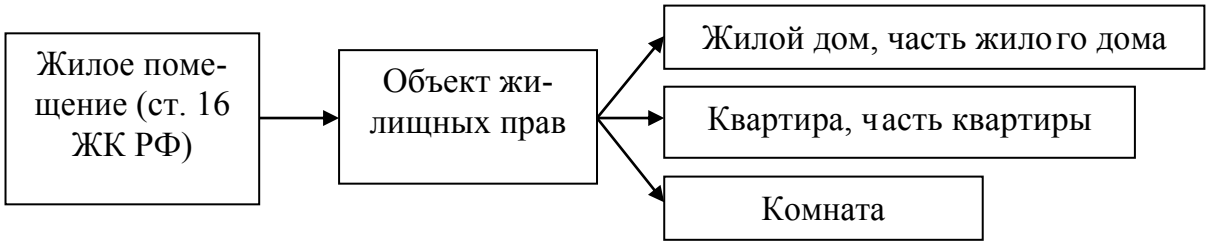
Возникновение жилищных правоотношений (ст. 10 ЖК РФ)	Основания возникновения гражданских правоотношений (ст. 8 ГК РФ)
Из договоров и других сделок, регламентированных федеральным законом, а также из договоров других сделок, хотя не регламентированных федеральным законом, но и не противоречащих ему; из актов государственных органов, органов местного самоуправления, которые определены жилищным законодательством в качестве основания возникновения жилищных прав и обязанностей; из судебных решений, определивших жилищные права и обязанности; приобретение в собственность жилых помещений по основаниям, допускаемым федеральным законом; из членства в жилищных, жилищно-строительных кооперативах; вследствие действий (бездействия) участников жилищных отношений либо наступления событий, с которыми федеральный закон, другой правовой акт связывает возникновение жилищных правоотношений	Из договоров и других сделок, регламентированных законом, а также из договоров и других сделок, хотя и не регламентированных законом, но не противоречащих ему; из актов государственных органов, органов местного самоуправления, которые определены законом в качестве основания возникновения гражданских прав и обязанностей; из судебного решения, определившего гражданские права и обязанности; приобретение имущества по основаниям, допускаемым федеральным законом; из решений собраний в ситуациях, регламентированных законом; вследствие событий, с которыми закон, другой правовой акт связывает наступление гражданско-правовых последствий; вследствие причинения вреда другому субъекту; в результате неосновательного обогащения; в результате других действий физических и юридических лиц; в результате создания произведений науки, литературы, искусства, изобретений, других результатов интеллектуальной деятельности

Жилищное правоотношение, как и другое общественное отношение, имеет структуру – субъекты, объекты, содержание. Участниками жилищьных правоотношений (ст. 4 ЖК РФ) являются – граждане, юридические лица, Российская Федерация, субъекты, муниципальные образования.

В ст. 4 ЖК РФ уточняется, что положения кодекса применяются к жилищным отношениям с участием иностранных граждан, лиц без гражданства, иностранных юридических лиц.

Объектом права признается то, по поводу чего участники вступают в правоотношения, что также считается предметом их взаимных прав и обязанностей.

Объекты жилищных прав – жилые помещения, которые по правилам ст. 15 ЖК РФ должны соответствовать требованиям, регламентированным жилищным законодательством:



Жилой дом (часть жилого дома) – индивидуально-определенное здание, состоящее из комнат, помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения бытовых и других нужд, связанных с проживанием.

Квартира (часть квартиры) – это структурно обособленное помещение в многоквартирном доме, которое обеспечивает возможность прямого доступа к помещениям общего пользования в этом доме и состоящее из одной либо нескольких комнат, помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения бытовых и иных нужд.

Комната – это часть жилого дома, квартиры, которая предназначена в качестве места непосредственного проживания граждан в жилом доме либо квартире.

Назначение жилых помещений предусмотрено ЖК РФ, специальными федеральными законами и используются в целях:

а) проживания граждан;

б) осуществления профессиональной деятельности;

в) осуществления предпринимательской деятельности, которая:

– не должна наносить ущерб правам и законным интересам других лиц;

– должна соответствовать требованиям закона.

Не допускается размещение в жилых помещениях промышленных производств (понятие которых не отражается ни в гражданском ни в жилищном закондательстве).

В то же время в ЖК РФ отражаются обязательные условия пользования жилыми помещениями (ст. 17, 30, 33, 34 ЖК РФ):

– соблюдение прав и законных интересов проживающих в нем граждан и требований законодательства;

– соблюдения прав и законных интересов других субъектов (соседей);

– соблюдение требований пожарной безопасности, санитарно-гигиенических, экологических и других требований законодательства;

– соблюдение правил пользования жилыми помещениями.

Право пользования жилым помещением имеют:

– собственник помещения и члены его семьи;

– бывшие члены семьи собственника – в соответствие с решением суда или в соответствие с требованиями ст. 31 ЖК РФ;

– наниматель помещения и члены его семьи – по договору социального найма;

– наниматели и члены его семьи – по договору найма жилого помещения в жилищном фонде социального использования;

– наниматель и граждане, постоянно проживающие с ним – по договору найма жилого помещения, находящегося в фонде коммерческого использования;

– наниматель и члены его семьи – по договору найма специализированного жилого помещения;

– член жилищного, жилищно-строительного кооператива и члены его семьи.

Права лиц, имеющих жилые помещения в собственности, отражаются в различных кодифицированных законах. Перечень прав лиц, указанных в положениях ГК РФ и ЖК РФ, не должны противоречить друг другу (сравнительная характеристика прав лиц, имеющих жилые помещения в собственности, отражается в таблице 4).

Отличительными особенностями содержания права собственности лиц на жилые помещения от общего понятия права собственности лиц на любые иные объекты, является дополнительное бремя содержания в надлежащем состоянии общего имущества в многоквартирных домах и аккумулирование денежных средств на специальных счетах в банках или на счетах региональных операторов для целей проведения каптального ремонта.

Так как право пользования жилым помещением имеют члены семьи собственника, необходимо четко сформулировать их понятие.

К членам семьи собственника жилого помещения относятся проживающие совместно с ним супруг, а также дети и родители. Иные родственники, нетрудоспособные иждивенцы и в исключительных слу-

чаях – иные лица могут считаться членами семьи, если они вселены собственником помещения как члены семьи.

Таблица 4 – Право собственности на жилые помещения

Ст. 209 ГК РФ	Ст. 30 ЖК РФ
Собственник владеет, пользуется и распоряжается своим имуществом; собственник имеет право совершать в отношении своего имущества любые действия, не противоречащие закону, другим правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других субъектов, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим участникам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, передавать имущество в залог и обременять его иными способами, распоряжаться другим образом. Собственник вправе передать имущество в доверительное управление другому субъекту (доверительному управляющему). Передача имущества в доверительное управление не влечет за собой перехода права собственности к доверительному управляющему. Последний должен осуществлять управление в интересах собственника либо указанного им третьего лица	Собственник жилого помещения осуществляет владение, пользование и распоряжение принадлежащим ему помещением в соответствии с его назначением и пределами использованиясобственник жилого помещения вправе предоставить во владение и (или) в пользование помещение гражданину на основании договора найма, договора безвозмездного пользования либо на другом законном основании, юридическому лицу на основании договора аренды либо на другом законном основании с учетом требований, регламентированных гражданским законодательством. Собственник жилого помещения несет бремя содержания помещения и, если это помещение является квартирой – общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, а собственник комнаты в коммунальной квартире – бремя содержания общего имущества собственников комнат в квартире. Собственник жилого помещения обязан поддерживать его в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ним, соблюдать права и законные интересы соседей, правила пользования жилыми помещениями, правила содержания общего имущества собственников помещений в многоквартирном домепользования

Права бывших членов семьи собственника на жилое помещение по общему правилу прекращаются. Следует учитывать особые основания для возникновения вышеуказанных последствий: когда граждане становятся бывшими членами семьи собственника, например,

супруги в процессе расторжения брака, если жилое помещение не считается их совместно нажитым имуществом, которые подлежат выселению без предоставления иного жилого помещения. Кроме того, дети могут быть включены в состав семьи тех родителей, с которыми они остаются проживать по решению суда и выселяются из данного жилого помещения по добровольному решению супругов в связи с переездом в другое жилое помещение:

Подлежат государственной регистрации по правилам ГК РФ (ст. 8.1) и Федерального закона РФ «О государственной регистрации недвижимости»:

– право собственности на жилой дом, квартиру, часть жилого дома или квартиры, которое возникло на основании *договора купли-продажи* (ст. 558 ГК РФ);

– право собственности на жилой дом, квартиру, часть жилого дома или квартиры, которое возникло на основании *договора дарения* (ст. 574 ГК РФ);

– право собственности на жилой дом, квартиру, часть жилого дома или квартиры, которое возникло на основании *договора ренты* (ст. 585 ГК РФ);

– право собственности на жилой дом, квартиру, часть жилого дома или квартиры, которое возникло на основании *договора мены (ст. 567 ГК РФ);*

– право владения и пользования жилым домом, квартирой, частью жилого дома либо квартиры не прекращается при заключении *договора об ипотеке* (ст. 339.1 ГК РФ).

Жилые помещения должны быть пригодны для проживания граждан.

Критерии пригодности жилых помещений регламентированы постановлением Правительства РФ от 28.01.2006 № 47 (в ред. от 27.07.2020) «Об утверждении Положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания, многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, садового дома жилым домом и жилого дома садовым домом»[1].

Основные критерии пригодности жилых помещений для проживания граждан

1. Жилые помещения должны располагаться преимущественно в домах, которые расположены в жилой зоне согласно градостроительного зонирования, в границах территории ведения садоводства или огородничества.

2. Несущие и ограждающие конструкции жилого помещения должны быть в работоспособном состоянии.

3. Основания и несущие конструкции жилого дома, конструкции, которые входят в состав общего имущества собственников в многоквартирном доме не должны иметь разрушения и повреждения, приводящие к их деформации или образованию трещин, снижающие их несущую способность и ухудшающие эксплуатационные свойства конструкций или жилого дома в целом.

4. Жилое помещение, общее имущество собственников помещений в многоквартирном доме должно быть оборудовано таким образом, чтобы предупредить риск получения травм жильцами при передвижении внутри и около жилого помещения, при входе в жилое помещение и жилой дом и выходе из них, а также при пользовании инженерным оборудованием.

5. Жилое помещение должно иметь инженерные системы (электроосвещение, хозяйственно-питьевое и горячее водоснаб-

[1] Об утверждении Положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания, многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, садового дома жилым домом и жилого дома садовым домом: Постановление Правительства РФ от 28.01.2006 № 47 (в ред. от 27.07. 2020) // СЗ РФ. 2006. № 6. Ст. 702.

жение, водоотведение, отопление и вентиляция, а в газифицированных районах –газоснабжение).

6. Инженерные системы (вентиляция, отопление, водоснабжение, водоотведение, лифты и др.), оборудование и механизмы, находящиеся в жилых помещениях должны соответствовать требованиям санитарно-эпидемиологической безопасности.

7. Инженерные системы должны быть размещены и смонтированы в соответствии с требованиями безопасности, регламентированными нормативными актами, инструкциями заводов-изготовителей оборудования.

8. Наружные ограждающие конструкции жилого помещения должны иметь теплоизоляцию, обеспечивающую в холодный период года относительную влажность в межквартирном коридоре и жилых комнатах не более 60 %, температуру отапливаемых помещений не менее 18 ^{o}C, а также изоляцию от проникновения наружного холодного воздуха, пароизоляцию от диффузии водяного пара из помещения, обеспечивающие отсутствие конденсации влаги на внутренних поверхностях несветопрозрачных ограждающих конструкций и препятствующие накоплению излишней влаги в конструкциях жилого дома.

9. Жилые помещения должны быть защищены от проникновения дождевой, талой и грунтовой воды и возможных бытовых утечек воды из инженерных систем при помощи конструктивных средств и технических устройств.

10. Доступ к жилому помещению, расположенному в многоквартирном доме выше пятого этажа, за исключением мансардного этажа, должен осуществляться при помощи лифта.

11. Допустимая высота эксплуатируемого жилого дома и площадь этажа в пределах пожарного отсека, входящего в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, должны соответствовать классу конструктивной пожарной опасности здания и степени его огнестойкости, установленным в действующих нормативных правовых актах, и обеспечивать пожарную безопасность жилого помещения и жилого дома в целом.

12. В реконструируемом жилом помещении при изменении местоположения санитарно-технических узлов должны быть осуществлены мероприятия по гидро-, шумо- и виброизоляции, обеспе-

чению их системами вентиляции, а также при необходимости должны быть усилены перекрытия, на которых установлено оборудование санитарно-технических узлов.

13. Объемно-планировочное решение жилых помещений и их расположение в многоквартирном доме, минимальная площадь комнат и помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в жилых помещениях (кроме прихожей и коридора), должны обеспечивать возможность раз-мещения необходимого набора предметов мебели и функционального оборудования с учетом требований эргономики.

14. В жилом помещении требуемая инсоляция должна обеспечиваться для одно-, двух- и трехкомнатных квартир – не менее чем в одной комнате, для четырех-, пяти- и шестикомнатных квартир – не менее чем в двух комнатах. Длительность инсоляции в осенне-зимний период года в жилом помещении для центральной, северной и южной зон должна отвечать соответствующим санитарным нормам. Коэффициент естественной освещенности в комнатах и кухнях должен быть не менее 0,5 % в середине жилого помещения.

15. Высота (от пола до потолка) комнат и кухни (кухни-столовой) в климатических районах IА, IБ, IГ, IД и IVа должна быть не менее 2,7 м, а в других климатических районах – не менее 2,5 м. Высота внутриквартирных коридоров, холлов, перед-них, антресолей должна составлять не менее 2,1 м.

16. Отметка пола жилого помещения, расположенногона первом этаже, должна быть выше планировочной отметки земли.

17. Размещение над комнатами уборной, ванной (душевой) и кухни не допускается. Размещение уборной, ванной (душевой) в верхнем уровне над кухней допускается в квартирах, расположенных в двух уровнях.

18. Комнаты и кухни в жилом помещении должны иметь непосредственное естественное освещение.

19. В жилом помещении допустимые уровни звукового давления в октавных полосах частот, эквивалентные и максимальные уровни звука и проникающего шума должны соответствовать значениям, установленным в действующих нормативных правовых актах, и не превышать максимально допустимого уровня звука в комнатах и квартирах в дневное время суток 55 дБ, в ночное – 45 дБ.

20. В жилом помещении допустимые уровни вибрации от внутренних и внешних источников в дневное и ночное время суток должны соответствовать значениям, установленным в действующих нормативных правовых актах.

21. В жилом помещении допустимый уровень инфразвука должен соответствовать значениям, установленным в действующих нормативных правовых актах.

22. В жилом помещении интенсивность электромагнитного излучения радиочастотного диапазона от стационарных передающих радиотехнических объектов (30 кГц – 300 ГГц) не должна превышать допустимых значений, установленных в действующих нормативных правовых актах.

23. Внутри жилого помещения мощность эквивалентной дозы облучения не должна превышать мощность дозы, допустимой для открытой местности, более чем на 0,3 мкЗв/ч, а среднегодовая эквивалентная равновесная объемная активность радона в воздухе эксплуатируемых помещений не должна превышать 200 Бк/м^3.

24. Концентрация вредных веществ в воздухе жилого помещения не должна превышать предельно допустимых концентраций для атмосферного воздуха населенных мест, установленных в действующих нормативных правовых актах.

Критерии непригодности жилых помещений для проживания граждан

1. В связи с наличием выявленных вредных факторов среды обитания человека, которые не позволяют обеспечить безопасность жизни и здоровья граждан вследствие:

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

– изменения окружающей среды и параметров микроклимата жилого помещения, не позволяющих обеспечить соблюдение необходимых санитарно-эпидемиологических требований и гигиенических нормативов в части содержания потенциально опасных для человека химических и биологических веществ, качества атмосфер-

ного воздуха, уровня радиационного фона и физических факторов наличия источников шума, вибрации, электромагнитных полей.

2. Жилые помещения, находящиеся в жилых домах, расположенных на территориях, на которых превышены показатели санитарно-эпидемиологической безопасности в части физических факторов (шум, вибрация, электромагнитное и ионизирующее излучение), концентрации химических и биологических веществ в атмосферном воздухе и почве, а также в жилых домах, расположенных в производственных зонах, зонах инженерной и транспортной инфраструктур и в санитарно-защитных зонах, следует признавать непригодными для проживания в случаях, когда инженерными и проектными решениями невозможно минимизировать критерии риска до допустимого уровня.

3. Непригодными для проживания следует признавать жилые помещения, расположенные в опасных зонах схода оползней, селевых потоков, снежных лавин, а также на территориях, которые ежегодно затапливаются паводковыми водами и на которых невозможно при помощи инженерных и проектных решений предотвратить подтопление территории. Многоквартирные дома, расположенные в указанных зонах, признаются аварийными и подлежащими сносу или реконструкции.

4. Непригодными для проживания следует признавать жилые помещения, расположенные на территориях, прилегающих к воздушной линии электропередачи переменного тока и другим объектам, создающим на высоте 1,8 м от поверхности земли напряженность электрического поля промышленной частоты 50 Гц более 1 кВ/м и индукцию магнитного поля промышленной частоты 50 Гц – более 50 мкТл.

5. Комнаты, окна которых выходят на магистрали, при уровне шума выше предельно допустимой нормы, указанной в п. 26 Положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания, многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, садового дома жилым домом и жилого дома садовым домом, следует признавать непригодными для проживания, если при помощи инженерных и проектных решений невозможно снизить уровень шума до допустимого значения.

6. Жилые помещения, над которыми или смежно с ними расположено устройство для промывки мусоропровода и его очистки, следует признавать непригодными для проживания.

Критерии аварийности жилых помещений, жилых помщений, подлежащих сносу и жилых помещений для реконструкции

Основанием для признания многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции является аварийное техническое состояние его несущих строительных конструкций (конструкции) или многоквартирного дома в целом, характеризующееся их повреждениями и деформациями, свидетельствующими об исчерпании несущей способности и опасности обрушения многоквартирного дома, и (или) кренами, которые могут вызвать потерю устойчивости многоквартирного дома.

В случае если многоквартирный дом признан аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, жилые помещения, расположенные в таком многоквартирном доме, являются непригодными для проживания.

1.4 Жилищные фонды: понятие, классификация, учет

Жилищным фондом признается совокупность всех жилых помещений, которые находятся на территории Российской Федерации.

В жилищный фонд не могут входить находящиеся в жилых домах нежилые помещения, которые предназначены для торговых, бытовых и других нужд непромышленного характера[1].

Жилищным фондом признается совокупность жилых помещений, находящихся натерритории РФ. Конкретными объектами недвижимого имущества являются входящие в него жилые помещения. Следовательно, объектом субъективного права можно считать лишь жилые помещения и их совокупность, но не жилищный фонд в целом. Дифференциация жилищных фондов на виды и подвиды позволяет определить типы правовой регламентации в отношении входящих в него жилых помещений: частноправовая и публично-правовая.

Законодатель разграничивает жилищный фонд на виды по критериям формы собственности и целей его использования.

[1] Андропов В. В. Постатейный комментарий к Жилищному кодексу Российской Федерации / В. В. Андропов, Б. С. Гетман, Б. М. Гонгало и др. М., Статут. 2012. С. 620.

Понятие каждого вида жилищного фонда можно определить с учетом особенностей его целевого использования и категорий граждан, имеющих право на вселение в жилые помещения. Кроме того, в характеристики каждого конкретного жилищного фондас следует включать порядок его формирования, правила пользования, иные признаки правового режима.

Виды жилищного фонда

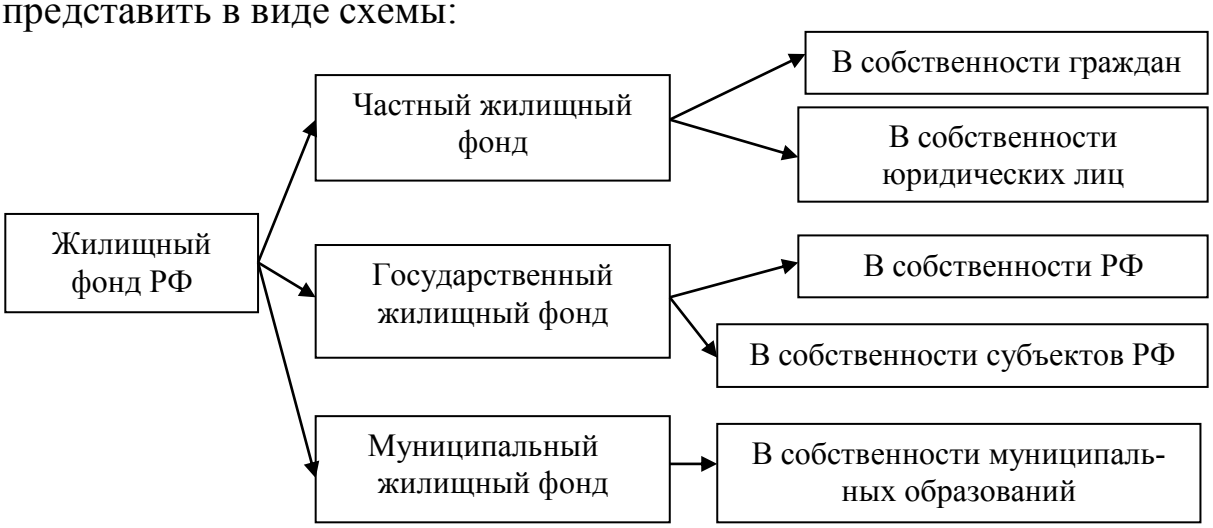
1. В зависимости от формы собственности жилищный фонд можно подразделить на три категории:

– **частный,** который представляет собой совокупность жилых помещений, находящихся в собственности физических и юридических лиц (используется непосредственно для проживания собственников, членов их семей, других граждан на безвозмездной и возмездной основе);

– **государственный,** который представляет собой совокупность жилых помещений, принадлежащих на праве собственности РФ и жилых помещений, принадлежащих на праве собственности субъектам РФ (предназначен для проживания граждан по договорам социального найма, договорам найма специализированного жилого помещения);

– **муниципальный** – это совокупность жилых помещений, которые принадлежат на праве собственности муниципальным образованиям (предназначен для проживания граждан по договорам социального найма, по договорам найма специализированного жилого помещения).

Для наглядности указанные виды жилищных фондов можно представить в виде схемы:



2. Классификация по целям использования:

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

– жилищный фонд коммерческого использования – совокупность жилых помещений, которые используются *собственниками помещений* для проживания на условиях возмездного пользования, предоставлены гражданам на основании других договоров, предоставлены собственниками помещений гражданам во владение и (или) в пользование;

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

– специализированный жилищный фонд – совокупность предназначенных для проживания отдельных категорий граждан и предоставляемых по правилам раздела IV ЖК РФ жилых помещений *государственного и муниципального жилищных фондов* (служебные жилые помещения; жилые помещения в общежитиях; жилые помещения маневренного фонда; жилые помещения в учреждениях социального обслуживания; жилые помещения, которые предназначены для временного поселения вынужденных переселенцев; жилые помещения фонда для временного поселения граждан, признанных беженцами; жилые помещения для социальной защиты отдельных категорий граждан).

1.5 Учет жилищного фонда осуществляется по единой для РФ системе и в порядке, регламентированном Правительством РФ

Он включает в себя нижеследующие виды.

1. Государственная регистрация прав (правовой учет).

Федеральным законом «О государственной регистрации недвижимости» внесены глобальные изменения, которые связаны с государственным кадастровым учетом недвижимого имущества и регистрации прав на него. В законе предпринята попытка объединить нормы Федерального закона от 21.07.1997 № 122-ФЗ «О государственной

регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» и Федерального закона от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О кадастровой деятельности».

Федеральный закон «О государственной регистрации недвижимости» регламентирует ведение ЕГРН, который базируется на положениях Государственного кадастра недвижимости (далее – ГКН) и Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним (далее – ЕГРП). Это электронный реестр сведений об объектах недвижимости. Исключение по поводу электронной формы составляют лишь реестровые дела, в которых существуют выполненные в письменной форме на бумажном носителе заявления, документы, оригиналы которых отсутствуют в других государственных органах и органах местного самоуправления, архивах.

Законодатель закрепляет юридическую базу осуществления кадастрового учета и регистрации прав на недвижимость. Эти полномочия предоставлены Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестр). В результате возник единый учетно-регистрационный порядок относительно недвижимости (отсутствие требования подачи заявления о кадастровом учете недвижимого имущества для дальнейшей регистрации права), создание ЕГРН в электронной форме, который включает в себя: кадастр объектов недвижимости; реестр прав на недвижимость; реестр границ зон с особыми условиями использования территорий, особо охраняемых природных территорий; реестровые дела; кадастровые карты и т. п.

Вопросы учета жилищного фонда регулируются постановлением Правительства «О государственном учете жилищного фонда в Российской Федерации» от 13.10.1997 № 1301 (в ред. от 30.01.2013)[1].

2. Технический учет

Осуществляется посредством проведения различных видов действий, таких как: технической инвентаризации, учета жилищного фонда в городских и сельских поселениях:

– техническая инвентаризация и паспортизация жилищного фонда;

– оценка и переоценка жилых строений и жилых помещений, в том числе для целей налогообложения;

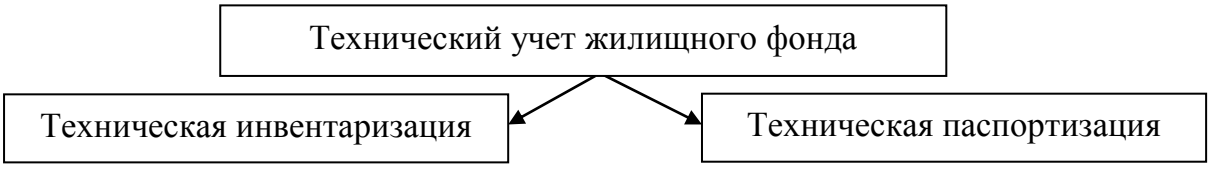
[1] О государственном учете жилищного фонда в Российской Федерации: Постановление Правительства РФ от 13.10.1997 № 1301 (в ред. от 30.01.2013) // СЗ РФ. 2013. № 42. Ст. 4787.

– информационное и консультационное облуживание и иная деятельность, связанная с государственным учетом жилищного фонда;

– учет жилищного фонда в городских и сельских поселениях организациями, имеющими специально обученный кадровый состав работников;

– иные действия.

Проводят технический учет, по общему правилу, специализированные государственные и муниципальные организации (например, унитарные предприятия, бюро технической инвентаризации (БТИ) и др.):



Действия по технической инвентарихации и паспортизации продятся в порядке, регламентированном нормативными правовыми актами в области государственного технического учета и технической инвентаризации объектов капитального строительства, по ставкам, которые определяют органы исполнительной власти субъектов РФ.

Инвентаризационные сведения и другие данные технического учета жилищного фонда обязательны для применения, если иное не установлено законодательством РФ, в следующих ситуациях:

– составление государственной статистической и бухгалтерской (финансовой) отчетности по жилищному фонду;

– исчисление и контроль базы налогообложения недвижимости в жилищной сфере;

– определение технического состояния и физического износа жилых строений и жилых помещений.

3. Статистический учет

Осуществляется путем анализа информации федерального государственного статистического наблюдения за жилищным фондом, представленной организациями, проводившими технический учет. Проводят статистический учет Федеральная служба государственной статистики и ее территориальные органы.

4. Бухгалтерский учет

Производится в соответствии с Федеральным законом «О бухгалтерском учете»[1] и иными нормативными правовыми актами. Итоговым результатом является бухгалтерская отчетность.

[1] О бухгалтерском учете: Федеральный закон от 06.12.2011 № 402-ФЗ (в ред. от 26.07.2019) // СЗ РФ. 2011. № 50. Ст. 7344.

ГЛАВА 2. ПРАВО СОБСТВЕННОСТИ В ЖИЛИЩНОЙ СФЕРЕ

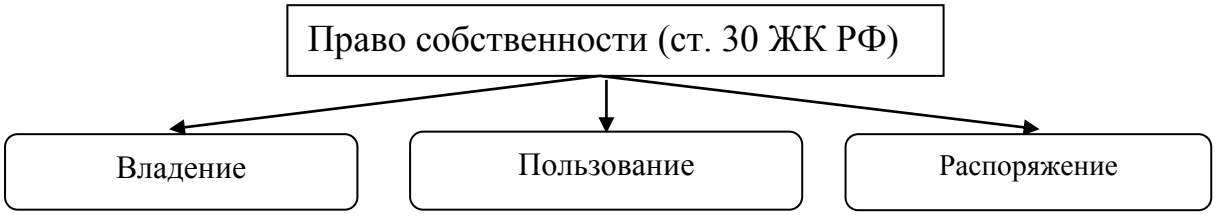
2.1 Основания приобретения и прекращения права собственности на жилые помещения

Понятие разных форм собственности в зависимости от статуса субъектов жилищной сфере появилось в период перехода Российской Федерации к рыночным отношениям, поскольку основная часть жилищного фонда в советский период находилась в собственности государства.

ГК РФ в настоящее время включает в себя отдельную главу 13, посвященную праву собственности и другим вещным правам на жилые помещения:

Собственник по своему усмотрению может совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, которые не противоречат закону и другим правовым актам и не нарушают права и охраняемые законом интересы других субъектов. Он вправе отчуждать свое имущество в собственность другим участникам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, передавать его в залог и обременять иными способами, распоряжаться другим образом.

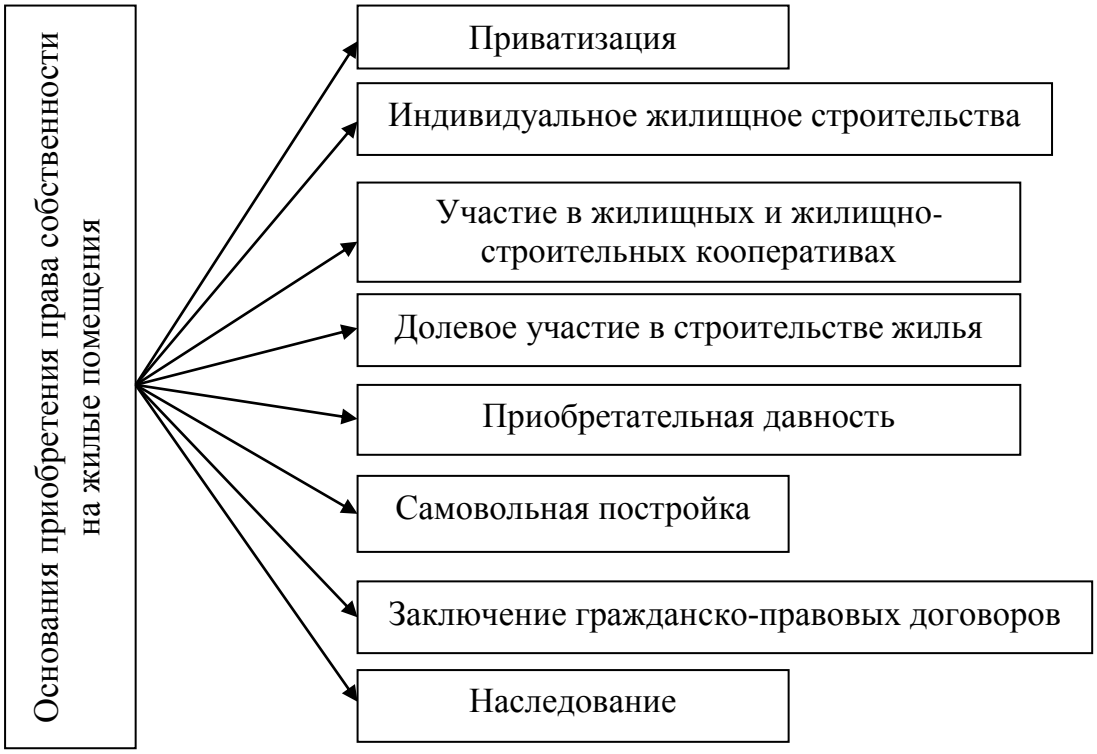
ЖК РФ в настоящее время включает в себя отдельную главу 5, посвященную праву собственности и другим вещным правам на жилые помещения с аналогичными видами правомочий:



Существует ряд ограничений права собственности: недопущение безхозяйственного обращения и поддержание жилого помещения в надлежащем состоянии, соблюдение прав и законных интересов сосе-

дей, правил пользования жилым помещением и правил содержания общего иущества в многоквартирном доме.

Существует несколько оснований приобретения жилых помещений в собственность:



Приватизация

Приватизация жилых помещений представляет собой бесплатную передачу в собственность граждан РФ на добровольной основе занимаемых ими жилых помещений в государственном и муниципальном жилищном фонде, а для граждан РФ, которые забронировали занимаемые жилые помещения – по месту бронирования (ст. 1 Закона о приватизации жилого фонда в РФ).

Принципы:

– добровольность (ст. 1 Закона);

– безвозмездность (ст. 1 Закона);

– однократность (ст. 11 Закона).

Субъекты:

с одной стороны – граждане РФ, которые проживают в жилом помещении по договору социального найма (наниматели и члены их семей);

с другой стороны:

– органы государственной власти, органы местного самоуправления; государственные либо муниципальные унитарные

предприятия, за которыми закреплен жилищный фонд на праве хозяйственного ведения;

– государственные либо муниципальные учреждения, казенные предприятия, в оперативное управление которых передан жилищный фонд;

– учреждения либо государственные организации, осуществляющие приватизацию.

Не подлежат приватизации жилые помещения находящиеся:

– в аварийном состоянии;

– в общежитиях;

– в домах закрытых военных городков;

– служебные жилые помещения, за исключением жилищного фонда совхозов и других сельскохозяйственных предприятий, к ним приравненных, находящийся в сельской местности жилищный фонд стационарных учреждений социальной защиты населения (ст. 4 Закона о приватизации).

Приватизация жилых помещений осуществляется в несколько этапов:

Индивидуальное жилищное строительство

Это одна из форм обеспечения граждан жилищем посредством строительства домов на праве личной собственности, которое выполняется при непосредственном участии граждан или за их счет[1]. Основные нормы, которые регламентируют индивидуальное жилищного строительство, находятся в ГрК РФ.

Порядок осуществления индивидуального жилищного строительства

Этап 1. Подготовка документов. К заявлению о выдаче разрешения прилагаются документы, указанные в п. 7 ст. 51 ГрК РФ:

– правоустанавливающие документы на земельный участок, включая соглашение об установлении сервитута (решение об установлении публичного сервитута), схема расположения земельного участка (участков) на кадастровом плане территории, на основании которой был образован участок и выдан градостроительный план;

– градостроительный план земельного участка, выданный не менее чем за 3 года до даты представления заявления на получение разрешения на строительство (в случае предоставления разрешения на строительство линейного объекта необходимы реквизиты проекта планировки территории и проекта межевания территории). Исключение составляют ситуации для строительства которых, реконструкции линейного объекта не требуется подготовка документов по планировке территории;

– результаты инженерных изысканий и проектная документация: пояснительная записка; схема планировочной организации земельного участка, решения и мероприятия, направленные на обеспечение доступа инвалидов к объекту капитального строительства и т. д.;

– положительное заключение экспертизы проектной документации;

– разрешение на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции;

– согласие всех правообладателей объекта капитального строительства при реконструкции объекта;

– решение общего собрания собственников помещений и машиномест в многоквартирном доме, которое принимается в соответствии с

[1]Планировка и застройка территорий малоэтажного жилищного строительства. СП 30-102-99: Постановление Госстроя России от 30.12.1999 № 94. М., Госстрой России. ЦНИИЭПгражданстрой. ГУП ЦПП. 2000.

жилищным законодательством при реконструкции многоквартирного дома. Если в результате реконструкции возникнет уменьшение размера общего имущества в многоквартирном доме, то требуется согласие всех собственников помещений и машино-мест;

– копия свидетельства об аккредитации юридического лица, выдавшего положительное заключение негосударственной экспертизы проектной документации.

Далее в целях строительства, реконструкции объекта индивидуального жилищного строительства лицо направляет заявление о выдаче разрешения на строительство вместе с подготовленными документами в уполномоченный орган государственной власти либо местного самоуправления непосредственно или путем обращения через многофункциональный центр.

Этап 2. Уполномоченный орган по результатам рассмотрения заявления вместе необходимыми документами передает заявителю:

– разрешение на строительство;

– отказывает в выдаче такого разрешения, с указанием причин.

При отказе в выдаче разрешения на строительство индивидуального жилого дома, в зависимости от аргументации, заявитель может устранить недостатки, которые послужили причиной отказа в выдаче разрешения на строительство и повторно обратиться с заявлением либо обжаловать отказ в судебном порядке.

Этап 3. Фактическая реализация строительства индивидуального жилого дома, дальнейший ввод в эксплуатацию и государственная регистрация права собственности на объект недвижимости.

Возможно участие в жилищных накопительных и жилищно-строительных кооперативах, в результате чего члены кооператива приобретают право собственности после полной выплаты размера паевого взноса.

Долевое участие в строительстве жилья

Указанная деятельность регламентируется Федеральным законом «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законо-

дательные акты Российской Федерации»[1]. Данные отношения связаны с привлечением денежных средств граждан и организаций для долевого строительства многоквартирных домов и (или) других объектов недвижимости (далее – участники долевого строительства) и возникновением у них права собственности на объекты долевого строительства, права общей долевой собственности на общее имущество в многоквартирном доме и (или) другом объекте недвижимости.

При этом на момент привлечения таких денежных средств объект строительства не введен в эксплуатацию по правилам, регламентированным законодательством о градостроительной деятельности. Исключение допускается:

1) на основании договора участия в долевом строительстве;

2) посредством выпуска эмитентом, имеющим в собственности либо на праве аренды (субаренды) земельный участок и получившим разрешение на строительство многоквартирного дома; облигаций в виде жилищных сертификатов, подтверждающих право их владельцев на получение от эмитента жилых помещений в соответствии с законодательством о ценных бумагах;

3) жилищно-строительными и жилищными накопительными кооперативами на основании законов, регламентирующих деятельность таких кооперативов.

Схематично привлечение денежных средств можно представить так:

Наиболее распространенной формой участия в долевом строительстве можно считать заключение соответствующего договора.

В ст. 4 ФЗ «Об участии в долевом строительстве» закреплено: по договору участия в долевом строительстве (далее – договор ДДУ), одна

[1] Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации: федер. закон от 30.12.2004 № 214-ФЗ (в ред. от 27.06.2019) // СЗ РФ. 2005. № 1 (ч.1). Ст. 40.

сторона (застройщик) обязуется в обусловленный срок собственными силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) многоквартирный дом и (или) другой объект недвижимости и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию объекта передать его участнику долевого строительства, а контрагент (участник долевого строительства) обязуется уплатить обусловленную соглашением цену и принять объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) другого объекта недвижимости.

Названный договор в обязательном порядке должен содержать следующие условия:

1) установление подлежащего передаче объекта долевого строительства согласно проектной документации после получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) другого объекта недвижимости;

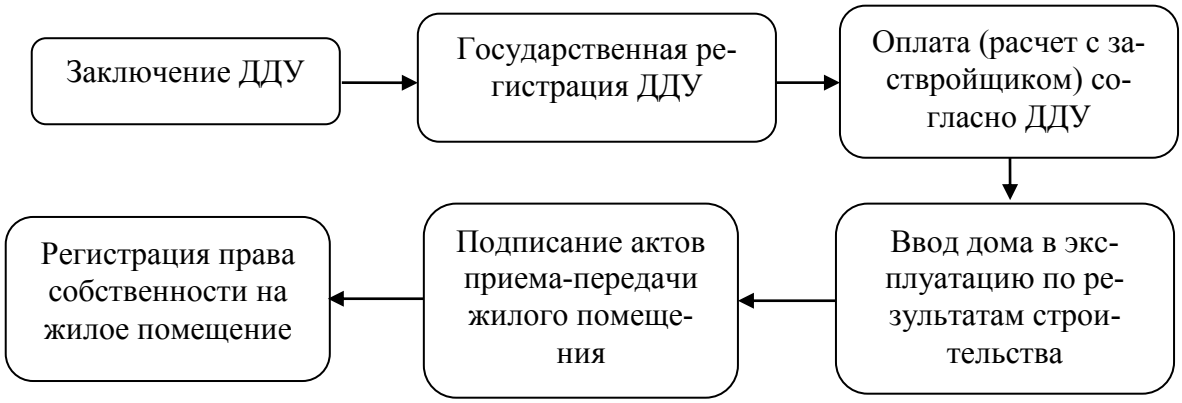
2) срок передачи застройщиком объекта недвижимости участнику долевого строительства;

3) цену, сроки и порядок ее уплаты;

4) гарантийный срок на объект долевого строительства;

5) способы обеспечения исполнения застройщиком обязательств.

Порядок приобретения жилого помещения посредством заключения договора об участии в долевом строительстве схематично можно выразить так:



Приобретательная давность

Приобретение права собственности на жилое помещение по названному основанию регламентируется нормами ГК РФ. По правилам ст. 234 ГК гражданин либо юридическое лицо, которое не является

собственником недвижимого имущества, но добросовестно, открыто и непрерывно владеет им как своим собственным в течение 15 лет, приобретает право собственности на него (приобретательная давность).

В постановление Пленума Верховного Суда РФ № 10 и Пленума Высшего Арбитражного Суда РФ № 22 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав»[1] разъясняются отдельные категории, необходимые для применения норм о приобретательной давности. Так, в абз. 3 п. 15 Постановления разъясняется, что давностное владение можно считать добросовестным, когда субъект, вступая во владение, не знал и не должен был знать об отсутствии основания возникновения у него права собственности.

Категории «открытость» и «непрерывность владения» также раскрываются в п. 15. Открытое владение имеет место в случаях, когда субъект не скрывает факт нахождения у него вещи от окружающих. Давностное владение будет считаться непрерывным, если оно существовало в течение всего давностного срока. Временная утрата владения спорным имуществом, передача давностным владельцем вещи во временное владение третьих лиц, перерывом давностного владения не считается.

Понятие «владение имуществом как своим собственным» предполагает следующее:

– владение осуществляется не по договору;

– добросовестность, открытость;

– бремя содержания и охрана имущества, уплата налогов на имущество;

– субъективное восприятие окружающими, владение от своего имени;

– извлечение полезных свойств из имущества.

Право собственности на недвижимое имущество, подлежащее государственной регистрации, возникает у субъекта в силу приобретательной давности, с момента такой регистрации.

---

[1] О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав: Постановление Пленума Верховного суда РФ № 10 и Пленума Высшего арбитражного суда РФ № 22 от 29 апреля 2010 (в ред. от 23.06.2015) // Бюлл. Верховного Суда РФ. 2010. № 7.

При этом следует отметить, что до приобретения на имущество права собственности в силу приобретательной давности лицо, владеющее имуществом как своим собственным, имеет право на защиту своего владения против третьих лиц, не являющихся собственниками имущества, а также не имеющих прав на владение им в силу иного предусмотренного законом или договором основания[1].

Также важно знать, что лицо, ссылающееся на давность владения, может присоединить ко времени своего владения все время, в течение которого этим имуществом владел тот, чьим правопреемником это лицо является.

Проиллюстрируем сказанное примером из судебной практики. Е. В. Н. обратилась в суд с иском и просила: признать за ней право собственности на самовольно реконструированный жилой дом по адресу «…»; сохранить жилой дом, общей площадью 64,2 м^2, жилой площадью 34,9 м^2; определить, что решение суда по данному делу является основанием для Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по «…» осуществить государственный кадастровый учет изменений жилого дома; определить, что решение суда по настоящему делу является основанием для Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по «…» зарегистрировать за ней право собственности на жилой дом.

Исковые требования истца Е. В. Н. обоснованы следующими документально потверждеными обстоятельствами:

Истец Е. В. Н. является собственником жилого дома, расположенного по адресу: «…», что подтверждается договором купли-продажи земельного участка с расположенным на нем домовладением от ДД.ММ.ГГГГ, свидетельством о праве на наследство по закону. Земельный участок по указанному адресу находится в собственности истца, что тоже подтверждается договором купли-продажи земельного участка с расположенным на нем домовладением от ДД.ММ.ГГГГ. В 1992 г. правопредшественником истца Е. В. Н. без получения соответствующего разрешения, к дому была пристроена пристройка. Как следует из заключения о техническом состоянии жилого дома по адре-

[1] .Лушина Л. А., Кочкурова К. С. К вопросу о содержании приобретательной давности в Российской Федерации // Вестн. Нижегород. академии МВД России. 2013. № 24. С. 115.

су: «…», выполненного ООО «Земгеопроект», техническое состояние строительных конструкций здания в целом оценивается как работоспособное. Жилой дом находится в удовлетворительном состоянии.

Суд руководствовался требованиями ст. 234 ГК РФ о том, что до приобретения на имущество права собственности в силу приобретательной давности лицо, владеющее имуществом как своим собственным, имеет право на защиту своего владения против третьих лиц, не являющихся собственниками имущества, а также не имеющих прав на владение им в силу иного предусмотренного законом или договором основания. Лицо, ссылающееся на давность владения, может присоединить ко времени своего владения все время, в течение которого этим имуществом владел тот, чьим правопреемником это лицо является. Требования истца удовлетворены[1].

В настоящее время необходимо обратить внимание на важные новеллы гражданского законодательства. Пункт 6 ст. 8.1 ГК РФ дополнен правилом о презумпции добросовестности субъекта, который полагался при совершении сделки на сведения государственного реестра. Такой приобретатель недвижимости, рассматривается добросовестным (ст. 234 и 302 ГК РФ), пока судебным актом не установлено иное. Бремя доказывания недобросовестности приобретателя возлагается на истца, который предъявил требование.

Статья 234 ГК РФ в новой редакции предусматривает, что течение срока приобретательной давности в отношении имущества, находящегося у субъекта, из владения которого оно могло быть истребовано по нормам ст. 301, 305 ГК РФ, начинает течь с момента поступления имущества в открытое владение добросовестного приобретателя, а если зарегистрировано право собственности добросовестного приобретателя недвижимого имущества, – не позднее момента его государственной регистрации.

Статья 302 ГК РФ дополнена п. 4, по правилам которого для исков об истребовании жилого помещения у добросовестного приобретателя в собственность государства предусмотрено императивное основание для отказа в иске. Оно означает, что в ситуациях, когда с момента государственной регистрации прав на жилое помещение за первым добро-

[1] Решение Новопокровского районного суда Краснодарского края от 27.07.2020 г. по делу № 2-852/2020 [Электронный ресурс]. – URL: https://sudact.ru/regular/doc/bNIWcCUGS0Je/

совестным приобретателем прошло три года, иск государственных органов, органов субъектов РФ, муниципальных образований, осуществляющих управление жилым фондом, не подлежат удовлетворению.

Самовольная постройка

Как способ приобретения права собственности на жилое помещение самовольная постройка регламентирована ст. 222 ГК РФ. Самовольной постройкой признается здание, сооружение, иное строение, которые возведены (созданы) на земельном участке, не предоставленном в установленном порядке либо разрешенное использование которого не допускает строительства на нем данного объекта. Самовольной постройкой считаются возведенные, созданные без получения на это необходимых согласований, разрешений или с нарушением градостроительных и строительных норм и правил объекты, если разрешенное использование земельного участка, требование о получении соответствующих согласований, разрешений и (или) указанные градостроительные и строительные нормы и правила установлены на дату начала их возведения или создания самовольно и являются действующими на дату выявления самовольной постройки.

Отметим, что в указанной дефиниции (в новой редакции ст. 222 ГК РФ) отсутствует упоминание о том, что самовольной постройкой считается только недвижимое имущество. Данный факт порождает риск признания самовольной постройкой строений, которые не относятся к недвижимости, например, не только здание и сооружение, но и «другое строение». Анализ правоприменительной судебной практики показывает, что суды не рассматривают самовольной постройкой объекты, которые не относятся к недвижимому имуществу.

Нельзя считать самовольной постройкой здание, сооружение, другое строение, которые возведены либо созданы с нарушением установленных законом ограничений использования земельного участка, если собственник этого объекта не знал и не мог знать о действии таких ограничений в отношении принадлежащего ему земельного участка (абз. 2 п. 1 ст. 222 ГК РФ).

Рассматриваемый способ приобретения права собственности на жилое помещение можно оценивать в качестве исключения из общего

правила, поскольку п. 2 ст. 222 ГК РФ гласит, что субъект, который осуществил самовольную постройку, не приобретает на нее право собственности. Оно не может распоряжаться такой постройкой – продавать, дарить, передавать в аренду, совершать иные сделки.

Признать право собственности на самовольную постройку допустимо за субъектом, у которого земельный участок находится: в собственности; пожизненном наследуемом владении; постоянном (бессрочном) пользовании. При этом, сохранение постройки не должно нарушать права и охраняемые законом интересы других участников гражданских правоотношений, а также создавать угрозу жизни и здоровью граждан.

Данное право может быть признано судом, а в регламентированных законом ситуациях в ином порядке за субъектом, в собственности, пожизненном наследуемом владении, постоянном (бессрочном) пользовании которого находится земельный участок, на котором создана постройка. Для этого одновременно должны быть соблюдены следующие условия:

− субъект, осуществивший постройку, имеет права на земельный участок, допускающие строительство на нем соответствующего объекта;

− на момент обращения в суд постройка соответствует регламентированным требованиям;

− сохранение постройки не нарушает права и охраняемые законом интересы иных субъектов и не создает угрозу жизни и здоровью граждан.

Так, администрация муниципального образования «город Краснодар» обратилась в суд с иском к С. С. В. об обязании снести самовольно возведенный одноэтажный жилой дом площадью застройки «…» кв. метров, расположенный на земельном участке с кадастровым номером «…» по адресу: «…».

Исковые требования истец мотивировал тем, что в ходе осуществления муниципального контроля за соблюдением земельного законодательства Управлением муниципального контроля администрации муниципального образования «город Краснодар» установлено, что на земельном участке с кадастровым номером «…» по адресу: «…» расположены одноэтажный жилой дом и навес. Согласно

акту о натурном установлении границ земельного участка и координировании строений, выполненной муниципальным бюджетным учреждением МО «город Краснодар» Институт «Горкадастрпроект» площадь застройки одноэтажного жилого дома (согласно схеме – строение КЖ 5) составляет «…» кв. метров., площадь застройки навеса (строение) составляет «…» кв. метров. Согласно схеме выноса в натуру границ земельного участка и координирования строений, отступы жилого дома (согласно схеме строения – КЖ 5) до границ смежных земельных участков составляют: земельного участка с кадастровым номером «…» – 0,17 м земельного участка с кадастровым номером «…» – 8,51 м. Согласно схеме выноса в натуру границ земельного участка и координирования строений отступы навеса (согласно схеме строения 6) до границ смежных земельных участков составляют: земельного участка с кадастровым номером «…» – 0,17 м.; земельного участка с кадастровым номером «…» – 4,31 м. Процент застройки земельного участка с кадастровым номером «…» составил «…» кв. метров. В ходе проведения проверки выявлены нарушения требований установленных Правилами землепользования и застройки на территории МО «город Краснодар», утвержденных решением городской Думы Краснодара от 30.01.2007 № 19 п. 6 «Об утверждении правил землепользования и застройки на территории муниципального образования город Краснодар». Согласно сведениям администрации Прикубанского внутригородского округа г. Краснодара, информация о выдаче разрешения на строительство или иной разрешительной документации на земельный участок с кадастровым номером «…» отсутствует. Согласно сведениям Департамента архитектуры и градостроительства администрации муниципального образования «город Краснодар», градостроительный план земельного участка, разрешения на строительство на земельный участок с кадастровым номером «…» не подготавливались и не выдавались. Наличие указанных фактов подтверждается: актом проверки соблюдения земельного законодательства от ДД.ММ.ГГГГ за номером «…». Согласно выписке из ЕГРН, собственником земельного участка является ответчик и нарушение им действующего законодательства создает угрозу жизни и здоровья как для граждан, которые будут эксплуатировать объекты капитального строительства, так и для лиц, проживающих по соседству с ними, что является грубейшим нарушением

ч. 3 ст. 17 Конституции РФ. В отношении спорного объекта капитального строительства, расположенного по адресу «…» присутствует квалифицирующий признак самовольной постройки: возведение объекта с нарушением градостроительных и строительных норм и правил. Навес на рассматриваемом земельном участке возведен с нарушением Правил землепользования и застройки, в части несоблюдения минимально допустимого отступа до границы смежного земельного участка, в связи с чем подлежит демонтажу. Данные обстоятельства являются основанием для обращения администрации в суд с вышеуказанными исковыми требованиями.

Представитель ответчика С. С. В. по доверенности Рейх М. Н. в судебном заседании возражал против удовлетворения заявленных требований, пояснив суду, что возведенный жилой дом соответствует строительным, санитарным и противопожарным нормам и правилам, не угрожает жизни и здоровью граждан, в связи с чем, требования Администрации не подлежат удовлетворению.

Определением Прикубанского районного суда г. Краснодара от 12.11.2019 года по делу была назначена судебная строительно-техническая экспертиза, производство которой было поручено ООО «ЭкспертЪ». По данному объекту эксперту также представлено нотариально заверенное согласие № от ДД.ММ.ГГГГ от ФИО8 – собственника земельного участка с кадастровым номером №, расположенного по адресу «…», на строительство объектов капитального строительства на принадлежащем С. С. В. на праве собственности земельном участке с кадастровым номером «…», расположенном по адресу «…» по меже (вплотную к границе земельного участка), а также на сдачу объектов капитального строительства в эксплуатацию и регистрации права собственности.

В результате проведенного исследования эксперт пришел к выводу, что жилой дом, возведенный на земельном участке с кадастровым номером «…», расположенном по адресу «…», по своему архитектурно-планировочному и конструктивному решению, а также расположению соответствует требованиям СНиП, СанПиН, экологическим нормам, действующим требованиям и нормам пожарной безопасности, и не влияет на проветривание и инсоляцию соседнего земельного участка.

Навес, возведенный к правой и тыльной сторонам жилого дома на земельном участке с кадастровым номером «…», расположенном по адресу «…», не соответствует строительным нормам в части расположения относительно границы с соседним земельным участком с кадастровым номером «…» по адресу «…».

Из материалов дела следует, что спорный объект недвижимого имущества не угрожает жизни и здоровью граждан, как эксплуатирующих данный объект, так и по соседству с ним.

В результате суд пришел к выводу, что единственным нарушением является несоблюдение отступа, однако спорный объект не препятствует владельцам соседних строений в пользовании ими своими строениями и земельными участками, нарушений противопожарных норм и правил, строительных норм судом не установлено, доказательств обратному в соответствии с требованиями ст. 56 ГПК РФ суду не представлено. Более того, из материалов дела следует, что ответчику ФИО8 (собственником земельного участка с кадастровым номером «…» расположенного по адресу «…») выдано нотариально заверенное согласие «…» от ДД.ММ.ГГГГ, на строительство объектов капитального строительства на принадлежащем С. С. В. на праве собственности земельном участке. В удовлетворении иска о сносе самовольной постройки отказано[1].

Новеллой являются правила, которые содержатся в п. 4 ст. 222 ГК РФ, по которым орган местного самоуправления наделен правом принимать решение о сносе самовольных построек. Следовательно, решение вопроса о сносе самовольной постройки может быть решен во внесудебном порядке. Срок для сноса определяется с учетом характера самовольной постройки, но не может быть менее, чем 3 мес и более чем 12 мес, срок для приведения самовольной постройки в соответствие с регламентированными требованиями также определяется с учетом характера самовольной постройки, но не может составлять менее чем 6 мес. и более чем 3 года.

[1] Решение Прикубанского районного суда г. Краснодара от 27.07. 2020 г. по делу № 2-182/2020 [Электронный ресурс]. – URL: https://sudact.ru/regular/doc/9ihSJbiXN0Qu/

Заключение гражданско-правовых договоров

Гражданское законодательство содержит достаточное количество правовых договорных конструкций как способов приобретения права собственности на жилое помещение. Общие положения о договоре расположены в разделе IV ГК РФ. При этом в ст. 421 ГК РФ регламентирована свобода заключения договора и возможность выбора как существующей в ГК РФ модели договора, так и не предусмотренную таковым. Основным требованием в последнем названном случае является отсутствие противоречий его содержания нормам российского законодательства.

Для заключения любого гражданско-правового договора особо значимым моментом считается отражение в нем существенных условий, поскольку договор считается заключенным, если между контрагентами достигнуто соглашение по всем существенным условиям.

Такими условиями могут считаться предмет договора, сроки исполнения обязательств и другие, регламентированные законом.

Договор купли-продажи

Купля-продажа регламентирована нормами гл. 30 ГК РФ. Общие положения предусматривают, что по данному договору одна сторона (продавец) обязуется передать вещь (товар) в собственность контрагенту (покупателю), а покупатель обязуется принять этот товар и уплатить за него определенную денежную сумму (цену).

Вопросы купли-продажи недвижимого имущества определены ст. 549 ГК РФ. По договору продажи недвижимости продавец обязуется передать в собственность покупателя земельный участок, здание, сооружение, квартиру или другое недвижимое имущество. Договор заключается в письменной форме путем составления одного документа, подписанного сторонами. Переход права собственности на недвижимое имущество подлежит государственной регистрации.

Проиллюстрируем сказанное примером из судебной практики.

Г. А. Р., Г. А. А. обратились в суд с иском к Б. Л. В. о признании договора купли-продажи квартиры недействительным, признании недействительным зарегистрированного за истцами права совместной

собственности на квартиру общей площадью 122,4 м^2, расположенную по адресу: «…».

В обоснование исковых требований указано, что в виду родственных отношений с ответчиком между сторонами в 2014 г. была достигнута договоренность, по условиям которой фактически приобретаемая истцами квартира, расположенная по адресу: «…», общей площадью 122,4 кв. метров, оформляется номинально в собственность ответчика Б. Л. В., с которым, в свою очередь, банком ВТБ 24 заключен кредитный договор от 22.12.2014 № 623/0455-0000879 о предоставлении заемщику Б. Л. В. кредита в размере 6 110 000 руб. на срок 242 мес. Стороны также договорились о том, что истцы обязаны перечислять ежемесячно в банк денежные средства в счет погашения кредитного договора, а по окончанию выплат по кредитному договору будет осуществлена сделка по переходу права собственности от ответчика к истцам. С момента приобретения квартира находилась во владении истцов, которые сделали в квартире ремонт за счет собственных средств, оплачивали все коммунальные и эксплуатационные платежи.

Первоначальный платеж по договору купли-продажи спорной квартиры в сумме 3 290 000 руб. оплачен истцом Г. А. Р. 22.12.2014.

Несмотря на указанные обстоятельства, ответчиком подано исковое заявление в Октябрьский районный суд г. Новороссийска о выселении истцов и их несовершеннолетних детей из квартиры.

В период с 30.03.2014 г. по 28.04.2017 г. истцом Г. А. А. внесены в банк в счет погашения задолженности по кредитному договору 1 325 800 руб., истцом Г. А. Р. в период с 30.03.2014 по 28.04.2017, внесены 3 370 230,21 руб.

Последний платеж в размере 150 000 руб. осуществлен истцом Г. А. А. 28.04.2017, однако в дальнейшем ответчик изменил свои взгляды, и образовалась кредитная задолженность.

Представитель истцов О. С. В. пояснил, что все платежи по кредитному договору, заключенному с ответчиком Б. Л. В., вносили истцы. Они за свой счет обустроили квартиру и сделали в ней ремонт. Решение суда о взыскании с Б. Л. В. задолженности по кредиту и обращении взыскания на заложенное имущество в виде спорной квартиры истцы не обжаловали, к участию в этом деле не привлекались.

Об указанном решении знали. О. С. В. считает, что с апреля 2017 г. стали нарушаться права истца, поэтому срок исковой давности следует исчислять с этого времени. Квартира была оформлена на ответчика, поскольку у них была плохая кредитная история и им бы не дали кредит.

Суд пришел к выводу, что исковые требования не подлежат удовлетворению. Как следует из материалов дела, 22.12.2014 между банком ВТБ 24 (в настоящее время реорганизован в форме присоединения к банку ВТБ ПАО) (далее – Банк) и заемщиком Б. Л. В. был заключен кредитный договор «…». В соответствии с договором Банк обязался предоставить заемщику кредит и размере 6 110 000 руб на срок 242 мес. считая от даты фактического предоставления кредита, для целевого использования – приобретения в собственность квартиры общей площадью 122,4 кв. метров, расположенной по адресу «…», а заемщик обязался возвратить полученные денежные средства и уплатить проценты за пользование кредитом.

Вступившим в законную силу решением Октябрьского районного суда г. Новороссийска Краснодарского края от 25.04.2019 по делу № 2-1411/2019 удовлетворен иск банка ВТБ (ПАО) к Б. Л. В. о взыскании задолженности по кредитному договору и обращении взыскания на заложенное имущество – квартиру.

Решением суда установлено, что кредит в сумме 6 110 000 руб. был предоставлен Банком Б. Л. В., денежные средства в размере 9 400 000 руб. во исполнение п. 2.1 договора купли-продажи объекта недвижимости с использованием кредитных средств от 22.12.2014 перечислены продавцу квартиры С. Е. А.

Договор купли-продажи квартиры полностью соответствует требованиям ст. 454–458, 551–558 ГК РФ, прошел процедуру госрегистрации в Управлении Росреестра по Краснодарскому краю; в п. 1.5 указанного договора указано, что до заключения договора лиц, обладающих правом пользования объектом недвижимости, не имеется.

Какой-либо предварительный договор между сторонами о купле-продажи спорной квартиры в материалах дела отсутствует, и со слов представителя истца Г. А. Р., в письменной форме таковой не заключался[1].

[1] Решение Октябрьского районного суда г. Новороссийска от 20.07.2020 г. по делу № 2-1720/2020 [Электронный ресурс]. – URL: https://sudact.ru/regular/doc/KkQ21OIFoNVE/

При заключении договора требуется указать данные, позво–ляющие конкретно определить недвижимое имущество, подлежащее передаче покупателю, в частности, расположение недвижимости на соответствующем земельном участке или в составе иного недвижимого имущества, поскольку при отсутствии этих сведений условие о недвижимом имуществе, подлежащем передаче, считается не согласованным участниками, а соответствующий договор не считается заключенным.

Существенным условием является цена, поскольку при отсутствии в договоре в письменной форме условия о цене, договор о купле-продаже недвижимости считается незаключенным.

По правилам ст. 558 ГК РФ существенным условием договора продажи жилого дома, квартиры, части жилого дома либо квартиры, в которых проживают лица, сохраняющие по закону право пользования данным жилым помещением после его приобретения покупателем, считается указание этих лиц в договоре, их прав на пользование жилым помещением.

Договор мены

Договор мены регламентирован нормами гл. 31 ГК РФ. По данному договору каждый из участников обязуется передать в собственность контрагента один товар в обмен на другой. Если из соглашения не вытекает иное, товары, подлежащие обмену, предполагаются равноценными, а расходы на их передачу и принятие осуществляются в каждой ситуации той стороной, которая несет соответствующие обязанности.

Можно сказать, что мена жилого помещения означает взаимную передачу сторонами друг другу вещей (жилых помещений), которые предполагаются равноценными, если иное не вытекает из соглашения сторон.

В договоре мены каждый участник считается одновременно и продавцом жилого помещения, и покупателем другого жилища, которое он должна принять в обмен.

Переход права собственности к приобретателю жилого помещения по договору мены подлежит государственной регистрации (ст. 551 ГК

РФ), поэтому право собственности на него возникает лишь с момента государственной регистрации.

Если жилые помещения признаются участниками неравноценными, то сторона, обязанная передать помещение, цена которого ниже цены жилого помещения, предоставляемого в обмен, должна оплатить разницу в ценах непосредственно до или после исполнения своей обязанности передать товар, если иной порядок не предусмотрен соглашением (п. 2 ст. 568 ГК РФ).

Так, ФИО1 обратилась в суд с иском к Администрации городского округа «…» об обязании заключить договор мены в предложенной редакции.

В обоснование указала что является собственником квартиры площадью 52,6 м^2, расположенной по адресу: «...». Многоквартирный жилой дом был включен в муниципальную программу городского поселения Красногорск «Жилище» 2014–2020 гг., предусматривающую расселение данного дома в 2014–2020 г. за счет муниципального имущества. Расселение в многоквартирном жилом доме также предусмотрено муниципальной программой городского округа Красногорск «Жилище» 2017–2021 гг. за счет муниципального имущества в жилой зоне по адресу «…». Истица дала согласие на получение жилого помещения (квартиры) взамен жилого помещения, находящегося в ветхом жилом доме по вышеуказанному адресу, путем заключения договора мены. Общественной комиссией по жилищным вопросам было принято решение предоставить семье ФИО1 двухкомнатную «…», расположенную по адресу: «…», МКУ «Управление имуществом городского поселения Красногорск» – заключить договор мены с ФИО1, что подтверждается выпиской из протокола «…» от ДД.ММ.ГГГГ, утвержденного постановлением администрации городского поселения Красногорск Красногорского муниципального района от ДД.ММ.ГГГГ. Между ПАО «Красногорскэнергосбыт» и истицей ДД.ММ.ГГГГ был заключен договор энергоснабжения, предметом которого является предоставление услуги электроснабжения с целью бытового подряда. Ремонт спорной квартиры произведен за счет средств истицы. Она несет расходы по содержанию жилого помещения и оплате коммунальных услуг. Право собственности ответчика на спорную квартиру зарегистрировано в ЕГРП ДД.ММ.ГГГГ Договор

мены в требуемой законом письменной форме не заключен, также государственная регистрация перехода права собственности на жилое помещение не осуществлена. Решение о заключении договора мены было принято ДД.ММ.ГГГГ муниципальное имущество фактически передано истице, она несет бремя его содержания с 2016 г. В 2016 г. истица предоставила ответчику все испрашиваемые документы для заключения договора мены. В настоящее время истица не имеет права на распоряжение квартирой, в которой уже сделала ремонт и которую обслуживает с 2016 г. В сентябре 2019 г. ответчик в устной форме предложил ей заключить договор мены квартиры с доплатой. Истица оплачивает разницу в муниципальный бюджет из расчета: 62,2 – 52,6 = 9,6 м^2, (101 210,00 руб. – стоимость 1 кв. метров 2019 г., которая умножается на коэффициент 0,5 = 465 808 руб.). Квартиры оценены ООО «ЭКБИСТ» в 2019 г. по договору от ДД.ММ.ГГГГ с ответчиком. Полагая, что условия договора мены, озвученные устно ответчиком, не соответствуют законодательству, а также нарушают ее права и законные интересы в сфере реализации прав участника Программы, истица ДД.ММ.ГГГГ обратилась к ответчику с требованием заключить договор мены в письменной форме на условиях, соответствующих требованиям закона и условиям Программы. В ответ был направлен ответ от ДД.ММ.ГГГГ №.6.1/7408, которым ответчик указал, что отчеты о рыночной стоимости 2016 г. в настоящее время не актуальны. Многоквартирный дом включен в программу «Переселение граждан из ветхого и аварийного жилья» муниципальной программы городского округа Красногорск «Жилище» городского округа Красногорск, в соответствии с которой срок переселения данного дома установлен по 2020 г. включительно. Проект договора мены ответчик ей не передал. Между тем ответчик предоставил проект договора мены всем гражданам, которые были на основании решения общественной жилищной комиссии от ДД.ММ.ГГГГ вселены в квартиры, расположенные в жилом «…» в «…». Несмотря на то, что договор мены не заключен в письменной форме, он уже частично исполнен. Обязанность администрации заключить указанный договор с истицей возникла в 2016 г. Между сторонами не достигнуто соглашение относительно условий договора мены. Ответчик не учитывает, что переселение граждан из ветхого жилья согласно муниципальной

Программы должно осуществляться не за счет средств граждан, а за счет муниципального имущества. Жилой «…» включен в муниципальную программу «Жилище» на 2014–2018 годы (в последующем срок программы был установлен 2014–2020 годы), целью которой является ликвидация аварийного и ветхого жилищного фонда в муниципальном образовании г. «…» путем, в том числе, строительства и приобретения жилья для переселения граждан из ветхого жилищного фонда. Согласно ст. 4 муниципального контракта от ДД.ММ.ГГГГ на строительство муниципального многоэтажного жилого дома по адресу: «…», микр. «Брусчатый поселок» «…» стоимость выполнения работ составляет 392 790 915 руб. 10 коп. Согласно разрешению на ввод в эксплуатацию от ДД.ММ.ГГГГ общая площадь объекта составляет 19 433,60 м^2. Таким образом, стоимость кв. метров из аварийного жилищного фонда «…» на 2013–2015 годы», утвержденной постановлением от ДД.ММ.ГГГГ «№…», предусмотрено, при приобретении жилых помещений большей площади, чем занимаемые жилые помещения в аварийных домах, разница стоимости общей площади жилых помещений подлежит оплате за счет средств бюджетов муниципальных образований «…». Ветхое жилое помещение до сих пор у нее не изъято. Стоимость 1 м^2, общей площади жилья по «…» составляет 61 040 руб. Таким образом, ни федеральным законодательством, ни государственной программой «…», ни муниципальной программой не установлена доплата гражданами, переселяемыми из жилых помещений в ветхом многоквартирном доме, разницы между стоимостью изымаемого жилого помещения и вновь предоставляемого, тем более сверх тех расходов, которые понесло муниципальное образование. На основании изложенного, просили обязать ответчика заключить с истицей договор мены принадлежащего на праве собственности муниципальному образованию «…» жилого помещения (квартиры) № в «…» общей площадью 62,2 м^2 на жилое помещение (квартиру) № в «…» общей площадью 52,6 м^2, принадлежащее истице на праве собственности на условиях в проекте договора мены от ДД.ММ.ГГГГ, в редакции, указанной в уточненном исковом заявлении. Требования истца и встречные требования ответчика удо-

влетворены частично (с оплатой разницы в стоимости жилых помещений)[1].

Необходимо разграничивать понятия мены и обмена жилых помещений. Во втором случае речь идет о сделке между нанимателями жилых помещений, которые занимают граждане по договорам социального найма. Она совершается с согласия наймодателей данных жилых помещений, в результате которой, на основании договора об обмене жилыми помещениями, с нанимателями заключаются договоры социального найма по новому месту вселения.

Положения п. 1 ст. 72 ЖК РФ предусматривают, что наниматель жилого помещения по договору социального найма с согласия наймодателя может осуществить обмен занимаемого жилого помещения на жилое помещение, предоставленное по договору социального найма другому нанимателю.

Отличие мены жилых помещений от обмена проявляется в следующем:

1. Обмен жилыми помещениями, предоставленными по договору социального найма, осуществляется по нормам ст. 72–74 ЖК РФ, а договор мены регламентирован нормами гл. 31 ГК РФ.

2. Контрагентами договора мены жилых помещений являются их собственники, а при обмене жилых помещений – наниматели.

3. При заключении договора мены осуществляется переход права собственности на обмениваемые помещения, а по договору об обмене – переход права пользования между нанимателями жилого помещения.

Договор ренты и пожизненного содержания с иждивением

По договору ренты одна сторона (получатель ренты) передает контрагенту (плательщику ренты) в собственность имущество, а плательщик ренты обязуется периодически выплачивать получателю ренту в виде определенной денежной суммы или предоставления средств на его содержание в иной форме. Возможно установление обязанности выплачивать ренту бессрочно (постоянная рента) либо на срок жизни получателя ренты (пожизненная рента). Рента может быть

[1] Решение Красногорского городского суда Московской области от 07.07.2020 г. по делу № 2-2105 /2020 [Электронный ресурс]. URL: https://sudact.ru/regular/doc/1pvVRKydZYr5.

установлена на условиях пожизненного содержания гражданина с иждивением. При существенном нарушении плательщиком ренты своих обязательств получатель ренты вправе потребовать возврата недвижимого имущества, переданного в обеспечение пожизненного содержания, либо выплаты ему выкупной цены на условиях, установленных статьей 594 ГК РФ.

Так, В. Т. Ф. обратилась в суд с исковым заявлением к В. Ю. А. о расторжении договора ренты. Исковые требования мотивированы тем, что 28 января 2020 г. между нею и ответчицей – В. Ю. А. был заключен договор пожизненного содержания с иждивением, удостоверенный нотариусом Туапсинского нотариального округа Н. А. В. и зарегистрированный в реестре нотариуса «№…». Согласно условиям договора пожизненного содержания с иждивением В. Т. Ф. передала бесплатно в собственность В. Ю. А., принадлежащую ей на праве собственности квартиру, находящуюся по адресу: «…», общей площадью «» м^2, с кадастровым (или условным) номером объекта «№…». В свою очередь, В. Ю. А. получила указанную квартиру на условиях пожизненного содержания с иждивением. Согласно п. 5, ответчица обязалась пожизненно полностью содержать истицу, обеспечивая ее питанием, одеждой, уходом и необходимой помощью, при этом, сохранив за ней право бесплатного пожизненного пользования указанной квартирой. Стоимость всего ежемесячного объема содержания с иждивением стороны определили в размере двух величин прожиточного минимума, установленного в Краснодарском крае. Истица ссылается на то обстоятельство, что уже более двух месяцев содержания не получает, также она считает, что данные обстоятельства являются существенным нарушением условий договора. В связи с чем истица просила расторгнуть договор ренты с пожизненным содержанием от 28.01.2020 и прекратить право собственности ответчика на квартиру, расположенную по адресу: «…», возвратив квартиру истице. Требования истицы удовлетворены[1].

Договор ренты, по которому происходит отчуждение недвижимого имущества, подлежит нотариальному удостоверению и государственной регистрации.

[1] Решение Туапсинского городского суда Краснодарского края от 29. 07. 2020 г. по делу № 2-588/2020 [Электронный ресурс]. URL: https://sudact.ru/regular/doc/eu7ojsIr0JWv.

Договор дарения

По договору дарения одна сторона (даритель) безвозмездно передает либо обязуется передать контрагенту (одаряемому) вещь в собственность или имущественное право (требование) к себе или к третьему лицу либо освобождает или обязуется освободить его от имущественной обязанности перед собой или перед третьим лицом.

Договор дарения жилого помещения заключается в письменной форме и подлежит государственной регистрации.

Передача дара производится посредством его вручения, символической передачи, например, вручение ключей либо вручения правоустанавливающих документов.

Соглашение о передаче дара одаряемому после смерти дарителя ничтожно.

В законе предусмотрены отдельные запреты относительно дарения. Не допускается дарение, за исключением обычных подарков (стоимостью не более трех тысяч рублей):

1) от имени малолетних и граждан, признанных недееспособными, их законным представителям;

2) работникам образовательных организаций, медицинских организаций, организаций, оказывающих социальные услуги, и аналогичных организаций, включая организации для детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, гражданами, находящимися в них на лечении, содержании либо воспитании, супругами и родственниками этих граждан;

3) лицам, замещающим государственные должности РФ, государственные должности субъектов РФ, муниципальные должности, государственным служащим, муниципальным служащим, служащим Банка России в связи с их должностным положением или в связи с исполнением ими служебных обязанностей;

4) в отношениях между коммерческими организациями.

По данному поводу можно привести следующий пример из судебной практики. Истец Л. А. А. обратился в Советский районный суд г. Орла с иском. В обоснование иска указал следующее. Приказом УМВД России от ДД.ММ.ГГ № «…» на него было наложено дисциплинарное взыскание в виде «…». Приказом УМВД России по Орловской области от ДД.ММ.ГГ № «…» с указанной даты

(ДД.ММ.ГГ) с ним был расторгнут контракт и он был уволен со службы в органах внутренних дел РФ по основанию, предусмотренному «…» Федерального закона № 342-ФЗ «О службе в органах внутренних дел РФ и внесении изменений в отдельные законодательные акты РФ», в связи с «…». Основанием увольнения явилось заключение служебной проверки от ДД.ММ.ГГ, приказ УМВД России по Орловской области от ДД.ММ.ГГ. Из заключения служебной проверки следует, что истец допустил «…» Федерального закона № 342-ФЗ, выразившееся в «…» ДД.ММ.ГГ и ДД.ММ.ГГ якобы с требованием оказать содействие в возврате денежных средств, переданных им ФИО13 с целью избежать «…», находившемуся в производстве истца, неисполнение требований «…» Порядка, установленного приказом МВД России от ДД.ММ.ГГ № 293 «Об утверждении Порядка уведомления в системе МВД России о фактах обращения в целях склонения к совершению коррупционных правонарушений» в части обязанности сообщать обо всех обращениях в целью склонения к совершению коррупционных правонарушений в день обращения.

Истец полагал, что в ходе служебной проверки таких фактов выявлено не было, указал, что заключение служебной проверки было основано лишь на показаниях ФИО13 и его матери ФИО15 которые являлись заинтересованными лицами, проверка была проведена с «…» без учета пояснений истца относительно обстоятельств.

Судом установлены следующие фактические обстоятельства дела. ДД.ММ.ГГ в отношении «…» Л. А. А. было возбуждено уголовное дело по признакам состава преступления, предусмотренного «…» УК РФ. Данное обстоятельство явилось основанием для проведения в отношении него служебной проверки. В ходе проверки по результатам просмотра видеозаписи разговора, состоявшегося между Л. А. А. и ФИО13, ДД.ММ.ГГ на территории «…» около «...» а также изучения следственных материалов в части ознакомления Л. А. А. со стенограммой разговора от ДД.ММ.ГГ, состоявшегося между ним и ФИО13, было установлено, что в ходе встреч ФИО13 обращался к Л. А. А. с просьбой вернуть переданное незаконное денежное вознаграждение за «…» в отношении ФИО13, так как Л. А. А. не выполнил своих обязательств, и ФИО13 был осужден по «…» УК РФ; в ходе просмотра видеозаписи было установлено, что Л. А. А. знает об

обстоятельствах получения незаконного денежного вознаграждения, обещает решить данную проблему после того, как «…». При этом Л. А. А. говорил, что для себя данные денежные средства он не брал и что ФИО13 также не выполнил взятых на себя обязательств.

Судом исследована выписка из допроса ФИО13 от ДД.ММ.ГГ, из которой следует, что в отношении него было возбуждено уголовное дело по признакам состава преступления, предусмотренного «…» УК РФ; Л. А. А., являясь должностным лицом, сообщил ему, что за «…» указанная сумма была передана ФИО13 Л. А. А., однако ФИО13 все равно был осужден по данной статье; в ДД.ММ.ГГ он встретился с Л. А. А. по поводу возврата денежных средств, однако, Л. А. А. деньги ему не вернул; в ДД.ММ.ГГ по факту незаконных действий Л. А. А. как сотрудника полиции ФИО13 обратился в «…».

В письменных объяснениях от ДД.ММ.ГГ ФИО13 пояснил, что денежная сумма «…» была передана им лично Л. А. А. и предназначалась за «…» в отношении ФИО13, однако уголовное дело прекращено не было, фактически он был осужден; в ДД.ММ.ГГ под контролем сотрудников «…» он, ФИО13 встретился с Л. А. А., потребовал возврата денежных средств, Л. А. А. возвращать деньги не отказывался, пояснил ему, что деньги вернет, когда «…», при этом Л. А. А. «прекрасно понимал» что он, ФИО13, обвиняет его в коррупционном преступлении, и несмотря на это продолжал разговор о возврате денежных средств.

Согласно экспертизе «№…» от ДД.ММ.ГГ, составленной «…» по результатам исследования видеофайла с записью разговора между Л. А. А. и ФИО13 от ДД.ММ.ГГ, было установлено, что в представленном тексте шла речь о проблемах с правоохранительными органами у ФИО13 имеются высказывания, позволяющие сделать вывод о том, что коммуниканту М1 (сотруднику полиции Л. А. А.) известно о проблемах с правоохранительными органами у коммуниканта М; речь идет об оказании коммуникантом М1 (сотрудником полиции) помощи в решении проблем с правоохранительными органами коммуниканту М., в представленном тексте шла речь о передаче денежных средств от коммуниканта М коммуниканту М1, имевшей место до анализируемой коммуникации, в прошлом, денежные средства передавались в обмен на совершение действий, в результате которых уголовное дело комму-

никанта М «не уйдет в суд», субъектом этих действий, вероятно, являлось третье лицо, не участвующее в разговоре и напрямую не называемое, в представленном тексте шла речь о действиях посреднического характера. Субъектом этих действий является коммуникант М1, в представленном тексте имелись побуждения к возврату переданного незаконного денежного вознаграждения.

Таким образом, в судебном заседании установлено, что нарушения установленных требований со стороны Л. А. А. имели место, ответчиком соблюден установленный законодательством порядок и сроки привлечения к дисциплинарной ответственности, в связи с чем суд приходит к выводу, что истец привлечен к дисциплинарной ответственности на законных основаниях и исковые требования о признании незаконными заключения служебной проверки и приказа об увольнении, восстановлении на работе не подлежат удовлетворению[1].

Запрет на дарение субъектам, замещающим государственные должности РФ, государственные должности субъектов РФ, муниципальные должности, государственным служащим, муниципальным служащим, служащим Банка России, не распространяется на случаи дарения в связи с протокольными мероприятиями, служебными командировками иными официальными мероприятиями. Подарки, стоимость которых превышает три тысячи рублей, в зависимости от статуса одаряемого считаются федеральной собственностью, собственностью субъекта РФ либо муниципальной собственностью и передаются служащим по акту в соответствующий орган.

Дарение имущества, которое находится в общей совместной собственности, возможно по согласию всех участников собственности по правилам, предусмотренным ст. 253 ГК РФ.

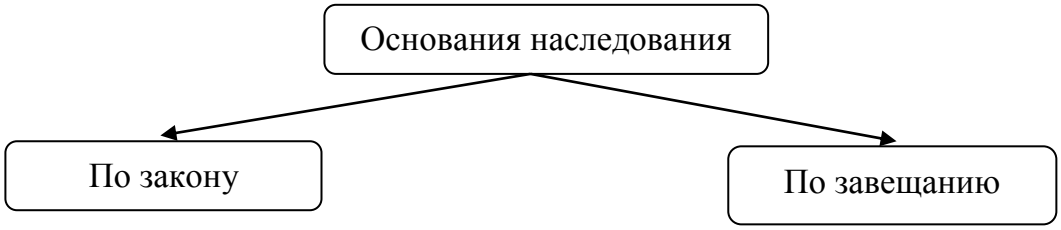
У дарителя имеется право отказаться от исполнения договора, которое включает в себя обещание передать в будущем одаряемому вещь или право либо освободить одаряемого от имущественной обязанности, если после заключения договора имущественное либо семейное положение или состояние здоровья дарителя изменилось настолько, что исполнение обещания в новых условиях приведет к существенному снижению уровня его жизни.

---

[1] Решение Советского районного суда г. Орла от 29 августа 2019 года по делу № 2-1587/2019 [Электронный ресурс]. URL: https://sudact.ru/regular/doc/4r4NoPAiEFmm.

Наследование

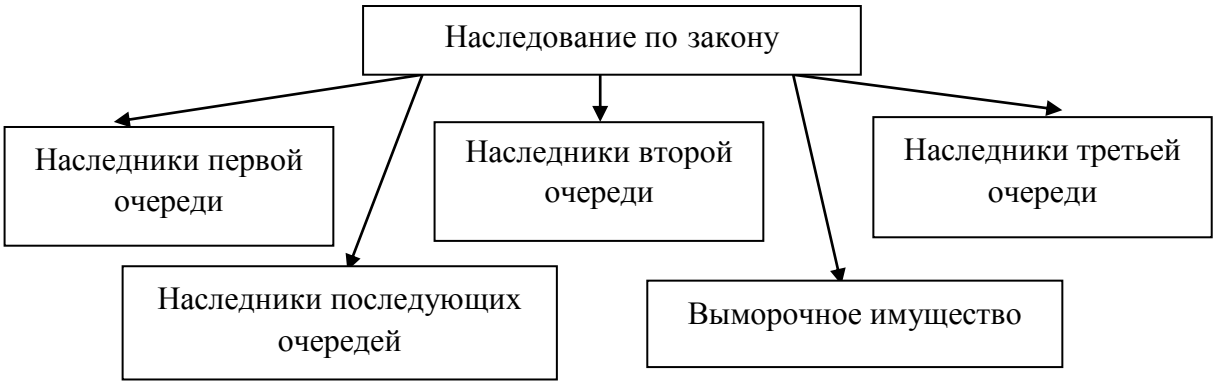
Приобретение в собственность жилых помещений возможно в результате наследования, когда имущество умершего (наследство, наследственное имущество) переходит к другим субъектам в порядке универсального правопреемства, т. е. в неизменном виде как единое целое и в один и тот же момент, если из норм ГК РФ не следует иное:



Одним из оснований наследования является завещание, т. е. распоряжение гражданина относительно своего имущества на случай смерти.

При существовании завещания наследование реализуется согласно указанием наследодателя, при условии, что: а) завещание соответствует требованиям закона, предположим, не будет иметь силы завещание, составленное недееспособным гражданином (п. 2 ст. 1118 ГК) и т. д.); б) закон не устанавливает другие правила о наследовании, например, некоторые субъекты, независимо от содержания завещания, наделены правом на обязательную долю в наследстве[1].

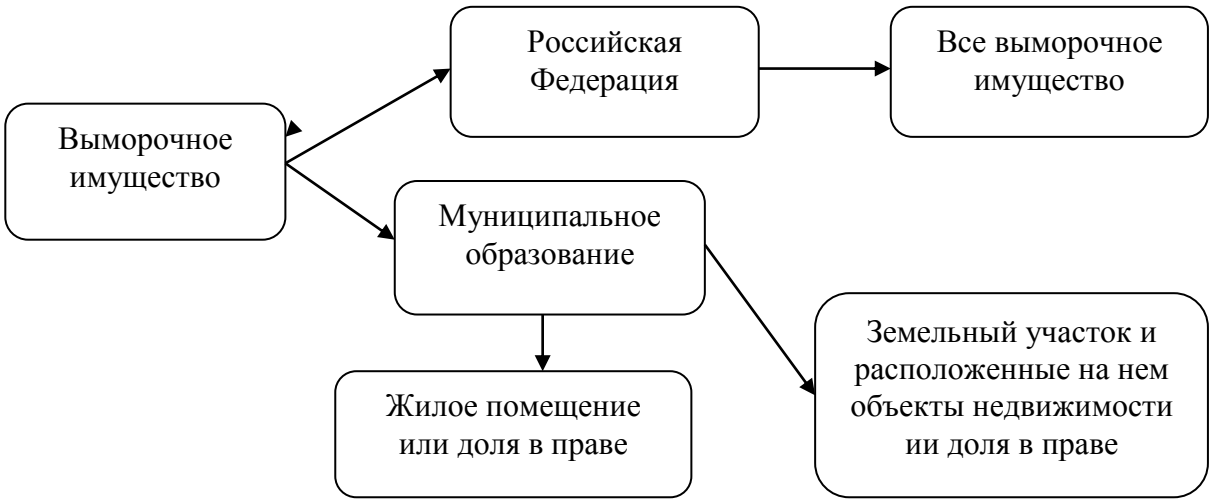
Если умерший не оставлял завещание (или завещание является недействительным), то осуществляется наследование по закону. При этом термин «наследование по закону» является достаточно условным, поскольку наследование по завещанию также осуществляется в соответствии с требованиями закона:



[1] Гражданский кодекс Российской Федерации. Постатейный комментарий к разделу V: Наследственное право / Б. М. Гонгало, Т. И. Зайцева, И. Е. Манылов и др.; М., Статут. 2013. 264 с.

К наследникам **первой очереди** относятся:
– дети наследодателя;
– супруг наследодателя;
– родители наследодателя;
– внуки наследодателя (по праву представления).
К наследникам **второй** очереди относятся:
– полнородные и неполнородные братья и сестры наследодателя;
– дедушки и бабушки наследодателя;
– племянники и племянницы наследодателя.
К наследникам **третьей** очереди относятся:
– дяди и тети наследодателя;
– двоюродные братья и сестры (по праву представления).
К наследникам **четвертой** очереди относятся:
– Прадедушки и прабабушки наследодателя.
К наследникам **пятой** очереди относятся:
–дети родных племянников и племянниц наследодателя;
– родные братья и сестры бабушек и дедушек наследодателя.
К наследникам **шестой** очереди относятся:
– дети двоюродных внуков и внучек;
– дети двоюродных братьев и сестер;
– дети двоюродных дедушек и бабушек.
К наследникам **седьмой** очереди относятся:
– пасынки и падчерицы, отчим и мачеха наследодателя.

Субъекты, имеющие право на приобретение в собственность выморочного имущества различных видов:



Возникновение права наследования имущества наследодателя у субъекта вместо наследника по закону, который умер до открытия

наследства, именуется правом представления (ст. 1146 ГК РФ). Так, по одному из гражданских дел было установлено, что на основании Постановления главы «» от ДД.ММ.ГГГГ № отцу истца П. П. Ф. принадлежал земельный участок, расположенный по адресу: с/т Южанка, при откормсовхозе «Абинский» по адресу: «…», участок № «…». При жизни у П. П. Ф. было два сына, одним из которых является истец по делу. ДД.ММ.ГГГГ брат истца П. В. П. умер. В свою очередь, у умершего имеется сын Арсений, матерью которого является Д. Л. А., которая обращалась в нотариальную контору в интересах несовершеннолетнего сына[1].

2.2 Соотношение права собственности и иных вещных прав на жилые помещения

Иные вещные права на жилые помещения. Залог недвижимости (ипотека)

Право собственности, иные вещные права на недвижимость, ограничения этих прав, их возникновение, изменение и прекращение подлежат государственной регистрации в Едином государственном реестре уполномоченными органами. Регистрация осуществляется в отношении прав:

– собственности;
– хозяйственного ведения;
– оперативного управления;
– пожизненного наследуемого владения;
– право постоянного пользования;
– ипотеки;
– сервитута;
– иные права в случаях, предусмотренных ГК РФ и иными законами (п. 1 ст. 131 ГК РФ).

Залог земельных участков, предприятий, зданий, сооружений, квартир и другого недвижимого имущества (ипотека) регулируется Законом об ипотеке.

В ст. 1 названного закона сказано, что по договору о залоге недвижимого имущества (об ипотеке) одна сторона – залогодержатель, являющийся кредитором по обязательству, обеспеченному ипотекой,

[1] Решение Абинского районного суда Краснодарского края от 17.07.2020г. по делу № 2-1320/2020 [Электронный ресурс]. URL: https://sudact.ru/regular/doc/uGmFGWVlfpUC.

вправе получить удовлетворение своих денежных требований к должнику по этому обязательству из стоимости заложенного недвижимого имущества другой стороны – залогодателя преимущественно перед другими кредиторами залогодателя, за изъятиями, установленными федеральным законом.

Залогодателем может быть сам должник по обязательству, обеспеченному ипотекой, или лицо, не участвующее в этом обязательстве (третье лицо).

При этом следует отметить, что имущество, на которое установлена ипотека, остается у залогодателя в его владении и пользовании.

Статья 2 закона об ипотеке определен круг обеспечения обязательств. Так, ипотека может быть установлена в обеспечение обязательства по кредитному договору, по договору займа или иного обязательства, в том числе обязательства, основанного на купле-продаже, аренде, подряде, другом договоре, причинении вреда, если иное не предусмотрено федеральным законом.

Также указанным законом определен перечень имущества, который может быть предметом ипотеки. Среди прочих видов имущества, указаны следующие: жилые дома, квартиры и части жилых домов и квартир, состоящие из одной или нескольких изолированных комнат, дачи, садовые дома, гаражи и другие строения потребительского назначения.

Общие правила о залоге, применяются к ипотеке в случаях, когда настоящим ГК РФ или законом об ипотеке не установлены иные правила (п. 2 ст. 334 ГК РФ).

2.3 Понятие и правовое положение членов семьи и бывших членов семьи собственника жилого помещения

В соответствии со ст. 31 ЖК РФ к членам семьи собственника жилого помещения относятся проживающие совместно с данным собственником в принадлежащем ему жилом помещении его супруг, а также дети и родители данного собственника. При этом делается уточнение, что другие родственники, нетрудоспособные иждивенцы и в исключительных случаях иные граждане могут быть признаны членами семьи собственника, если они вселены собственником в качестве членов своей семьи.

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

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

По общему правилу в случае прекращения семейных отношений с собственником жилого помещения право пользования данным жилым помещением за бывшим членом семьи собственника этого жилого помещения не сохраняется.

Право пожизненного проживания в жилом помещении, принадлежащем другому лицу по договору или в силу завещательного отказа

Право на получение завещательного отказа действует в течение трех 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 (пар. 4 гл. 33 ст. 1137 ГК РФ).

В соответствии со ст. 33 ЖК 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.

При этом гражданин, проживающий в жилом помещении, предоставленном по завещательному отказу, вправе потребовать государственной регистрации права пользования жилым помещением, возникающего из завещательного отказа.

Все вещные права в жилищной сфере подлежат государственной регистрации в соответствии с Федеральным законом «О государственной регистрации недвижимости», Гражданским кодексом РФ и Жилищным кодексом РФ.

Законодательством предусмотрено еще одно право пожизненного проживания в жилом помещении на основании договора пожизненного содержания с иждивением, которое регулируется нормами Гражданского и Жилищного кодексов Российской Федерации.

2.4 Общее имущество собственников в многоквартирном доме

Состав общего имущества многоквартирного дома (далее – МКД) устанавливается ст. 36 ЖК РФ. К нему относятся:

1) помещения в доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы);

2) иные помещения в доме, не принадлежащие отдельным собственникам и предназначенные для удовлетворения социально-бытовых потребностей собственников помещений в данном доме, включая помещения, предназначенные для организации их досуга, культурного развития, детского творчества, занятий физической культурой и спортом и подобных мероприятий;

3) крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и другое оборудование (в том числе конструкции и (или) иное оборудование, предназначенные для обеспечения беспрепятственного доступа инвалидов к помещениям в многоквартирном доме), находящееся в

данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения;

4) земельный участок, на котором расположен дом, с элементами озеленения и благоустройства, иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства дома и расположенные на земельном участке объекты. Границы и размер земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, определяются в соответствии с требованиями земельного законодательства и законодательста о градостроительной деятельности.

Право собственности на общее имущество в многоквартирном доме и коммунальной квартире

В соответствии с п. 1 ст. 37 ЖК РФ Доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме собственника помещения в этом доме пропорциональна размеру общей площади указанного помещения. Например, здание состоит из 10 помещений, из которых пять – жилые, а остальные пять – нет. Они входят в состав общедомового имущества. Метраж каждого помещения исчисляется в 30 кв. метров, сумма площадей – 300 м^2. Чтобы рассчитать долю владельца жилой квартиры, делят метраж его жилья на сумму метража помещений во всем здании: 30:300=0,1 (10 % или 10/100).

По правилам ч. 4 ст. 37 ЖК РФ собственник помещения в многоквартирном доме не вправе:

1) осуществлять выдел в натуре своей доли в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме;

2) отчуждать свою долю в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме, а также совершать иные действия, влекущие за собой передачу этой доли отдельно от права собственности на указанное помещение.

Собственникам комнат в коммунальной квартире принадлежат на праве общей долевой собственности помещения в данной квартире, используемые для обслуживания более одной комнаты (п. 1 ст. 41 ЖК РФ). Доля в праве общей собственности на общее имущество в коммунальной квартире собственника комнаты в данной квартире пропорциональна размеру общей площади указанной комнаты.

2.5 Общее собрание собственников недвижимого имущества в многоквартирном доме: подготовка, определение кворума, формирование повестки собрания, принятие решения

Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме является органом управления многоквартирным домом (ч. 1 ст. 44 ЖК РФ).

Вопросы, которые относятся к компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме регламентированы ст. 44 ЖК РФ.

Собственники помещений в многоквартирном доме обязаны ежегодно проводить годовое общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме. Если иное не установлено общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме, их годовое общее собрание проводится в течение второго квартала года, следующего за отчетным. Проводимые помимо годового общего собрания общее собрание собственников помещения в многоквартирном доме будут признаваться внеочередными.

Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме правомочно (имеет кворум), если в нем приняли участие собственники помещений в данном доме или их представители, обладающие более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов, за исключением случаев решения вопроса о переводе жилого помещения в нежилое. В этой ситуации необходим нижеследующий расчет голосов при определении кворума:

1) при наличии в многоквартирном доме более одного подъезда в случае, если в общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме приняли участие собственники помещений в данном многоквартирном доме или их представители, обладающие более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов собственников помещений в данном многоквартирном доме, в том числе собственники помещений в многоквартирном доме, в подъезде которого расположено переводимое помещение, обладающие более чем двумя третями голосов от общего числа голосов таких собственников;

2) при наличии в многоквартирном доме одного подъезда в случае, если в общем собрании собственников помещений в многоквар-

тирном доме приняли участие собственники помещений в данном многоквартирном доме или их представители, обладающие более чем двумя третями голосов от общего числа голосов собственников помещений в данном многоквартирном доме.

Собственник, иное лицо, указанное в ЖК РФ, по инициативе которых созывается общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме, обязаны сообщить собственникам помещений в данном доме о проведении такого собрания не позднее чем за десять дней до даты его проведения. В указанный срок сообщение о проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме должно быть направлено каждому собственнику помещения в данном доме заказным письмом, если решением общего собрания собственников помещений в данном доме не предусмотрен иной способ направления этого сообщения в письменной форме, или вручено каждому собственнику помещения в данном доме под роспись либо размещено в помещении данного дома, определенном таким решением и доступном для всех собственников помещений в данном доме. Сведения, которые должны отражаться в сообщении регламентированы в ч. 5 ст. 45 ЖК РФ.

Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме может проводиться посредством:

1) очного голосования (совместного присутствия собственников помещений в данном доме для обсуждения вопросов повестки дня и принятия решений по вопросам, поставленным на голосование);

2) заочного голосования (опросным путем или с использованием системы в соответствии со статьей 47.1 ЖК РФ);

3) очно-заочного голосования (ст. 44.1 ЖК РФ).

Как правило, решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме по вопросам, поставленным на голосование, принимаются большинством голосов от общего числа голосов, принимающих участие в данном собрании собственников помещений в многоквартирном доме. Решение оформляется протоколом.

ГЛАВА 3. ДОГОВОР НАЙМА ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ

3.1 Понятие договора найма жилых помещений, видовая характеристика

Общее определение договора найма жилого помещения дается в ст. 671 ГК РФ.

По договору найма жилого помещения одна сторона – собственник жилого помещения или управомоченное им лицо (наймодатель) – обязуется предоставить другой стороне (нанимателю) жилое помещение за плату во владение и пользование для проживания в нем (ст. 671 ГК).

Такой договор принято именовать договором коммерческого найма, хотя такое понятие в гражданском законодательстве отсутствует, оно разработано в доктрине.

В следующей ст. 672 ГК РФ речь идет о договоре найма жилого помещения в государственном или муниципальном жилищном фонде социального использования, т. е. о договорах, которые регламентированы в ст. 60, 91.1, 100 ЖК РФ.

По договору социального найма жилого помещения одна сторона – собственники жилого помещения государственного или муниципального жилищного фонда (действующие от его имени уполномоченный государственный орган или уполномоченный орган местного самоуправления) либо управомоченное им лицо (наймодатель) обязуется передать другой сторо-не – гражданину (нанимателю) жилое помещение во владение и в пользование для проживания на условиях, установленных ЖК РФ.

По договору найма жилого помещения жилищного фонда социального использования одна сторона (наймодатель – орган государственной власти, орган местного самоуправления, уполномоченные выступать соответственно от имени Российской Федерации, субъекта Российской Федерации, муниципального образования в качестве собственника жилого помещения государственного или муниципального жилищного фонда, либо уполномоченная указанным органом организация; организация, являющаяся собственником жилого помещения частного жилищного фонда или уполномоченная собственником такого жилого помещения и соответствующая требованиям, установ-

ленным Правительством Российской Федерации) обязуется передать другой стороне - гражданину, признанному нуждающимся в жилом помещении (нанимателю), жилое помещение, предусмотренное в статье 91.5 ЖК РФ, во владение и пользование для проживания в нем на условиях, установленных ЖК РФ.

Законодательное закрепление договора найма специализированного жилого помещения (ст. 100 ЖК РФ) позволяет выделить еще один вид. По договору найма специализированного жилого помещения одна сторона – собственник специализированного жилого помещения или уполномоченное им лицо (наймодатель) обязуется передать другой стороне – гражданину (нанимателю) данное жилое помещение за плату во владение и пользования для временного проживания в нем.

Итак, по нормам действующего законодательства можно выделить 4 достаточно самостоятельные **конструкции договора найма жилого помещения**:

– договор найма жилого помещения (коммерческого найма);

– договор социального найма жилого помещения;

– договор найма жилого помещения в специализированном жилищном фонде;

– договор найма жилого помещения в жилищном фонде социального использования.

3.2 Предпосылки предоставления жилых помещений по договору социального найма, и найма жилого помещения в жилищном фонде социального использования

Предоставление жилого помещения по договору социального найма регламентировано ст. 49 ЖК РФ.

Предоставляются малоимущим гражданам, признанным по усановленным ЖК РФ основаниям нуждающимися в жилых помещениях, предоставляемых по договорам социального найма. Таковыми являются граждане, признанные нуждающимися органом местного самоуправления в порядке, установленном законом соответствующего субъекта Российской Федерации, с учетом дохода, приходящегося на каждого члена семьи, и стоимости имущества, находящегося в собственности членов семьи и подлежащего налогообложению.

Жилые помещения жилищного фонда Российской Федерации или жилищного фонда субъекта Российской Федерации по договорам найма жилых помещений в специализированном жилищном фонде предоставляются на основании положений специальных федеральных законов, указов Президента Российской Федерации и жилищным законодательством субъектов Российской Федерации категориям граждан, признанных нуждающимися в жилых помещениях указанного жилищного фонда по основаниям, отраженным в вышеназванных нормативных актах.

В соответствии со ст. 91.3 ЖК РФ Жилые помещения могут быть предоставлены по договорам найма жилых помещений жилищного фонда социального использования гражданам, признанным по установленным ЖК РФ основаниям нуждающимися в жилых помещениях в случае, если:

– доход гражданина и постоянно проживающих совместно с ним членов его семьи и стоимость подлежащего налогообложению их имущества, которые определяются органами местного самоуправления в порядке, установленном законом субъекта Российской Федерации, не превышают максимальный размер, устанавливаемый в соответствии с ч. 2 ст.91.3 ЖК РФ (устанавливается органами местного самоуправления в порядке, установленном законом субъекта Российской Федерации, и не может превышать размер, позволяющий такому гражданину и таким членам его семьи приобрести жилое помещение в собственность за счет собственных средств, кредита или займа на приобретение жилого помещения на территории соответствующего муниципального образования);

– гражданин не признан и не имеет оснований быть признанным малоимущим в установленном законом соответствующего субъекта Российской Федерации порядке.

3.3 Основания, порядок вселения граждан в жилые помещения по договору социального и коммерческого найма

Основанием для вселения граждан в жилое помещение служит договор социального найма жилого помещения. Он заключается в письменной форме на основании решения о предоставлении жилого помещения жилищного фонда социального использования. Типовой договор социального найма жилого помещения утверждается Правительством Российской Федерации (ст. 63 ЖК РФ).

Помимо этого следует назвать ст. 70 ЖК РФ, которая регламентирует право нанимателя на вселение в занимаемое им жилое помещение по договору социального найма других граждан в качестве членов своей семьи. Наниматель вправе вселить в занимаемое им жилое помещение по договору социального найма своего супруга, своих детей и родителей. Для этого требуется письменное согласие всех проживающих с ним членов семьи. Он может вселить иных граждан в качестве проживающих совместно с ним членов своей семьи с письменного согласия членов своей семьи и наймодателя. При этом наймодатель может запретить вселение граждан в качестве проживающих совместно с нанимателем членов его семьи в случае, если после их вселения общая площадь жилого помещения на одного члена семьи составит менее учетной нормы. На вселение к родителям их несовершеннолетних детей не требуется согласия остальных членов семьи нанимателя и согласие наймодателя.

Основанием вселения граждан в жилое помещение по договору коммерческого найма служит соответствующий договор, который регламентирован нормами гл. 35 ГК РФ. Договор заключается в письменной форме (ст. 674 ГК РФ). В договоре должны быть указаны граждане, постоянно проживающие в жилом помещении вместе с нанимателем (п. 2 ст. 677 ГК РФ). С согласия наймодателя, нанимателя и граждан, постоянно с ним проживающих, в жилое помещение могут быть вселены другие граждане в качестве постоянно проживающих с нанимателем. При вселении несовершеннолетних детей такого согласия не требуется (ст. 679 ГК РФ).

Вселение временных жильцов возможно по договору как коммерческого найма жилого помещения, так и социального найма. В этом случае согласия наймодателя не требуется, он должен быть лишь уведомлен. Однако, если при вселении не будут соблюдены требования законодательства о норме жилой площади на одного человека, наймодателю предоставляется право запретить вселение временного жильца. Таким жильцам разрешено проживать в жилом помещении сроком не более шести месяцев

3.4 Особенности владения и пользования жилыми помещениями в фонде социального и коммерческого использования

Наниматель жилого помещения в договоре коммерческого найма обязан использовать жилое помещение в соответствии с его назначением – только для проживания. Наниматель жилого помещения обязан обеспечивать его сохранность и поддерживать в надлежащем состоянии (ч. 1 ст. 678 ГК РФ), производить текущий ремонт (п. 1 ст. 681 ГК РФ), вносить плату за жилое помещение в размере, порядке и сроки, предусмотренные договором (ч. 3 ст. 678 ГК РФ). Наниматель вправе с согласия наймодателя сдать жилое помещение в поднаем (ст. 685 ГК). При этом ответственным перед наймодателем по договору найма остается наниматель. Договор поднайма жилого помещения может быть заключен при условии соблюдения нормы общей площади на одного человека.

Граждане, постоянно проживающие совместно с нанимателем, имеют равные с ним права по пользованию жилым помещением. Наниматель несет ответственность перед наймодателем за действия граждан, постоянно проживающих совместно с ним, которые нарушают условия договора найма жилого помещения.

Наниматель жилого помещения по договору социального найма имеет право в установленном порядке:

1) вселять в занимаемое 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.

Обязанности нанимателя проявляются в следующем:

1) использовать жилое помещение по назначению и в пределах, которые установлены ЖК РФ;
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.

По договору социального найма члены семьи нанимателя жилого помещения имеют равные с нанимателем права и обязанности и несут солидарную ответственность с нанимателем по обязательствам, вытекающим из договора социального найма.

3.5 Основания и порядок выселения граждан из жилых помещений в фонде социального и коммерческого использования

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

Согласно ст. 83 ЖК РФ договор социального найма жилого помещения может быть расторгнут в любое время по соглашению сторон. Наниматель жилого помещения по договору социального найма с согласия в письменной форме проживающих совместно с ним членов его семьи в любое время вправе расторгнуть договор социального найма. В случае выезда нанимателя и членов его семьи в другое место жительства договор социального найма жилого помещения считается расторгнутым со дня выезда.

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

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

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

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

4) использования жилого помещения не по назначению.

Согласно ст. 684 ГК не позднее, чем за три месяца до окончания срока договора коммерческого найма наймодатель должен предложить нанимателю заключить договор на тех же или иных условиях либо предупредить его об отказе продлить договор, так как не хочет сдавать помещение. Если ни одна из сторон не выразила своего намерения до истечения срока, договор считается продленным на тех же условиях и на тот же срок.

Если наймодатель отказался продлить соглашение, но в течение года со дня окончания срока договора найма жилого помещения заключил новый договор с другим лицом, наниматель вправе требовать признания этой сделки недействительной и (или) возмещения убытков, причиненных отказом возобновить с ним договор.

Расторжение данного договора также возможно по взаимному согласию сторон (ст. 450 ГК РФ).

В соответствии с п. 1 ст. 687 ГК РФ наниматель жилого помещения вправе с согласия постоянно проживающих с ним лиц в любое время расторгнуть договор найма с письменным предупреждением наймодателя за три месяца.

По требованию наймодателя договор может быть расторгнут в судебном порядке следующих случаях:

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

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

3) аналогично прекращению права собственности на жилье ГК (ст. 293) предусматривает расторжение договора при использовании

жилого помещения не по назначению либо при систематическом нарушении прав и интересов соседей.

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

Суд по всем трем случаям может предоставить срок до года для устранения нарушений. Если же в течение этого срока наниматель не устранит допущенных нарушений или не примет всех необходимых мер для их устранения, суд по повторному обращению наймодателя может принять решение о расторжении договора. В этом случае по просьбе нанимателя суд вправе отсрочить исполнение решения на срок не более одного года.

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

В ст. 688 ГК РФ предусмотрены последствия расторжения договора найма жилого помещения. Наниматель и другие граждане, проживающие в жилом помещении к моменту расторжения договора, подлежат выселению на основании решения суда.

ГЛАВА 4. ПОЛЬЗОВАНИЕ СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫМИ ЖИЛЫМИ ПОМЕЩЕНИЯМИ

4.1 Понятие и виды специализированного жилищного фонда

Специализированный жилищный фонд – совокупность предназначенных для проживания отдельных категорий граждан и предоставляемых по правилам раздела IV ЖК РФ жилых помещений государственного и муниципального жилищных фондов (ст. 19, ч. 1 ст. 92 ЖК РФ):

Виды жилых помещений специализированного жилищного фонда:

– служебные жилые;

– жилые помещения в общежитиях;

– жилые помещения маневреного фонда;

– жилые помещения в учреждениях системы социального обслуживания граждан;

– жилые помещения, предназначенные для временного поселения вынужденных переселенцев;

– жилые помещения фонда для временного поселения лиц, признанных беженцами;

– жилые помещения для социальной защиты отдельных категорий граждан;

– жилые помещения для детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, лиц из числа детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей.

4.2 Правовое регулирование отношений при использовании жилья в специализированном жилищном фонде

Помимо ЖК РФ вопросы включения жилого помещения в специализированный жилищный фонд и исключение его из указанного фонда регламентируются подзаконными нормативными актами, например, в Правилах отнесения жилого помещения к специализированному жилищному фонду[1] закреплены требования к специализированным жилым помещениям и установлен порядок их отнесения к числу жилых

[1] Об утверждении Правил отнесения жилого помещения к специализированному жилищному фонду и типовых договоров найма специализированных жилых помещений: постановление Правительства РФ от 26.01.2006 № 42 (в ред. от 18.07.2016) // СЗ РФ. 2006. № 6. Ст. 697.

помещений, входящих в состав подвидов специализированного жилищного фонда.

Анализ названных Правил показывает, требования, предъявляемые к жилым помещениям для отнесения их к специализированным, можно разделить на две группы: общие, предъявляемые к любому специализированному жилому помещению, и специальные, предъявляемые к специализированным жилым помещениям в зависимости от их вида. Так, например, общими требованиями являются: пригодность для постоянного проживания граждан (соответствие установленным санитарным и техническим правилам и нормам, требованиям пожарной безопасности, экологическим и иным требованиям законодательства), благоустроенность применительно к условиям соответствующего населенного пункта, отсутствие обременений прав, отсутствие заключенных договоров социального найма, найма жилого помещения, находящегося в государственной или муниципальной собственности жилищного фонда коммерческого использования, аренды.

Специальные требования определены в п. 5 – 11 Правил отнесения жилых помещений к специализированным и касаются каждого вида специализированного жилого помещения.

Следует также назвать Постановление Правительства РФ «Об утверждении Правил пользования жилыми помещениями»[1].

Использование жилья в специализированном жилищном фонде регламентируется также законами субъектов РФ.

4.3 Договор найма служебного жилого помещения: основания вселения, выселения, характеристика сделок

В соответствии со ст. 93 ЖК РФ служебные жилые помещения предназначены для проживания граждан в связи с характером их трудовых отношений с органом государственной власти, органом местного самоуправления, государственным или муниципальным унитарным предприятием, государственным или муниципальным учреждением, в связи с прохождением службы, в связи с назначением на государственную должность Российской Федерации или государственную должность субъекта Российской Федерации либо в связи с избранием на выборные

[1] Об утверждении Правил пользования жилыми помещениями: постановление Правительства РФ от 21.01.2006 № 25 (в ред. от 07.11.2019) // СЗ РФ. 2005. № 5. Ст. 546.

должности в органы государственной власти или органы местного самоуправления[1].

В ст. 104 ЖК РФ и п. 5 Правил отнесения жилых помещений к специализированным сказано, что к служебным жилым помещениям относятся отдельные квартиры. Не допускается выделение под служебное жилое помещение комнат в квартирах, в которых проживает несколько нанимателей и (или) собственников жилых помещений. Под служебные жилые помещения в многоквартирном доме могут использоваться как все жилые помещения такого дома, так и часть жилых помещений в этом доме.

В ст. 100 ЖК РФ дается общее определение договора найма специализированного жилого помещения. По договору найма специализированного жилого помещения одна сторона – собственник специализированного жилого помещения (действующий от его имени уполномоченный орган государственной власти или уполномоченный орган местного самоуправления) или уполномоченное им лицо (наймодатель) обязуется передать другой стороне – гражданину (нанимателю) данное жилое помещение за плату во владение и пользование для временного проживания в нем.

Договор найма специализированного жилого помещения заключается на основании решения о предоставлении такого помещения, в письменной форме. В договоре указываются члены семьи нанимателя.

К пользованию служебными жилыми помещениями по договорам найма применяются правила, предусмотренные ч. 2–4 ст.31 ЖК РФ, ст. 65 ЖК РФ, ч. 3 и 4 ст. 67 ЖК РФ, если иное не предусмотрено иными федеральными законами.

Наймодатель по договору найма служебного жилого помещения обязан:

– передать нанимателю свободное от прав иных лиц жилое помещение;

– осуществлять капитальный ремонт;

– предоставить нанимателю полный доступ к коммунальным услугам;

– принимать участие в надлежащем содержании и в ремонте общего имущества в многоквартирном доме, в котором находится сданное внаем жилое помещение.

---

[1] Беспалов Ю.Ф., Беспалов А.Ю., Касаткина А.Ю. Жилищный кодекс Российской Федерации. Постатейный комментарий. Путеводитель по судебной практике / отв. ред. Ю.Ф. Беспалов. Москва: Проспект, 2018 [Электронный ресурс]. URL: http://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc.

Наймодатель имеет право требовать своевременной оплаты за проживание с нанимателя жилого помещения, а также требовать расторжения договора, если тот нарушает положения жилищного законодательства или условия договора.

Наниматель 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.

В свою очередь, наниматель обязан:

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

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.

Как и большинство договоров, стороны могут расторгнуть его в любое время по взаимному соглашению. Далее, наниматель может потребовать расторжения по причинам, не связанным с его трудовой деятельностью, например, найти себе другое место жительства.

Наймодатель может расторгнуть сделку только в оговоренных законом случаях. Как правило, это связано с нарушением условий проживания со стороны нанимателя или совместно проживающих с ним лиц. Другое основание – разрушение помещения или невозможность его использовать далее в качестве жилого служебного помещения.

В случаях расторжения или прекращения договоров найма граждане должны освободить жилые помещения, которые они занимали. В случае отказа освободить такие жилые помещения указанные граждане подлежат выселению в судебном порядке (ч. 1 ст. 103 ЖК РФ).

Не могут быть выселены из служебных жилых помещений:

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

– пенсионеры по старости;

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

– 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, семьи, имеющие в своем составе детей-инвалидов, инвалидов с детства (ст. 103 ЖК РФ).

4.4 Основания предоставления, пользования, выселения граждан из жилых помещений специализированного жилищного фонда

По правилам ст. 94 ЖК жилые помещения в общежитиях предназначены для временного проживания граждан в период их работы, слубы или обучения. Под общежития предоставляются специально построенные или переоборудованные для этих целей дома либо части домов. Жилые помещения в общежитиях укомплектовываются мебелью и другими необходимыми для проживания граждан предметами.

Назначение жилых помещений маневренного фонда регламентировано ст. 95 ЖК РФ. Они предназначены для временного проживания:

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

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

3) граждан, у которых единственные жилые помещения стали непригодными для проживания в результате чрезвычайных обстоятельств; граждан, у которых жилые помещения стали непригодными для проживания в результате признания многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции;

4) иных граждан в случаях, предусмотренных законодательством.

Жилые помещения в домах системы социального обслуживания граждан предназначаются для проживания граждан, являющихся получателями социальных услуг и признанных нуждающимися в социальном обслуживании (ст. 96 ЖК РФ).

Жилые помещения фондов для временного поселения вынужденных переселенцев и лиц, признанных беженцами, предназначены для временного проживания граждан, признанных в установленном федеральным законом порядке соответственно вынужденными переселенцами и беженцами (ст. 97 ЖК РФ).

Жилые помещения для социальной защиты отдельных категорий граждан предназначены для проживания граждан, которые в соответствии с законодательством (федеральным законодательством, законодательством субъектов РФ) отнесены к числу граждан, нуждающихся в специальной социальной защите (ст. 98 ЖК РФ).

Жилые помещения для детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, лиц из числа детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, предназначены для проживания детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, лиц из числа детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, в соответствии с законодательством Российской Федерации и законодательством субъектов Российской Федерации (ст. 98.1 ЖК РФ).

Названные жилые помещения предоставляются на основании решений собственников таких помещений (действующих от их имени уполномоченных органов государственной власти или уполномо-

ченных органов местного самоуправления) или уполномоченных ими лиц по договорам найма специализированных жилых помещений, за исключением жилых помещений для социальной защиты отдельных категорий граждан, которые предоставляются по договорам безвозмездного пользования.

К пользованию данными помещениями применяются правила ст. 65, ч. 3 и 4 ст. 67. Права и обязанности наймодателя и нанимателя аналогичны тем, которые названы в предыдущем вопросе темы при характеристике договора найма служебного жилого помещения. Права и обязанности членов семьи нанимателя регламентированы ст. 69 ЖК РФ, в соответствии с которой члены семьи нанимателя жилого помещения по договору социального найма имеют равные с нанимателем права и обязанности. Дееспособные и ограниченные судом в дееспособности члены семьи нанимателя жилого помещения несут солидарную с нанимателем ответственность по обязательствам, вытекающим из договора найма.

Вопросы выселения граждан регламентированы ст. 103 ЖК РФ и рассмотрены в предыдущем вопросе темы.

4.5 Норма предоставления жилой площади в жилых помещениях специализированного жилищного фонда

Учетной нормой площади жилого помещения является минимальный размер площади жилого помещения, исходя из которого определяется уровень обеспеченности граждан общей площадью жилого помещения в целях их принятия на учет в качестве нуждающихся в жилых помещениях. Учетная норма устанавливается органом местного самоуправления. Размер такой нормы не может превышать размер нормы предоставления, установленной данным органом (ст. 50 ЖК РФ). Так, решением городской Думы г. Краснодара от 15.12.2005 № 4 п. 7 «Об установлении учетной нормы и нормы предоставления площади жилого помещения муниципального жилищного фонда, предоставляемого гражданам по договору социального найма»[1] установлены следующие нормы: 18 м^2 общей площади жилого помещения на одного члена семьи, состоящей из трех и более человек, 42 м^2 общей площади жилого помещения на семью из двух человек, 33 м^2 общей площади жилого помещения на одного человека.

[1] URL: https://krd.ru/upravlenie-po-zhilischnym-voprosam/norm_doc/reshenie-15-12-2005-n-4-p-7/

ГЛАВА 5. ЖИЛИЩНЫЕ И ЖИЛИЩНО-СТРОИТЕЛЬНЫЕ КООПЕРАТИВЫ

5.1 Организация и деятельность ЖК и ЖК

Жилищный или жилищно-строительный кооператив – это добровольное объединение граждан и (или) юридическое лицо на основе членства в целях удовлетворения потребностей граждан в жилье, а также управление жилыми и нежилыми помещениями в кооперативном доме (ч. 1 ст. 110 ЖК РФ).

Федеральный закон «О жилищных накопительных кооперативах»[1].

Членом жилищного кооператива может быть:

– гражданин, достигший возраста шестнадцати лет;

– юридическое лицо в случае, установленном законодательством Российской Федерации;

– юридическое лицо, являющееся собственником помещения в многоквартирном доме, в случае, если жилищный кооператив осуществляет управление общим имуществом в этом многоквартирном доме

Членами жилищного кооператива с момента его государственной регистрации в качестве юридического лица становятся лица, проголосовавшие за организацию жилищного кооператива.

Число членов кооператива не может быть менее чем пятьдесят человек и более чем пять тысяч человек, если настоящим Федеральным законом не установлено иное (п. 4 ст. 5).

Решение об организации жилищного кооператива принимается собранием учредителей.

5.2 Право на получение жилого помещения в домах ЖСК и ЖК. Роль паевого взноса

Предоставление жилого помещения в домах ЖК и ЖСК регламентировано ст. 124 ЖК РФ. Гражданину или юридическому лицу, принятым в члены жилищного кооператива, на основании решения общего собрания членов жилищного кооператива (конференции) предоставляется жилое помещение в домах жилищного кооператива в соответствии с размером внесенного паевого взноса. Данное решение служит основанием вселения в жилое помещение. Основанием владе-

[1]О жилищных накопительных кооперативах: федер. закон от 30.12.2004 № 215-ФЗ (в ред. от 27.06.2019) // СЗ РФ. 2005. № 1 (ч. 1). Ст. 41.

ния, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения жилым помещением является членство в жилищном кооперативе.

Порядок и условия внесения паевого взноса членом жилищного кооператива определяются уставом жилищного кооператива (ст. 125 ЖК РФ). Паевой взнос, по сути, представляет собой стоимость жилого помещения, который может вноситься сразу полностью или в рассрочку. Однако, пока паевой взнос не выплачен полностью, помещение является собственностью ЖК, ЖСК.

5.3 Органы управления и контроля ЖК и ЖСК

Органами управления жилищного кооператива являются общее собрание членов жилищного кооператива, конференция, правление кооператива и председатель правления (ст. 115 ЖК РФ)

Общее собрание членов жилищного кооператива является правомочным, если на нем присутствует более 50 % членов кооператива. Решение общего собрания членов жилищного кооператива считается принятым при условии, если за него проголосовало более 1/2 членов жилищного кооператива, присутствовавших на таком общем собрании, а по вопросам, указанным в уставе жилищного кооператива – более 3/4 членов жилищного кооператива, присутствовавших на таком общем собрании.

Решение общего собрания членов жилищного кооператива, принятое в установленном порядке, является обязательным для всех членов жилищного кооператива.

Общее собрание членов жилищного кооператива избирает органы управления жилищного кооператива и органы контроля за его деятельностью.

Решение общего собрания членов жилищного кооператива оформляется протоколом.

Конференция выступает органом управления, если число участников общего собрания членов жилищного кооператива более пятидесяти и это предусмотрено уставом жилищного кооператива (ст. 115 ЖК РФ)

Правление жилищного кооператива избирается из числа членов жилищного кооператива общим собранием членов жилищного кооператива (конференцией) в количестве и на срок, которые определены уставом кооператива. Правление подотчетно общему собранию членов кооператива (конференции).

Порядок деятельности правления жилищного кооператива и порядок принятия им решений устанавливаются уставом и внутренними

документами кооператива (положением, регламентом или иным документом кооператива).

Правление жилищного кооператива осуществляет руководство текущей деятельностью кооператива, избирает из своего состава председателя кооператива и осуществляет иные полномочия, не отнесенные уставом кооператива к компетенции общего собрания членов кооператива.

Для осуществления контроля за финансово-хозяйственной деятельностью жилищного кооператива общим собранием членов кооператива (конференцией) избирается ревизионная комиссия (ревизор) на срок не более чем три года. Количество членов ревизионной комиссии жилищного кооператива определяется уставом кооператива. Члены ревизионной комиссии одновременно не могут являться членами правления жилищного кооператива, а также занимать иные должности в органах управления жилищного кооператива. Ревизионная комиссия из своего состава избирает председателя ревизионной комиссии. Порядок работы ревизионной комиссии определяется уставом кооператива (ст. 120 ЖК РФ).

Контроль за деятельностью жилищно-строительного кооператива, связанной с привлечением средств членов кооператива для строительства многоквартирного дома, осуществляется контролирующим органом. Полномочия контролирующего органа определены в ст. 123.2 ЖК РФ.

По окончании строительства многоквартирного дома и получения разрешения на его ввод в эксплуатацию в отношении жилищно-строительных кооперативов осуществляется государственный жилищный надзор в порядке, предусмотренном ст. 20 ЖК РФ. Под государственным жилищным надзором понимаются деятельность уполномоченных органов исполнительной власти субъектов Российской Федерации, на чьей территории осуществляется возведение многоквартирного дома.

По правилам ст. 128 ЖК РФ член жилищного кооператива, не выплативший полностью паевого взноса, с согласия проживающих совместно с ним членов своей семьи и правления жилищного кооператива вправе сдать часть занимаемого им жилого помещения в доме жилищного кооператива, а в случае временного выбытия – все жилое помещение в доме жилищного кооператива внаем за плату[1].

Член жилищного кооператива приобретает право собственности на жилое помещение в многоквартирном доме в случае выплаты паевого взноса полностью (ст. 129 ЖК РФ).

---

[1] Беспалов Ю.Ф., Беспалов А.Ю., Касаткина А.Ю. Жилищный кодекс Российской Федерации. Постатейный комментарий. Путеводитель по судебной практике / отв. ред. Ю.Ф. Беспалов. Москва: Проспект, 2018 [Электронный ресурс]. URL: http://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc.

5.4 Правовое положение членов жилищного накопительного кооператива, жилищно-строительного кооператива, жилищного кооператива – как юридического лица

Члены жилищного накопительного кооператива (ЖНК) своими средствами участвуют в:	***Члены жилищно-строительного кооператива (ЖСК) своими средствами участвуют в:***
– приобретении квартиры в многоквартирном доме; – оплате вступительных, членских, – паевых взносах; – содержании общего имущества многоквартирного дома.	– строительстве многоквартирного дома; – реконструкции многоквартирного дома; – оплате вступительных, членских, паевых взносов; – содержании общего имущества многоквартирного дома.

Жилищный накопительный кооператив приобретает за счет аккумулированных денежных средств всех членов кооператива жилые помещения каждому члену кооператива с учетом выбранной территории для постоянного проживания и конкретного многоквартирного дома.

Жилищно-строительный кооператив выступает в качестве застройщика и обеспечивает на принадлежащем ему земельном участке строительство, реконструкцию многоквартирного дома в соответствии с выданным такому кооперативу разрешением на строительство, осуществляет предоставление жилых помещений в пользование членам кооператива, которые переходят в их собственность после полной уплаты паевого взноса.

В случае смерти члена ЖНК, ЖСК преимущественное право на вступление в члены кооператива имеют:

– супруг, при условии, что он имеет право на часть пая;

– наследник члена жилищного кооператива, имеющий право на часть пая и проживавший совместно с наследодателем, если у супруга наследодателя такое право отсутствует или супруг отказался от вступления в члены жилищного кооператива;

– наследник члена жилищного кооператива, не проживавший совместно с наследодателем, если лица, указанные выше в двух пунктах отсутствуют или отказались от своего преимущественного права;

– член семьи, проживавший совместно с наследодателем и не являющийся его наследником, при условии внесения им паевого взноса, отсутствия граждан, указанных в предыдущих пунктах, а также в случае, если супруг или проживавшие совместно с наследодателем другие наследники члена жилищного кооператива не имеют преимущественного права на вступление в члены жилищного кооператива либо откажутся от вступления в члены жилищного кооператива (ст. 131 ЖК РФ).

ГЛАВА 6. ТОВАРИЩЕСТВО СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЬЯ

6.1 Понятие, создание и государственная регистрация товарищества собственников жилья

В соответствии сост. 135 ЖК РФ товарищество собственников жилья (далее – ТСЖ) – это вид товариществ собственников недвижимости, представляющий собой объединение собственников помещений в многоквартирном доме для совместного управления общим имуществом в многоквартирном доме либо имуществом собственников помещений в нескольких многоквартирных домах или имуществом собственников нескольких жилых домов, обеспечения владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения общим имуществом в многоквартирном доме либо совместного использования имущества, находящегося в собственности собственников помещений в нескольких многоквартирных домах, или имущества, принадлежащего собственникам нескольких жилых домов, осуществления деятельности по созданию, содержанию, сохранению и приращению такого имущества, предоставления коммунальных услуг лицам, пользующимся помещениями в данных многоквартирных домах или данными жилыми домами, за исключением случаев, предусмотренных ст. 157.2 ЖК РФ, а также для осуществления иной деятельности, направленной на достижение целей управления многоквартирными домами либо на совместное использование имущества, принадлежащего собственникам помещений в нескольких многоквартирных домах, или имущества собственников нескольких жилых домов.

Собственники помещений в многоквартирном доме вправе создать только одно ТСЖ.

Членство в товариществе собственников жилья возникает у собственника помещения в многоквартирном доме на основании заявления о вступлении в товарищество собственников жилья (ст. 143 ЖК РФ).

Учредительным документом ТСЖ является – Устав, принимаемый на общем собрании, большинством голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме. Число членов товарищества собственников жилья, создавших товарищество, должно превышать пятьдесят процентов голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме. Порядок проведения собрания регламентирован ст. 45–48, 146 ЖК РФ.

Товарищество собственников жилья является юридическим лицом с момента его государственной регистрации. Такое товарищество имеет печать со своим наименованием, расчетный и иные счета в банке, другие реквизиты.

После проведения общего собрания председатель правления товарищества регистрирует ТСЖ. Государственная регистрация ТСЖ осуществляется в соответствии с законодательством о регистрации юридических лиц[1]. Регистрацию проводит налоговый орган по месту нахождения создаваемого ТСЖ. Документы, необходимые для регистрации ТСЖ:

– заявление о государственной регистрации. Заявление, представляемое в регистрирующий орган, удостоверяется подписью уполномоченного лица, подлинность которой должна быть засвидетельствована в нотариальном порядке. При этом заявитель указывает свои паспортные данные или в соответствии с законодательством Российской Федерации данные иного удостоверяющего личность документа и идентификационный номер налогоплательщика. Заявление и каждый лист приложения к заявлению подписываются заявителем;

– устав ТСЖ (в 2 экземплярах, в прошитом, пронумерованном виде);

– протокол общего собрания о создании ТСЖ;

– документ об оплате госпошлины.

6.2 Реорганизация и ликвидация ТСЖ

Согласно п. 1 ст. 140 ЖК РФ реорганизация ТСЖ проводится в порядке и на основаниях, установленных в гражданском законодательстве, т.е. распространяются правила реорганизации юридических лиц, регламентированных в ст. 57 ГК РФ. Реорганизация ТСЖ осуществляется по решению органа юридического лица, уполномоченного на это учредительными документами или по решению учредителей (участников). Принять решение о реорганизации ТСЖ возможно только на общем собрании членов товарищества собственников жилья. Виды реорганизации ТСЖ:

– слияние. При слиянии юридических лиц права и обязанности каждого из них переходят к вновь возникшему юридическому лицу (по перадаточному акту) (п. 1 ст. 58 ГК РФ);

– присоединение. При присоединении юридического лица к другому юридическому лицу к последнему переходят права и обязанности присоединенного юридического лица (п. 2 ст. 58 ГК РФ);

– разделение. При разделении юридического лица его права и обязанности переходят к вновь возникшим юридическим лицам в соответствии с передаточным актом (п. 3 ст. 58 ГК РФ).

[1] О государственной регистрации юридических лиц и индивидуальных предпринимателей: Федеральный закон от 08.08.2001 № 129-ФЗ (в ред. от 26.11.2019) // Собрание законодательства Российской Федерации. 2001. № 33 (ч. 1). Ст. 3431.

– выделение. При выделении из состава юридического лица одного или нескольких юридических лиц к каждому из них переходят права и обязанности реорганизованного юридического лица в соответствии с передаточным актом (п. 4 ст. 58 ГК).

– преобразование (изменение организационно-правовой формы юридического лица) (п. 5 ст. 58 ГК РФ). Передача прав и обязанностей новообразованному юридическому лицу от реорганизованного юридического лица. Производится по передаточному акту.

Разделительный баланс и передаточный акт подлежат утверждению участниками (учредителями) или органом, принявшим решение о реорганизации ТСЖ. Данные документы в обязательном порядке должны содержать положения о правопреемстве по всем обязательствам реорганизованного юридического лица в отношении всех его должников и кредиторов, а так же оспариваемые обязательства.

При регистрации нового юридического лица, возникшего в результате реорганизации другого юридического лица, к его учредительным документам необходимо прилагать разделительный баланс или передаточный акт, в зависимости от вида реорганизации.

Ликвидация юридического лица влечет прекращение его деятельности без перехода в порядке универсального правопреемства его прав и обязанностей к другим лицам (п. 1 ст. 61 ГК РФ).

Юридическое лицо ликвидируется по решению его учредителей (участников) или органа юридического лица, уполномоченного на то учредительным документом, в том числе в связи с истечением срока, на который создано юридическое лицо, с достижением цели, ради которой оно создано, а также по решению суда.

Ликвидация ТСЖ производится в случаях:

– добровольного принятия решения о ликвидации ТСЖ его участниками;

– судебного решения о ликвидации ТСЖ или о признании недействительности реорганизации ТСЖ;

– отсутствия у членов ТСЖ 50 % голосов собственников от общего количества членов.

Учредители (участники) юридического лица или орган, принявшие решение о ликвидации юридического лица, в течение трех рабочих дней после даты принятия данного решения обязаны сообщитьв письменной форме об этом в уполномоченный государственный орган, осуществляющий государственную регистрацию юридических лиц, для внесения в единый государственный реестр юридических лиц записи о том, что юридическое лицо находится в процессе ликвидации, а также опубликовать сведения о принятии данного решения в порядке, установленном законом (п. 1 ст. 62 ГК РФ).

Принявшие решение о ликвидации юридического лица, учредители (участники) юридического лица или орган назначают ликвидационную комиссию (ликвидатора) и устанавливают порядок и сроки ликвидации в соответствии с законом. С момента назначения ликвидационной комиссии к ней переходят полномочия по управлению делами юридического лица.

Ликвидационная комиссия опубликовывает всредствах массовой информации, в которых опубликовываются данные о государственной регистрации юридического лица, сообщение о его ликвидации и о порядке и сроке заявления требований его кредиторами. Этот срок не может быть менее двух месяцев с момента опубликования сообщения о ликвидации.

Такая комиссия принимает меры по выявлению кредиторов и получению дебиторской задолженности, а также уведомляет в письменной форме кредиторов о ликвидации юридического лица. После этого ликвидационная комиссия составляет промежуточный ликвидационный баланс, который содержит сведения о составе имущества ликвидируемого юридического лица. Промежуточный ликвидационный баланс утверждается учредителями (участниками) юридического лица или органом, принявшими решение о ликвидации юридического лица. (п. 2 ст. 63 ГК РФ).

После завершения расчетов с кредиторами ликвидационная комиссия составляет ликвидационный баланс, который утверждается учредителями (участниками) юридического лица или органом, принявшими решение о ликвидации юридического лица.

Ликвидация юридического лица считается завершенной, а юридическое лицо – прекратившим существование после внесения сведений о его прекращении в единый государственный реестр юридических лиц.

6.3 Права и обязанности товарищества собственников жилья и его членов

Права ТСЖ регламентированы в ст. 137 ЖК РФ:

– заключать договор управления многоквартирным домом и иные договоры, в том числе регулирующие содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме;

– определять смету доходов и расходов на год устанавливать на основе принятой сметы доходов и расходов на год товарищества размеры платежей и взносов для каждого собственника помещения в многоквартирном доме в соответствии с его долей в праве общей собственности;

– выполнять работы для собственников помещений в многоквартирном доме и предоставлять им услуги;

– пользоваться предоставляемыми банками кредитами в порядке и на условиях, которые предусмотрены законодательством;

– передавать по договору материальные и денежные средства лицам, выполняющим для товарищества работы и предоставляющим товариществу услуги;

– продавать и передавать во временное пользование, обменивать имущество, принадлежащее товариществу.

Если это не нарушает права и законные интересы собственников помещений в многоквартирном доме, ТСЖ вправе:

1) предоставлять в пользование или ограниченное пользование часть общего имущества в многоквартирном доме;

2) в соответствии с требованиями законодательства в установленном порядке надстраивать, перестраивать часть общего имущества в многоквартирном доме;

3) получать в пользование либо получать или приобретать в общую долевую собственность собственников помещений в многоквартирном доме земельные участки для осуществления жилищного строительства, возведения хозяйственных и иных построек и их дальнейшей эксплуатации;

4) осуществлять в соответствии с требованиями законодательства от имени и за счет собственников помещений в многоквартирном доме застройку прилегающих к такому дому выделенных земельных участков;

5) заключать сделки и совершать иные отвечающие целям и задачам товарищества действия.

В случае неисполнения собственниками помещений в многоквартирном доме своих обязанностей по участию в общих расходах ТСЖ в судебном порядке вправе потребовать принудительного возмещения обязательных платежей и взносов.

ТСЖ может потребовать в судебном порядке полного возмещения причиненных ему убытков в результате неисполнения собственниками помещений в многоквартирном доме обязательств по уплате обязательных платежей и взносов и оплате иных общих расходов.

Обязанности ТСЖ закреплены в ст. 138 ЖК РФ:

– обеспечивать выполнение требований главы 13 ЖК РФ, положений других федеральных законов, иных нормативных правовых актов, а также устава товарищества;

– осуществлять управление многоквартирным домом в порядке, установленном разделом VIII ЖК РФ;

– выполнять в порядке, предусмотренном законодательством, обязательства по договору;

– обеспечивать надлежащеесанитарноеи техническое состояние общего имущества в многоквартирном доме;

– обеспечивать выполнение всеми собственниками помещений в многоквартирном доме обязанностей по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с их долями в праве общей собственности на данное имущество;

– обеспечивать соблюдение прав и законных интересов собственников помещений в многоквартирном доме при установлении условий и порядка владения, пользования и распоряжения общей собственностью;

– принимать меры, необходимые для предотвращения или прекращения действий третьих лиц, затрудняющих реализацию прав владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения собственников помещений общим имуществом в многоквартирном доме или препятствующих этому;

– представлять законные интересы собственников помещений в многоквартирном доме, связанные с управлением общим имуществом в данном доме, в том числе в отношениях с третьими лицами;

– вести реестр членов товарищества и ежегодно в течение первого квартала текущего года направлять копию этого реестра в органы исполнительной власти субъектов Российской Федерации, указанные в ч. 2 ст. 20 ЖК РФ;

– представлять в уполномоченные органы исполнительной власти субъектов Российской Федерации, указанные в ч. 2 ст. 20 ЖК РФ, в течение трех месяцев с момента государственной регистрации внесенных в устав товарищества изменений заверенные председателем товарищества и секретарем общего собрания членов товарищества копию устава товарищества, выписку из протокола общего собрания членов товарищества о принятии решения о внесении изменений в устав товарищества с приложением заверенных председателем товарищества и секретарем общего собрания членов товарищества копий текстов соответствующих изменений.

Права членов ТСЖ определены в ст. 143.1 ЖК РФ. Они вправе получать от органов управления товарищества информацию о деятельности ТСЖ в порядке и в объеме, которые установлены ЖК РФ и уставом товарищества, обжаловать в судебном порядке решения органов управления товарищества. Они вправе предъявлять требования к товариществу относительно качества оказываемых услуг и (или) выполняемых работ.

Помимо этого они могут знакомиться со следующими документами:

– устав товарищества, внесенные в устав изменения, свидетельство о государственной регистрации товарищества;

– реестр членов товарищества;

– бухгалтерская (финансовая) отчетность товарищества, сметы доходов и расходов товарищества на год, отчеты об исполнении таких смет, аудиторские заключения (в случае проведения аудиторских проверок);

– заключения ревизионной комиссии (ревизора) товарищества;

– документы, подтверждающие права товарищества на имущество, отражаемое на его балансе;

– протоколы общих собраний членов товарищества, заседаний правления товарищества и ревизионной комиссии товарищества;

– документы, подтверждающие итоги голосования на общем собрании членов товарищества, в том числе бюллетени для голосования, доверенности на голосование или копии таких доверенностей, а также в письменной форме решения собственников помещений в многоквартирном доме по вопросам, поставленным на голосование, при проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в форме заочного голосования;

– техническая документация на многоквартирный дом и иные связанные с управлением данным домом документы;

– иные предусмотренные настоящим ЖК РФ, уставом товарищества и решениями общего собрания членов товарищества внутренние документы товарищества.

Основные обязанности членов ТСЖ заключаются в следующем:

– своевременная оплата денежных средств за оказываемые и коммунальные услуги;

– предоставление сведений для идентификации члена общности: документ о праве владения или пользования недвижимостью целиком или в долях.

6.4 Хозяйственная деятельность ТСЖ, характеристика и виды заключаемых договоров

В ст. 152 ЖК РФ регламентирована хозяйственная деятельность ТСЖ:

Исходя из этого, ТСЖ заключает договоры подряда, оказания услуг, аренды.

По действующему законодательству ТСЖ должно заключать договоры с собственниками помещений в доме, которым такое товарищество управляет. Можно назвать два вида подобных соглашений – договор на выполнение работ по ремонту и содержанию общего имущества многоквартирного дома и договор на оказание коммунальных услуг собственникам помещений.

Таким образом, в ТСЖ возникает достаточно большой круг договоров. С одной стороны, это договоры с организациями, предоставляющими услуги, с другой – договоры с членами ТСЖ, собственниками жилых помещений, не являющимися его членами, арендаторами, т. е. всеми заинтересованными лицами, потребляющими эти услуги.

ГЛАВА 7. ПЛАТА ЗА ЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ И КОММУНАЛЬНЫЕ УСЛУГИ

7.1 Обязанность внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги

Внесение платы за жилое помещение формируется у следующих категорий граждан:

– нанимателя, который заключил договор социального найма с органом государственной власти на жилье муниципального фонда;

– нанимателя жилого помещения по договору найма жилого помещения жилищного фонда социального использования;

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

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

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

– собственника помещения с момента возникновения права собственности на такое помещение;

– лица, принявшего от застройщика (лица, обеспечивающего строительство многоквартирного дома) после выдачи ему разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию помещения в данном доме по передаточному акту или иному документу о передаче, с момента такой передачи;

– застройщика (лица, обеспечивающего строительство многоквартирного дома) в отношении помещений в данном доме, не переданных иным лицам по передаточному акту или иному документу о передаче, с момента выдачи ему разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию (ст. 153 ЖК РФ).

7.2 Структура и порядок внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги

Структура платы за жилое помещение и коммунальные услуги регламентирована ст. 154 ЖК РФ и конкретизируется относительно определенной категории граждан:

1) Для нанимателя жилого помещения, занимаемого по договору социального найма или договору найма жилого помещения государственного или муниципального жилищного фонда она включает в себя:

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

– плату за содержание жилого помещения, включающую в себя плату за услуги, работы по управлению многоквартирным домом, за содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме, а также за холодную воду, горячую воду, электрическую энергию, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме, за отведение сточных вод в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме. Капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме проводится за счет собственника жилищного фонда;

– плату за коммунальные услуги.

2) Плата за жилое помещение и коммунальные услуги для нанимателя жилого помещения по договору найма жилого помещения жилищного фонда социального использования включает в себя:

– плату за наем жилого помещения;

– плату за коммунальные услуги.

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

– плату за содержание жилого помещения, включающую в себя плату за услуги, работы по управлению многоквартирным домом, за содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме, за коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме;

– взнос на капитальный ремонт;

– плату за коммунальные услуги.

Статьи расхода потребления коммунальных услуг:

– плату за холодную воду, горячую воду;

– плату за- электрическую энергию;

– плату за тепловую энергию;

– плату за газ, бытовой газ в баллонах;

– плату за твердое топливо при наличии печного отопления;

– плату за отведение сточных вод;

– плату за обращение с твердыми коммунальными отходами.

Плата за жилое помещение вносится на основании платежных документов ежемесячно до десятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем, если иной срок не установлен договором управления многоквартирным домом либо решением общего собрания членов товарищества собственников жилья, жилищного кооператива или иного специализированного потребительского кооператива, созданного в целях удовлетворения потребностей граждан в жилье в соответствии с федеральным законом о таком кооперативе (ч. 1 ст. 155 ЖК РФ).

7.3 Размер платы за жилое помещение и коммунальные услуги

Плата за содержание жилого помещения устанавливается в размере, обеспечивающем содержание общего имущества в многоквартирном доме в соответствии стребованиямизаконодательства (ч. 1 ст. 156 ЖК РФ). При этом размер платы за пользование жилыми помещениями зависит от вида найма.

Так, размер платы за пользование жилым помещением (платы за наем), платы за содержание жилого помещения для нанимателей жилых помещений по договорам социального найма и договорам найма жилых помещений государственного или муниципального жилищного фонда определяется исходя из занимаемой общей площади (в отдельных комнатах в общежитиях исходя из площади этих комнат) жилого помещения.

7.4 Предоставление субсидий и компенсаций расходов на оплату жилых помещений и коммунальных услуг

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, превышают величину, соответствующую максимально допустимой доле расходов граждан на оплату жилого помещения и коммунальных услуг в совокупном доходе семьи. Размеры региональных стандартов нормативной площади жилого помещения, используемой для расчета субсидий, стоимости жилищно-коммунальных услуг и максимально допустимой доли расходов граждан на оплату жилого помещения и коммунальных услуг в совокупном доходе семьи устанавливаются субъектом Российской Федерации. Для семей со среднедушевым доходом ниже установленного прожиточного минимума максимально допустимая доля расходов уменьшается в соответствии с поправочным коэффициентом, равным отношению среднедушевого дохода семьи к прожиточному минимуму (ч. 1 ст. 159 ЖК РФ).

Право на субсидии имеют:

– пользователи жилых помещений государственного и муниципального жилищных фондов;

– наниматели по договорам найма жилых помещений частного жилищного фонда;

– члены жилищных кооперативов;

– собственники жилых помещений.

Субсидии предоставляются органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации или управомоченным им учреждением гражданам.

Правила предоставления субсидий определены в Постановлении Правительства РФ[1]. Для получения субсидий граждане (заявители) или лица, уполномоченные ими на основании доверенности, представляют в уполномоченный орган по месту постоянного жительства следующие документы:

– заявление о предоставлении субсидии с указанием всех членов семьи и степени родства;

– сведения о документах (копии документов), подтверждающих правовые основания владения и пользования заявителем жилым помещением, в котором он зарегистрирован по месту постоянного жительства;

– документы или их копии, содержащие сведения о платежах за жилое помещение и коммунальные услуги, начисленных за последний перед подачей заявления о предоставлении субсидии месяц, и о наличии (об отсутствии) задолженности по оплате жилого помещения и коммунальных услуг;

– сведения, подтверждающие право заявителя и (или) членов его семьи на льготы, меры социальной поддержки и компенсации по оплате жилого помещения и коммунальных услуг в случае невозможности их получения в рамках системы межведомственного электронного взаимодействия;

– копии документов, удостоверяющих принадлежность заявителя - иностранного гражданина и членов его семьи к гражданству государства, с которым Российской Федерацией заключен международный договор, в соответствии с которым предусмотрено предоставление субсидий (с предъявлением оригинала, если копия нотариально не заверена);

– сведения о доходах заявителя и членов его семьи, учитываемых при решении вопроса о предоставлении субсидии.

Уполномоченные органы вправе проверять подлинность представленных заявителем документов, полноту и достоверность содержащихся в них сведений путем направления официальных запросов. Они формируют в отношении каждого заявителя дело, в которое включаются документы, связанные с предоставлением субсидии и определением ее размера.

[1] О предоставлении субсидий на оплату жилого помещения и коммунальных услуг: Постановление Правительства РФ от 14.12.20 № 761 (в ред. от 29.04.2020) // СЗ РФ. 2005. № 51. Ст. 5547.

ГЛАВА 8. УПРАВЛЕНИЕ МНОГОКВАРТИРНЫМИ ДОМАМИ И ПРОВЕДЕНИЕ В НИХ КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА

8.1 Способы управления многоквартирным домом

Управление многоквартирным домом должно обеспечивать:

– благоприятные и безопасные условия проживания граждан,

– надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме,

– решение вопросов пользования указанным имуществом,

– предоставление коммунальных услуг гражданам, проживающим в таком доме.

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

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

– непосредственное управление собственниками помещений;

– управление товариществом собственников жилья (ТСЖ);

–управление жилищным кооперативом (жилищно-строительным кооперативом (ЖСК) или иным специализированным потребительским кооперативом);

– управление управляющей организацией (ч. 2 ст. 161 ЖК РФ).

Необходимо отметить, что для вновь построенных и введенных в эксплуатацию многоквартирных домов закреплена обязанность лиц, принявших от застройщика (лица, обеспечивающего строительство многоквартирного дома) заключить договор управления данным домом с управляющей организацией, отобранной по результатам открытого конкурса, проведенного органами местного самоуправления[1].

8.2 Договор управления многоквартирным домом

В ч. 2 ст. 162 ЖК РФ договор управления многоквартирным домом определяется как договор, по которому одна сторона (управляющая организация) обязуется по заданию другой стороны (собственников помещений в многоквартирном доме, органов управления товарищества собственников жилья, органов управления жилищного кооператива или органов управления иного специализированного потребительского кооператива, застройщика) в течение согласованного срока за плату выпол-

[1] Управление многоквартирным домом: учеб. пособие / Е.С. Крюкова, И.В. Маркова, В.Д. Рузанова. Самара: Изд-во Самарского университета, 2018. С. 69

нять работы и (или) оказывать услуги по управлению многоквартирным домом, оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в таком доме, предоставлять коммунальные услуги собственникам помещений в таком доме и пользующимся помещениями в этом доме лицам или обеспечить готовность инженерных систем, осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.

Договор управления многоквартирным домом заключается с управляющей организацией, которой предоставленалицензияна осуществление деятельности по управлению многоквартирными домами, в письменной форме или в электронной форме с использованием системы путем составления одного документа, подписанного сторонами (п. 1 ст. 162 ЖК РФ).

При выборе управляющей организации общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме с каждым собственником помещения заключается договор управления на условиях, указанных в решении данного общего собрания.

Собственники помещений в данном доме, обладающие более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов собственников помещений в данном доме, выступают в качестве одной стороны заключаемого договора. При этом каждый собственник помещения в многоквартирном доме самостоятельно исполняет обязанности по договору управления многоквартирным домом, в том числе обязанность по внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги, и не отвечает по обязательствам других собственников помещений в данном доме.

Вопрос о правовой конструкции договора управления многоквартирными домами является дискуссионным.

Большинство ученых, основываясь на положениях ст. 421 ГК РФ считают этот договор смешанным. Так, С. Л. Филимонов называет для этого следующую причину: выполнение жилищных и коммунальных работ по совокупности состоит из набора услуг, работ и товаров[1]. Однако не все придерживаются этой позиции. Данный договор относят к договорам о возмездном оказании услуг, договору агентирования, признают данную конструкцию самостоятельным договором[2].

В п. 3 ст. 162 ЖК РФ названы существенные условия договора управления: 1) предмет договора (перечень услуг или работ по ремонту и содержанию общего имущества; состав общего имущества многоквартирного дома; список предоставляемых коммунальных услуг; порядок

[1] Жуйков В.М., Шешко Г.Ф., Филимонов С.Л. Комментарий к Жилищному кодексу Российской Федерации (постатейный) [Электронный ресурс]. – URL: https://base.garant.ru/5590900/

[2] Рубцов В.А. К вопросу об определении предмета договора управления многоквартирным домом / Актуальные проблемы юриспруденции и пути решения: Сборник научных трудов по итогам международной науч.-практ. конференции. Омск, 2015. С. 29–34.

изменения списка работ и услуг); 2) цена договора; 3) правила контроля за выполнением обязательств по договору управления со стороны управляющей организации.

При отсутствии заявления одной из сторон о прекращении договора управления многоквартирным домом по окончании срока его действия такой договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, какие были предусмотрены таким договором.

8.3 Особенности управления многоквартирными домами

Основная особенность соглашения проявляется в том, что это договор с множественностью лиц. У всех участников, выступающих на одной стороне договора существуют одинаковые права и обязанности.

Существует особая процедура заключения договора управления многоквартирными домами, которая отличается от традиционной оферты и акцепта.

Для заключения договора необходима совокупность юридических фактов:

1) утверждение условий на собрании собственников помещений;

2) волеизъявление хотя бы 50 % голосов собственников помещений (положительное);

3) принятие решения о заключении договора в письменной форме.

Капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме

Перечень услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, оказание и (или) выполнение которых финансируются за счет средств фонда капитального ремонта, который сформирован исходя из минимального размера взноса на капитальный ремонт, установленного нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации, включает в себя:

1) ремонт внутридомовых инженерных систем электро-, тепло-, газо-, водоснабжения, водоотведения;

2) ремонт, замену, модернизацию лифтов, ремонт лифтовых шахт, машинных и блочных помещений, ремонт крыши;

4) ремонт подвальных помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме;

5) ремонт фасада;

6) ремонт фундамента многоквартирного дома.

Перечень услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, которые могут финансироваться за счет средств государственной поддержки, предоставляемой субъектом Российской Федерации, определяется его нормативным правовым актом.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Ключевые вопросы, отраженные в учебнике, касаются определения жилищных правоотношений, объектов жилищных прав, оснований возникновения права собственности на жилые помещения, понятия жилищного фонда и раскрытия его видов, пригодности жилых помещений.

В учебнике отражены положения, дающие возможность легко изучить основания, порядок и последствия приобретения жилых помещений в собственность:

– индивидуальное жилищное строительство;

– участие в потребительских кооперативах (ЖНК, ЖСК);

– долевое участие в строительстве жилья;

– гражданско-правовые сделки;

– наследование.

Материал издания позволяет сформировать у пользователей комплексное представление об объеме правоотношений в жилищной сфере.

Теоретические и практические положения статей законов, касающиеся порядка приобретения жилых помещений в собственность, формируют у юристов объективный взгляд на соотношение существенных условий различных договоров и их отличие друг от друга.

Представлено достаточное количество оснований приобретения права собственности на жилые помещения реализуемых посредством заключения гражданско-правовых договоров, таких как купля-продажа, дарение, строительный подряд, долевое участие в строительстве жилья, рента (пожизненное содержание с иждивением), мена и др.

Приведенная в качестве примеров судебная практика позволяет сформировать представление об аспектах, подлежащих установлению при вынесении судебных решений, а представление о применении норм законов в реальной жизни.

В целом, учебник позволит с большей вероятностью хорошо усвоить предлагаемый нормативный материал по жилищному праву любому пользователю благодаря понятной системе его изложения, в том числе с использованием схематичного и наглядного отражения всех вопросов оглавления.

СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ

1. Всеобщая декларация прав человека: принята Генеральной Ассамблеей ООН 10.12.1948 // Российская газета. – 1995. – 5 апр.

2. Международный пакт об экономических, социальных и культурных правах: Нью-Йорк, 19 декабря 1966 г. // Ведомости Верховного Совета СССР. – 1976. – № 17 (1831).

3. Международный пакт о гражданских и политических правах: Нью-Йорк, 16 декабря 1966 г. // Ведомости Верховного Совета СССР. – 1976. – № 17. – Ст. 291.

4. Конституция Российской Федерации от 12 дек. 1993 г. с учетом поправок, внесенных законами РФ о поправках к Конституции РФ от 30 декабря 2008 г. № 6-ФКЗ, от 30 декабря 2008 г. № 7-ФКЗ, от 5 февраля 2014 г. № 2-ФКЗ, от 21 июля 2014 г. № 11-ФКЗ, от 01.07.2020г. № 1-ФКЗ: офиц. текст // СЗ РФ. – 2014. – № 31. – Ст. 4398.

5. Гражданский кодекс Российской Федерации (ч. 1) от 30.11.1994 № 51-ФЗ (в ред. от 16.12.2019 г., с изм. от 12.05.2020 г.) // СЗ РФ. – 1994. № 32. – Ст. 3301.

6. Гражданский кодекс Российской Федерации (ч. 2) от 26.01.1996 № 14-ФЗ (в ред. от 27.12.2019, с изм. от 28.04.2020) // СЗ РФ. – 1996. № 5. – Ст. 410.

7. Гражданский кодекс Российской Федерации (ч. 3) от 26.11. 2001 № 146-ФЗ (в ред. от 18.03.2019) // СЗ РФ. – 2001. – № 49. – Ст. 4552.

8. Уголовный кодекс Российской Федерации от 13.06.1996 №63-ФЗ (в ред. от 08.06.2020) // СЗ РФ. – 1996. № 25. – Ст. 2954.

9. Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10. 2001 № 136-ФЗ (в ред. от 18.03.2020) // СЗ РФ. – 2001. № 44. – Ст. 4147.

10. Кодекс Российской Федерации об административных правонарушениях от 30.12.2001 № 195-ФЗ (в ред. от 23.06.2020) // СЗ РФ. – 2002. – № 1 (ч. 1). – Ст. 1.

11. Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 188-ФЗ (в ред.от 25.05.2020) // СЗ РФ. – 2005. – № 1 (ч.1). – Ст. 14.

12. Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 №190-ФЗ (в ред. от 24.04.2020) // СЗ РФ. – 2005. – № 1 (ч. 1). – Ст. 16.

13. О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации: Федеральный закон от 04.07.1991 № 1541-1 (в ред. от 20.12.2017) // Ведомости СНД и ВС РСФСР. – 1991. – № 28. – Ст. 959.

14. Об ипотеке (залоге недвижимости): федер. закон от 16.07.1998 № 102-ФЗ (в ред. от 03.04.2020) // СЗ РФ. 1998. – № 29. – Ст. 3400.

15. О государственной регистрации юридических лиц и индивидуальных предпринимателей: федер. закон от 08.08.2001 № 129-ФЗ (в ред. от 26.11.2019) // СЗ РФ. – 2001. – № 33 (ч. 1). – Ст. 3431.

16. Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации: федер. закон от 30.12.2004 № 214-ФЗ (в ред. от 27.06.2019) // СЗ РФ. – 2005. – № 1 (ч. 1). – Ст. 40.

17. О жилищных накопительных кооперативах: федер.закон от 30.12.2004 № 215-ФЗ (в ред. от 27.06.2019) // СЗ РФ. – 2005. – № 1 (ч. 1). – Ст. 41.

18. О государственной регистрации недвижимости: федер. закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ (в ред. от 25.05.2020) // СЗ РФ. – 2015. – № 29 (ч. 1). – Ст. 4344.

19. О выпуске и обращении жилищных сертификатов: Указ Президента РФ от 10.06.1994 № 1182 (ред. от 24.08.2004) // СЗ РФ. – 1994. – № 7. – Ст. 694.

20. Об обеспечении жильем ветеранов Великой Отечественной войны 1941–1945 годов: Указ Президента РФ от 07.05.2008 № 714 (ред. от 09.01.2010) // СЗ РФ. – 2008. – № 19. – Ст. 2116.

21. О жилищном обеспечении отдельных категорий граждан Российской Федерации: указ Президента РФ от 24.10.2011 № 1422 (ред. от 30.04.2014) // СЗ РФ. – 2011. – № 44. – Ст. 6238.

22. О мерах по обеспечению граждан Российской Федерации доступным и комфортным жильем и повышению качества жилищно-коммунальных услуг: Указ Президента РФ от 7 мая 2012 № 600 // СЗ РФ. – 2012. – № 19. – Ст. 2337.

23. О государственном учете жилищного фонда в Российской Федерации: постановление Правительства РФ от 13.07.1997 № 1301 (в ред. от 30.01.2013) // СЗ РФ. – 1997. – № 42. – Ст. 4787.

24. О предоставлении субсидий на оплату жилого помещения и коммунальных услуг: постановление Правительства РФ от 14.12.2005 № 761 (в ред. от 29.04.2020) // СЗ РФ. – 2005. – № 51. – Ст. 5547.

25. Об утверждении Правил пользования жилыми помещениями: постановление Правительства РФ от 21.01.2006 № 25 (в ред. от 07.11.2019) // СЗ РФ. – 2005. – № 5. – Ст. 546.

26. Об утверждении Правил отнесения жилого помещения к специализированному жилищному фонду и типовых договоров найма специализированных жилых помещений: постановление Правительства РФ от 26.01.2006 № 42 (в ред. от 18.07.2016) // СЗ РФ. – 2006. – № 6. – Ст. 697.

27. Об утверждении Правил установления и определения нормативов потребления коммунальных услуг и нормативов потребления коммунальных ресурсов в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме: постановление Правительства РФ от 23.05.2006 № 306 (в ред. от 29.09.2017) // СЗ РФ. – 2006. – № 22. – Ст. 2338.

28. О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов: постановление Правительства РФ от 06.05. 2011 № 354 (в ред. 29.06.2020) // СЗ РФ. – 2011. – № 22. – Ст. 3168.

29. О продлении сроков, определенных приложением № 1 к особенностям реализации отдельных мероприятий государственной программы Российской Федерации «Обеспечение доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами граждан Российской Федерации: постановление Правительства РФ от 26.04.2020 № 589 // СЗ РФ. – 2020. – № 18. – Ст. 2908.

30. Об утверждении условий отнесения жилых помещений к стандартному жилью: приказ Минстроя РФ от 29.04.2020 № 237/пр // Официальный интернет-портал правовой информации http://www.-pravo.gov.ru, 26.05.2020.

31. О порядке признания граждан малоимущими в целях принятия их на учет в качестве нуждающихся в жилых помещениях: Закон Краснодарского края от 29.12.2009 № 1890-КЗ (в ред. от 11.02.2019) // Информационный бюллетень Законодательного собрания Краснодарского края. – 2010. – № 26 (ч. I).

32. О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав: Постановление Пленума Верховного суда РФ № 10 и Пленума Высшего Арбитражного суда РФ № 22 от 29 апреля 2010 (в ред. от 23.06.2015) // Бюлл. Верховного суда РФ. – 2010. – № 7.

33. Беспалов Ю.Ф. Жилищный кодекс Российской Федерации. Постатейный комментарий. Путеводитель по судебной практике [Электронный ресурс] / отв. ред. Ю. Ф. Беспалов, А. Ю. Беспалов, А. Ю. Касаткина. – М. : Проспект, 2018. – Режим доступа: http://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc

34. Гражданский кодекс Российской Федерации. Постатейный комментарий к разделу V: Наследственное право / Б. М. Гонгало, Т. И. Зайцева, И. Е. Манылов [и др.]; под ред. П. В. Крашенинникова. – М. : – Статут, 2013.

35. Грудцына Л. Ю. Жилищное право России /Л. Ю. Грудцына. – М. : ЭКСМО, 2005.

36. Крашенников П. В. Жилищное право : учебник / П. В. Крашенинников. – М. : Статут, 2020.

37. Жуйков В. М. Комментарий к Жилищному кодексу Российской Федерации (постатейный) [Электронный ресурс] / В. М. Жуйков, Г.Ф. Шешко, С. Л. Филимонов – URL: https://base.garant.ru/5590900/

38. Кириченко О. В. Права и обязанности граждан – собственников жилых помещений в многоквартирных домах : учеб. пособие / О. В. Кириченко, Е. В. Накушнова. – М. : Юстицинформ, 2019.

39. Постатейный комментарий к Жилищному кодексу Российской Федерации / В. В. Андропов, Е. С. Гетман, Б. М. Гонгало, Андропов В. В. [и др.]; под ред. П. В. Крашенинникова. – М. : Статут. 2012.

40. Постатейный комментарий к Жилищному кодексу Российской Федерации Гришаев С. П. [Электронный ресурс]. – Режим доступа: www.consultant.ru. – Загл. с экрана.

41. Постатейный комментарий к Жилищному кодексу РФ / под ред. П. В. Крашенинникова. – М. : Статут, 2012.

42. Крюкова Е. С. Управление многоквартирным домом: учеб. пособие / Е. С. Крюкова, И. В. Маркова, В. Д. Рузанова. – Самара : Изд-во Самар. ун-та, 2018.

43. Формакидов Д. А. Договор найма жилого помещения как самостоятельный тип гражданско-правового договора // Российский юр. журнал. – 2017. – № 4.

44. Яковлев В. Ф. Избранные труды. Т. 2: Гражданское право: история и современность. Кн. 2. – М. : Статут, 2012.

ОГЛАВЛЕНИЕ

ПРЕДИСЛОВИЕ 3
ГЛАВА 1. ПОНЯТИЕ ЖИЛИЩНОГО ПРАВА. ЖИЛИЩНОЕ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВО. ЖИЛИЩНЫЕ ПРАВООТНОШЕНИЯ. ЖИЛИЩНЫЙ ФОНД 4
1.1 Понятие жилищного права 4
1.2 Предмет, метод, принципы, источники жилищного права 4
1.3 Понятие, структура и виды жилищных правоотношений 39
1.4 Жилищные фонды: понятие, классификация, учет 51
1.5 Учет жилищного фонда осуществляется по единой для РФ системе и в порядке, регламентированном Правительством РФ 53
ГЛАВА 2. ПРАВО СОБСТВЕННОСТИ В ЖИЛИЩНОЙ СФЕРЕ 56
2.1 Основания приобретения и прекращения права собственности на жилые помещения 56
2.2 Соотношение права собственности и иных вещных прав на жилые помещения 86
2.3 Понятие и правовое положение членов семьи и бывших членов семьи собственника жилого помещения 87
2.4 Общее имущество собственников в многоквартирном доме 89
2.5 Общее собрание собственников недвижимого имущества в многоквартирном доме: подготовка, определение кворума, формирование повестки собрания, принятие решения 91
ГЛАВА 3. ДОГОВОР НАЙМА ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ 93
3.1 Понятие договора найма жилых помещений, видовая характеристика 93
3.2 Предпосылки предоставления жилых помещений по договору социального найма, и найма жилого помещения в жилищном фонде социального использования 94
3.3 Основания, порядок вселения граждан в жилые помещения по договору социального и коммерческого найма 95
3.4 Особенности владения и пользования жилыми помещениями в фонде социального и коммерческого использования 97

3.5 Основания и порядок выселения граждан из жилых помещений в фонде социального и коммерческого использования 98
ГЛАВА 4. ПОЛЬЗОВАНИЕ СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫМИ ЖИЛЫМИ ПОМЕЩЕНИЯМИ 101
4.1 Понятие и виды специализированного жилищного фонда 101
4.2 Правовое регулирование отношений при использовании жилья в специализированном жилищном фонде 101
4.3 Договор найма служебного жилого помещения: основания вселения, выселения, характеристика сделок 102
4.4 Основания предоставления, пользования, выселения граждан из жилых помещений специализированного жилищного фонда 105
4.5 Норма предоставления жилой площади в жилых помещениях специализированного жилищного фонда 107
ГЛАВА 5. ЖИЛИЩНЫЕ И ЖИЛИЩНО-СТРОИТЕЛЬНЫЕ КООПЕРАТИВЫ 108
5.1 Организация и деятельность ЖК и ЖК 108
5.2 Право на получение жилого помещения в домах ЖСК и ЖК. Роль паевого взноса 108
5.3 Органы управления и контроля ЖК и ЖСК 109
5.4 Правовое положение членов жилищного накопительного кооператива, жилищно-строительного кооператива, жилищного кооператива – как юридического лица 111
ГЛАВА 6. ТОВАРИЩЕСТВО СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЬЯ 112
6.1 Понятие, создание и государственная регистрация товарищества собственников жилья 112
6.2 Реорганизация и ликвидация ТСЖ 113
6.3 Права и обязанности товарищества собственников жилья и его членов 115
6.4 Хозяйственная деятельность ТСЖ, характеристика и виды заключаемых договоров 118
ГЛАВА 7. ПЛАТА ЗА ЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ И КОММУНАЛЬНЫЕ УСЛУГИ 120

7.1 Обязанность внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги 120
7.2 Структура и порядок внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги.....120
7.3 Размер платы за жилое помещение и коммунальные услуги 122
7.4 Предоставление субсидий и компенсаций расходов на оплату жилых помещений и коммунальных услуг.....122
ГЛАВА 8. УПРАВЛЕНИЕ МНОГОКВАРТИРНЫМИ ДОМАМИ И ПРОВЕДЕНИЕ В НИХ КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА 124
8.1 Способы управления многоквартирным домом.....124
8.2 Договор управления многоквартирным домом.....124
8.3 Особенности управления многоквартирными домами.....126
ЗАКЛЮЧЕНИЕ.....127
СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ.....128

Учебное издание

Петров Игорь Валентинович
Масленникова Людмила Владимировна

ЖИЛИЩНОЕ ПРАВО

Учебник

В авторской редакции
Макет обложки – Н. П. Лиханская

Подписано в печать _27.05.2021. Формат 60 × 84 $^{1}/_{16}$.
Усл. печ. л. – 7,8. Уч.-изд. л. – 6,1.
Тираж 100 экз. Заказ №.

Типография Кубанского государственного аграрного университета.
350044, г. Краснодар, ул. Калинина, 13