

**КОММЕНТАРИЙ
К НОВОМУ
ЖИЛИЩНОМУ
КОДЕКСУ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**



ТРЕКОМ

КОММЕНТАРИЙ К ЖИЛИЩНОМУ КОДЕКСУ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

С ОБРАЗЦАМИ ПРАВОВЫХ ДОКУМЕНТОВ

**Общая редакция
кандидат юридических наук М.Ю. ТИХОМИРОВ**

Авторы:

Тихомирова Л.В. - комментарий к разделу VII;

Тихомиров М.Ю. - комментарии к разделам I - VI, VIII, образцы исковых заявлений.

ПРИНЯТЫЕ СОКРАЩЕНИЯ

1. Нормативные акты

АПК РФ - Арбитражный процессуальный кодекс Российской Федерации от 24 июля 2002 г.

Вводный закон - Федеральный закон от 29 декабря 2004 г. N 189-ФЗ "О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации"

ГК РФ - Гражданский кодекс Российской Федерации, часть первая от 30 ноября 1994 г.; часть вторая от 26 января 1996 г.; часть третья от 26 ноября 2001 г.

ГПК РФ - Гражданский процессуальный кодекс Российской Федерации от 14 ноября 2002 г.

ЖК 1983 г. - Жилищный кодекс РСФСР от 24 июня 1983 г.

ЗК РФ - Земельный кодекс Российской Федерации от 25 октября 2001 г.

КоАП РФ - Кодекс Российской Федерации об административных правонарушениях от 30 декабря 2001 г.

Кодекс - Жилищный кодекс Российской Федерации от 29 декабря 2004 г.

НК РФ - Налоговый кодекс Российской Федерации, часть первая от 31 июля 1998 г.; часть вторая от 5 августа 2000 г.

Основы - Закон РФ от 24 декабря 1992 г. "Об основах федеральной жилищной политики"

СК РФ - Семейный кодекс Российской Федерации от 29 декабря 1995 г.

ТК РФ - Трудовой кодекс Российской Федерации от 30 декабря 2001 г.

2. Официальные издания

Ведомости (СССР, РСФСР, РФ) - Ведомости Верховного Совета (СССР, РСФСР); Ведомости Съезда народных депутатов и Верховного Совета (СССР, РСФСР, РФ)

Вестник ВАС РФ - Вестник Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации

РГ - Российская газета

СА РФ - Собрание актов Президента и Правительства Российской Федерации

СЗ РФ - Собрание законодательства Российской Федерации

СП (СССР, РСФСР, РФ) - Собрание постановлений Совета Министров (Правительства)

3. Прочие сокращения

гл. - глава, главы

п. - пункт, пункты

подп. - подпункт, подпункты

ср. - сравни

ст. - статья, статьи

ФЗ - федеральный закон

ч. - часть, части

ЖИЛИЩНЫЙ КОДЕКС РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

(в ред. Федеральных законов от 31.12.2005 N 199-ФЗ,
от 18.12.2006 N 232-ФЗ, от 29.12.2006 N 250-ФЗ,
от 29.12.2006 N 251-ФЗ,
с изм., внесенными Федеральным законом от 29.12.2006 N 258-ФЗ)

Раздел I. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ**Глава 1. ОСНОВНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ. ЖИЛИЩНОЕ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВО**

Комментарий к главе 1

В раздел I Жилищного кодекса Российской Федерации от 29.12.2004 (далее - Кодекс) включены четыре главы, нормы которых определяют основные принципы и систему жилищного законодательства, жилищные отношения, объекты жилищных прав, жилищный фонд, порядок перевода жилого помещения в нежилое и нежилого помещения в жилое помещение, правила переустройства и перепланировки жилого помещения.

В главе 1 Кодекса определены основные начала жилищного законодательства, т.е. те основополагающие принципы, из которых исходит законодатель, устанавливая нормы жилищного права, а также цели и задачи, на достижение которых направлена реализация указанных норм. К ним относятся: необходимость обеспечения условий для реализации права на жилище, безопасность, неприкосновенность и недопустимость произвольного лишения жилища, необходимость беспрепятственного осуществления жилищных прав, обеспечения их судебной защиты и восстановления в случае нарушения, обеспечения сохранности жилищного фонда и использования жилых помещений по назначению, признание в качестве общего правила равенства участников жилищных отношений. При этом жилищные права Кодекс определяет как права, вытекающие из отношений, регулируемых жилищным законодательством, а жилищные отношения - как отношения (общественные отношения), регулируемые жилищным законодательством (см. ст. 1).

Закреплено право граждан на свободное установление и реализацию их жилищных прав на основе жилищного законодательства и (или) договора. Обратим внимание, что права, возникающие из договора, подлежат защите так же, как и права, возникшие из закона. Под договором в данном случае следует понимать не только гражданско-правовые, но и трудовые договоры (см., например, ст. 93, 104 Кодекса). При этом осуществление жилищных прав граждан не должно нарушать права, свободы и законные интересы других лиц.

Ограничение жилищных прав возможно только на основе федерального закона и только в той мере, в какой это необходимо в целях защиты основ конституционного строя, нравственности, здоровья, прав и законных интересов других лиц, обеспечения обороны страны и безопасности государства. Данное положение основывается на ч. 3 ст. 55 Конституции РФ.

На практике полезно иметь в виду, что ограничение жилищных прав правовым актом, который не является федеральным законом (например, указом Президента РФ, постановлением Правительства РФ, актом федерального органа исполнительной власти, актом законодательства субъекта Российской Федерации или актом органа местного самоуправления) может служить основанием для обращения заинтересованного лица в суд или арбитражный суд с заявлением о признании такого акта недействительным (полностью или в части) по правилам, предусмотренным процессуальным законодательством. Такие же юридические последствия возможны и в случае, если соответствующие ограничения введены федеральным законом, однако они не соответствуют целям защиты основ конституционного строя, нравственности, здоровья, прав и законных интересов других лиц, обеспечения обороны страны и безопасности государства.

Кодекс устанавливает право граждан на свободный выбор жилого помещения для проживания в пределах Российской Федерации, которое может быть ограничено только на основании самого Кодекса или иного федерального закона. Данное положение конкретизирует конституционную норму, согласно которой каждый, кто законно находится на территории России, имеет право свободно передвигаться, выбирать место пребывания и жительства (ч. 1 ст. 27 Конституции РФ).

В соответствии с Международным пактом о гражданских и политических правах никто не может подвергаться произвольным или незаконным посягательствам на неприкосновенность жилища (ст. 17). На данной международно-правовой норме основана ст. 25 Конституции РФ, текст которой почти дословно воспроизведен в ст. 3 Кодекса. Понятие неприкосновенности жилища

связано исключительно с проникновением в него посторонних для законно проживающих в соответствующем помещении лиц. Доступ в жилище посторонних лиц возможен лишь при ясно выраженном согласии проживающих в нем граждан <*>. Под жилищем следует понимать не только место жительства, т.е. место, где гражданин постоянно или преимущественно проживает (жилой дом, квартира, комната в квартире), но и место пребывания (гостиница, дом отдыха и т.п.).

<*> См.: Комментарий к Конституции Российской Федерации. М.: БЕК, 1994. С. 77.

За нарушение неприкосновенности жилища предусмотрена уголовная ответственность. Незаконное проникновение в жилище, совершенное против воли проживающего в нем лица, влечет наказание по правилам ч. 1 ст. 139 УК РФ. Необходимо отметить, что здесь имеются в виду не любые лица, проживающие в соответствующем помещении, а только те, которые проживают в нем на законных основаниях. Если это преступление совершено с применением насилия или угрозой его применения (квалифицирующий признак) либо лицом с использованием своего служебного положения (особо квалифицирующий признак), то наступает более строгая ответственность (ч. 2 и 3 ст. 139 УК РФ). Преступление считается оконченным с момента противоправного вторжения в жилое помещение любым способом (открыто или тайно) <*>.

<*> См.: Комментарий к Уголовному кодексу Российской Федерации / Под общ. ред. Ю.И. Скуратова, В.М. Лебедева. М.: Инфра-М-Норма, 1996. С. 308.

Принцип недопустимости произвольного лишения жилища предполагает, что никто не может быть выселен из жилого помещения или ограничен в праве пользования им иначе как по основаниям и в порядке, предусмотренным Кодексом и иными федеральными законами. Данная норма новеллой не является, поскольку соответствующие правила содержались в ч. 4 ст. 10 ЖК 1983 г.

Принцип недопустимости произвольного лишения жилища действует только в отношении граждан, владеющих жилищем на законных основаниях. Поэтому, например, гражданин, самоуправно (т.е. самовольно, без законных оснований) вселившийся в жилое помещение, выселяется из данного помещения на основании решения суда без предоставления другого жилого помещения. Кроме того, с учетом конкретных обстоятельств дела и мотивов совершения деяния такой гражданин может быть привлечен к уголовной ответственности за самоуправство (ст. 330 УК РФ), если правомерность его действий оспаривается лицом, право которого нарушено, и если такими действиями был причинен существенный вред. Квалифицирующим признаком в данном случае является совершение самоуправства с применением насилия или с угрозой его применения.

До принятия Кодекса в юридической литературе вопрос о содержании понятия "жилищные отношения" не имел однозначного решения, поскольку нормативное определение данного понятия отсутствовало. Однако в среде ученых-юристов стало преобладать мнение, что жилищные отношения - это общее, родовое понятие, которым охватываются различные виды отношений, возникающих по поводу жилища <*>. Так, по мнению известного цивилиста Ю.К. Толстого, действие жилищного законодательства распространяется на разнородные общественные отношения, к которым применяются различные методы правового регулирования, хотя указанные отношения и подпадают под собирательное понятие "жилищные отношения"... Их регулирование происходит путем применения различных по своей отраслевой принадлежности правовых норм <*>.

<*> См.: Седугин П.И. Жилищное право: Учебник для вузов. 2-е изд., перераб. и доп. М.: Норма-Инфра-М, 2001. С. 2.

<*> См.: Толстой Ю.К. Жилищное право. М., 1996. С. 25 и сл.

В ст. 4 гл. 1 Кодекса впервые установлен перечень жилищных отношений, т.е. отношений по поводу:

- возникновения, осуществления, изменения и прекращения права владения, пользования и распоряжения жилыми помещениями государственного и муниципального жилищного фонда;
- пользования жилыми помещениями частного жилищного фонда;
- пользования общим имуществом собственников помещений;
- отнесения помещений к числу жилых и исключения их из жилищного фонда;
- учета жилищного фонда;
- содержания и ремонта жилищного фонда;
- перепланировки и переустройства жилых помещений;
- управления многоквартирными домами;

создания и деятельности жилищных и жилищно-строительных кооперативов, товариществ собственников жилья, прав и обязанностей их членов;
оказания коммунальных услуг;
внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги;
контроля за использованием и сохранностью жилищного фонда, соответствием жилых помещений установленным санитарным и техническим правилам и нормам.

Многие жилищные отношения регулируются гражданским правом. В то же время ряд жилищных отношений регламентирован административно-правовыми нормами, некоторые производны от норм трудового и других отраслей права.

Введен перечень субъектов (участников) отношений, регулируемых жилищным законодательством. Это граждане, юридические лица, Российская Федерация, субъекты Федерации, муниципальные образования.

Используемые в Кодексе термины "граждане" и "юридические лица" обозначают соответственно российских и иностранных граждан, лиц без гражданства, а также как российских, так и иностранных юридических лиц. Иными словами, для россиян и иностранцев в сфере жилищных отношений установлен одинаковый правовой режим, однако из него допускаются изъятия в случаях, предусмотренных как самим Кодексом, так и иными федеральными законами. Например, по общему правилу нанимателями по договору социального найма жилого помещения могут быть только граждане Российской Федерации (ст. 49 Кодекса). Иностранным гражданам, как правило, не предоставляются субсидии на оплату жилого помещения и коммунальных услуг (ст. 159 Кодекса). Положение о предоставлении гарантий материального, медицинского и жилищного обеспечения иностранных граждан и лиц без гражданства на период их пребывания в Российской Федерации было утверждено Постановлением Правительства РФ от 24.03.2003 N 167 <*>.

<*> СЗ РФ. 2003. N 13. Ст. 1240.

Следует обратить внимание на то, что перечень участников жилищных отношений сформулирован как исчерпывающий, т.е. субъекты, не указанные в нем, не могут непосредственно участвовать в жилищных отношениях. Это относится, например, к крестьянским (фермерским) хозяйствам, которые не являются лицами (физическими и юридическими) <*>. От имени крестьянского хозяйства в жилищные отношения может вступать его глава как физическое лицо, а остальные граждане - члены хозяйства участвуют в жилищных отношениях от своего имени.

<*> См. подробнее: Комментарий к Федеральному закону "О крестьянском (фермерском) хозяйстве" / Под ред. М.Ю. Тихомирова. М.: Изд-во Тихомирова М.Ю., 2004 - 2006.

Кодекс установил новую, основанную на Конституции РФ систему жилищного законодательства (ст. 5), которое согласно п. "к" ч. 1 ст. 72 Конституции РФ находится в совместном ведении Российской Федерации и ее субъектов. Поэтому в систему жилищного законодательства входят правовые акты, принятые на федеральном, региональном и местном уровнях.

Нормы жилищного права содержатся в Конституции РФ. Кроме того, к актам федерального жилищного законодательства относятся новый Кодекс, принятые в соответствии с ним иные федеральные законы. Среди федеральных законов здесь не упоминается ГК РФ, однако следует иметь в виду, что им регулируются право собственности и другие вещные права на жилые помещения (ст. 288 - 293 ГК РФ), а также отдельные виды обязательств, предметом которых могут быть жилые помещения (купля-продажа, аренда, наем, рента, мена, дарение, подряд и др.). Кроме того, к числу федеральных актов жилищного законодательства относятся принятые в соответствии с указанными федеральными законами указы Президента РФ, постановления Правительства РФ, акты федеральных органов исполнительной власти.

Нормы жилищного законодательства могут быть установлены также конституциями (уставами), законами и иными нормативными правовыми актами субъектов Российской Федерации.

В системе жилищного законодательства выделены также акты органов местного самоуправления. Основанием их принятия служат нормы Конституции РФ, ФЗ от 06.10.2003 "Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации" <*>, а также соответствующие законы субъектов Федерации, уставы муниципальных образований.

<*> СЗ РФ. 2003. N 40. Ст. 3822; 2004. N 25. Ст. 2484; N 33. Ст. 3368; 2005. N 1. Ч. I. Ст. 9, 12, 17, 25, 37; N 17. Ст. 1480; N 27. Ст. 2708; N 30. Ч. I. Ст. 3104, 3108; N 42. Ст. 4216; 2006. N 1. Ст. 9, 10, 17; N 6. Ст. 636; N 8. Ст. 852; N 23. Ст. 2380.

Подобно тому, как прежде это было сделано в ГК РФ (п. 2 ст. 3), Кодекс закрепил собственное верховенство в системе федеральных законов и подзаконных правовых актов Российской Федерации, а также в системе региональных и местных правовых актов, регулирующих жилищные отношения. Все нормы указанных актов должны соответствовать Кодексу, и при возникновении правовых коллизий применяются именно положения Кодекса (ст. 5). Относительно "подчиненности" Кодексу норм подзаконных правовых актов Российской Федерации, а также законов и иных правовых актов субъектов Федерации и правовых актов органов местного самоуправления с точки зрения иерархии актов в системе права данное положение не вызывает сомнений. Однако почему Кодекс, являясь таким же федеральным законом, как все прочие, тем не менее обладает по отношению к ним большей юридической силой, убедительно объяснить будет непросто. Вероятно, указанное правило ст. 5 Кодекса можно условно рассматривать как своеобразную "внутреннюю договоренность" правовых норм, содержащихся в актах жилищного законодательства.

Новеллой Кодекса является то, что он определяет пределы действия жилищного законодательства во времени (ст. 6). По общему правилу акт жилищного законодательства не имеет обратной силы и применяется к жилищным отношениям, возникшим после введения его в действие. Наличие у нормативного правового акта обратной силы означает возможность его применения к отношениям, возникшим до вступления этого акта в силу (введения в действие). Как правило, правовые акты, образующие российскую правовую систему, не обладают обратной силой. Применение правовых актов к отношениям, существовавшим до вступления этих актов в силу, возможно лишь в исключительных, строго оговоренных случаях. Так, Кодекс допускает применение актов жилищного законодательства к ранее возникшим отношениям только в случаях, прямо предусмотренных этими актами.

Указанные правила имеют обязательное значение для определения пределов действия во времени не только федеральных законов, актов Президента РФ, Правительства РФ и нормативных правовых актов федеральных органов исполнительной власти. Они едины и для актов жилищного законодательства, принятых в установленном порядке субъектами Российской Федерации, органами местного самоуправления.

Установлены нормы, актуальные для жилищных отношений, носящих длительный характер. К отношениям, возникшим до введения в действие нового акта жилищного законодательства, применяются нормативные правовые акты, ранее регулировавшие эти отношения. Это еще одно проявление отсутствия обратной силы у нормативных правовых актов. Вместе с тем, если в рамках существующих жилищных правоотношений у их субъекта после введения в действие нового нормативного правового акта возникли определенные права и обязанности, то эти права и обязанности осуществляются по правилам, предусмотренным новым актом.

Дата вступления нормативного правового акта в силу (начало его действия во времени) имеет важное юридическое значение, поскольку именно с этой даты начинается действие соответствующего акта также в пространстве и по кругу лиц.

Если день вступления нормативного правового акта в силу не указан в самом таком акте или акте, определяющем порядок введения в действие акта данного вида, то применительно к федеральным конституционным законам, федеральным законам, а также актам Президента РФ, Правительства РФ и нормативным правовым актам федеральных органов исполнительной власти действуют правила, установленные соответственно в ФЗ от 14.06.1994 "О порядке опубликования и вступления в силу федеральных конституционных законов, федеральных законов, актов палат Федерального Собрания" <*> и Указе Президента РФ от 23.05.1996 N 763 "О порядке опубликования и вступления в силу актов Президента Российской Федерации, Правительства Российской Федерации и нормативных правовых актов федеральных органов исполнительной власти" <***>.

<*> СЗ РФ. 1994. N 8. Ст. 801; 1999. N 43. Ст. 5124.

<***> СЗ РФ. 1996. N 22. Ст. 2663; 1997. N 20. Ст. 2242; 1998. N 33. Ст. 3967; 2005. N 28. Ст. 2865.

В таких случаях:

федеральные законы, федеральные конституционные законы вступают в силу по истечении 10 дней после их официального опубликования, если самими указанными законами не определен иной порядок их вступления в силу;

нормативные акты Президента РФ вступают в силу по истечении семи дней после дня их первого официального опубликования;

акты Правительства РФ, затрагивающие права, свободы и обязанности человека и гражданина, устанавливающие статус федеральных органов исполнительной власти, а также организаций вступают в силу по истечении семи дней после дня их первого официального

опубликования. В актах Президента РФ и актах Правительства РФ может быть установлен иной порядок их вступления в силу;

нормативные правовые акты федеральных органов исполнительной власти вступают в силу по истечении 10 дней после дня их официального опубликования, если самими актами не установлен другой порядок вступления их в силу. Нормативные правовые акты федеральных органов исполнительной власти, содержащие сведения, составляющие государственную тайну, или сведения конфиденциального характера и не подлежащие в связи с этим официальному опубликованию, прошедшие государственную регистрацию в Минюсте РФ, вступают в силу со дня государственной регистрации и присвоения номера, если самими актами не установлен более поздний срок их вступления в силу.

Официальным опубликованием федеральных конституционных законов, федеральных законов считается первая публикация их полных текстов в "Парламентской газете", "Российской газете" или в "Собрании законодательства Российской Федерации" (СЗ РФ). Официальным опубликованием актов Президента РФ и актов Правительства РФ считается публикация их текстов в "Российской газете" или СЗ РФ. Официальными являются также тексты указанных актов, распространяемые в машиночитаемом виде научно-техническим центром правовой информации "Система". Нормативные правовые акты федеральных органов исполнительной власти подлежат официальному опубликованию в "Российской газете" и Бюллетене нормативных актов федеральных органов исполнительной власти издательства "Юридическая литература". Официальным является также указанный Бюллетень, распространяемый в машиночитаемом виде научно-техническим центром правовой информации "Система".

На случай возникновения пробелов в правовом регулировании новый Кодекс, в отличие от ЖК 1983 г. и Основ, допускает применение жилищного законодательства по аналогии (ст. 7). В таких случаях, как и в гражданском законодательстве, различаются аналогия закона и аналогия права.

Когда определенные жилищные отношения не урегулированы жилищным законодательством или соглашением участников таких отношений и при отсутствии норм гражданского или иного законодательства, прямо регулирующих указанные отношения, к таким отношениям, если это не противоречит их существу, применяется жилищное законодательство, регулирующее сходные отношения (аналогия закона). Этим положением вправе руководствоваться все правоприменительные органы.

Если отсутствуют нормы жилищного законодательства, которые могли бы быть применены в порядке аналогии закона, а также в других случаях, когда использование аналогии закона невозможно, права и обязанности участников жилищных отношений определяются исходя из общих начал и смысла жилищного законодательства (аналогия права), а также требований добросовестности, гуманности, разумности и справедливости. Следует обратить внимание на то, что применение аналогии права возможно лишь в целях определения прав и обязанностей участников жилищных отношений.

Кодекс впервые установил приоритет норм международного права по отношению к нормам национального жилищного законодательства (ст. 9). Согласно ч. 4 ст. 15 Конституции РФ общепризнанные принципы и нормы международного права и международные договоры Российской Федерации являются составной частью ее правовой системы. Если международным договором Российской Федерации установлены иные правила, чем предусмотренные национальным законом, то применяются правила международного договора. Принцип приоритета норм международного договора по отношению к нормам национального закона в России является определяющим практически для всех отраслей права и законодательства. Действие данного конституционного принципа теперь подтверждено на отраслевом уровне применительно к жилищному законодательству.

По определению ФЗ от 15.07.1995 "О международных договорах Российской Федерации" <*> международный договор Российской Федерации - это международное соглашение, заключенное с иностранным государством (или государствами) либо с международной организацией в письменной форме и регулируемое международным правом, независимо от того, содержится такое соглашение в одном или в нескольких связанных между собой документах, а также независимо от его конкретного наименования. В международно-правовой практике соглашение, составляющее содержание международного договора, может быть выражено в одном или нескольких взаимосвязанных международно-правовых документах. Международные договоры могут иметь различные наименования: соглашение, пакт, декларация, протокол, трактат, конвенция, регламент и др. В зависимости от видов органов, заключающих международные договоры, различаются межгосударственные, межправительственные, межведомственные договоры и др. Основные правила заключения, исполнения и денонсации международных договоров определяются международными обычаями, многие из которых нашли закрепление в Венской конвенции о праве международных договоров 1969 г., Венской конвенции о правопреемстве государств в отношении договоров 1978 г., Венской конвенции о праве договоров

между государствами и международными организациями или между международными организациями 1986 г.

<*> СЗ РФ. 1995. N 29. Ст. 2757.

На территории Российской Федерации действуют, в частности, международно-правовые акты ООН, содержащие правила в сфере жилищных отношений. Примерами могут служить Всеобщая декларация прав человека (1948 г.), Международный пакт о гражданских и политических правах и Международный пакт об экономических, социальных и культурных правах (1966 г.).

Кодекс по-новому определил основания возникновения жилищных прав и обязанностей (ст. 10). Такие права и обязанности могут быть предусмотрены как самим Кодексом, так и другими федеральными законами и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации. Кодекс выделяет шесть оснований возникновения жилищных прав и обязанностей:

договоры и иные сделки, предусмотренные федеральным законом, а также договоры и иные сделки, хотя и не предусмотренные федеральным законом, но не противоречащие ему;

акты государственных органов и органов местного самоуправления, которые предусмотрены жилищным законодательством в качестве основания возникновения жилищных прав и обязанностей;

судебные решения, установившие жилищные права и обязанности;

приобретение в собственность жилого помещения по основаниям, допускаемым федеральным законом;

членство в жилищных и жилищно-строительных кооперативах;

действия (бездействие) участников жилищных отношений или наступление событий, с которыми федеральный закон или иной нормативный правовой акт связывает возникновение жилищных прав и обязанностей.

Кроме того, жилищные права и обязанности могут возникать из действий участников жилищных отношений, которые не предусмотрены непосредственно указанными правовыми актами, но тем не менее порождают жилищные права и обязанности в силу общих начал и смысла жилищного законодательства.

Установлен новый правовой механизм защиты жилищных прав, основанный на Конституции РФ. Напомним, что ч. 1 ст. 46 Конституции РФ гарантирует каждому судебную защиту его прав и свобод, в частности, жилищных. Поэтому Кодекс закрепляет приоритет судебной защиты нарушенных жилищных прав по отношению к защите таких прав в административном порядке (ст. 11).

Защита нарушенных жилищных прав осуществляется судом общей юрисдикции или арбитражным судом в соответствии с подведомственностью дел, установленной ГПК РФ и АПК РФ. Суды рассматривают жилищные дела на основании заявлений (исковых или иных) либо жалоб заинтересованных лиц. Граждане России, иностранные граждане и лица без гражданства, являющиеся участниками жилищных отношений на территории Российской Федерации, в равной степени обладают правом на судебную защиту, если они полагают, что их жилищные права нарушены.

В соответствии с ч. 2 ст. 46 Конституции РФ решения и действия (или бездействие) органов государственной власти, органов местного самоуправления, общественных объединений и должностных лиц могут быть обжалованы в суд. Ни Конституция РФ, ни другие акты законодательства не содержат конкретного перечня решений и действий (бездействия), которые можно обжаловать, поскольку исходят из допустимости обжалования во всех случаях. Если соответствующие решения и действия (или бездействие) нарушают жилищные права, то заинтересованное лицо может обратиться в суд или арбитражный суд, руководствуясь соответственно положениями гл. 25 ГПК РФ или гл. 24 АПК РФ. В случае если заявитель считает, что его жилищные права нарушены изданием незаконного нормативного правового акта, то при обращении в суд или арбитражный суд с заявлением о признании такого акта недействующим полностью или в части он должен учитывать положения гл. 24 ГПК РФ или гл. 23 АПК РФ (в зависимости от подведомственности дела).

Кроме того, по жалобам граждан на нарушение конституционных прав и свобод и по запросам судов Конституционный Суд РФ проверяет конституционность закона, примененного или подлежащего применению в конкретном деле.

Административный порядок защиты жилищных прав (т.е. обращение с заявлением или жалобой в орган или к должностному лицу, являющимся вышестоящими по отношению к субъекту, нарушившему право) применяется лишь тогда, когда такой порядок прямо предусмотрен Кодексом или иным федеральным законом. Однако соблюдение административного порядка не лишает заинтересованное лицо права на обращение в суд: решение, которое было принято в административном порядке, может быть обжаловано в суд в порядке, установленном гл. 25 ГПК РФ, гл. 24 АПК РФ.

Примерный перечень способов защиты жилищных прав средствами национальной правовой системы установлен в ст. 11 Кодекса.

Целесообразно также иметь в виду, что каждый вправе в соответствии с международными договорами Российской Федерации обращаться в межгосударственные органы по защите прав и свобод человека, если исчерпаны все имеющиеся внутригосударственные средства правовой защиты (ч. 3 ст. 46 Конституции РФ). Речь идет, например, о Европейском суде по правам человека - постоянно действующем суде, образованном государствами - участниками Конвенции о защите прав человека и основных свобод, подписанной в Риме 04.11.1950, в целях обеспечения соблюдения их обязательств по данной Конвенции. Россия ратифицировала Конвенцию и Протоколы к ней 30.03.1998 <*>.

<*> Конвенция вступила в силу для Российской Федерации 05.05.1998.

Европейский суд по правам человека может принимать жалобы от любого физического лица, любой неправительственной организации или любой группы частных лиц, которые утверждают, что явились жертвами нарушения одним из государств-участников их прав, признанных в Конвенции или в Протоколах к ней. Суд не принимает индивидуальные жалобы, которые являются анонимными либо по существу аналогичными тем, которые уже были им рассмотрены, или уже были предметом другой процедуры международного разбирательства или урегулирования, и если они не содержат новых относящихся к делу фактов. Суд объявляет неприемлемой любую индивидуальную жалобу, если сочтет ее несовместимой с положениями Конвенции или Протоколов к ней, явно необоснованной или злоупотреблением правом подачи жалобы.

Как правило, жалоба направляется в Секретариат Суда по адресу: Council of Europe. European Court of Human Rights. 67075 Strasbourg Cedex. France. В жалобе кратко излагается существо спора, указывается, в какие инстанции гражданин обращался на территории России, какие нормы закона, в том числе международных договоров, по мнению заявителя, нарушены, каких результатов он ожидает в связи с подачей жалобы. К жалобе прилагаются список решений, вынесенных по делу гражданина, и копии этих решений. Жалоба должна быть подписана заявителем либо его представителем, действующим на основании доверенности, проживающим в одной из стран - участниц Конвенции.

Суд может принять дело к рассмотрению только после того, как были исчерпаны все предусмотренные национальным законодательством средства правовой защиты в соответствии с общепризнанными нормами международного права, и в течение шести месяцев с даты вынесения национальными органами окончательного решения по делу. Так, согласно ст. 126 Конституции РФ высшим судебным органом по гражданским, уголовным, административным и иным делам в России является Верховный Суд РФ. Поэтому гражданин Российской Федерации может обратиться со своим делом в Европейский суд лишь по прохождении этой инстанции и получении письменного отказа. Важно не пропустить 6-месячный срок для обращения в Суд (возможность его восстановления Конвенцией не предусмотрена).

ЖК 1983 г. содержал пять статей (ст. 11 - 15), устанавливавших полномочия органов государственной власти в области регулирования жилищных отношений, использования и обеспечения сохранности жилищного фонда. В гл. 1 раздела I нового Кодекса разграничению компетенции федеральных, региональных и муниципальных органов в области жилищных отношений посвящены три статьи (ст. 12 - 14). В них определяется компетенция органов государственной власти Российской Федерации, органов государственной власти субъектов Российской Федерации и органов местного самоуправления в области жилищных отношений.

Необходимо обратить внимание на то, что понятие "орган государственной власти" применительно к соответствующим органам как федерального, так и регионального уровня в равной мере обозначает органы законодательной и исполнительной власти. В соответствии со ст. 34 ФЗ от 06.10.2003 "Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации" структуру органов местного самоуправления составляют представительный орган муниципального образования, глава муниципального образования, местная администрация (исполнительно-распорядительный орган), контрольный орган муниципального образования, иные органы, предусмотренные уставом муниципального образования и обладающие собственными полномочиями по решению вопросов местного значения.

Перечни полномочий федеральных, региональных и местных органов в области жилищных отношений в Кодексе сформулированы как "открытые". Это означает, что к компетенции всех указанных органов в соответствии с Конституцией РФ, Кодексом и другими федеральными законами относятся и иные вопросы. Кроме того, к компетенции органов государственной власти субъектов Российской Федерации относятся вопросы, не отнесенные названными правовыми актами к компетенции федеральных органов государственной власти и органов местного самоуправления. Компетенция органов местного самоуправления также может быть расширена за счет полномочий, предоставленных им законами соответствующих субъектов Федерации.

Отметим при этом, что данное положение нельзя толковать расширительно. Следовательно, органы исполнительной власти субъектов Российской Федерации не вправе относить дополнительные вопросы в сфере жилищных отношений к компетенции органов местного самоуправления.

Глава 2. ОБЪЕКТЫ ЖИЛИЩНЫХ ПРАВ. ЖИЛИЩНЫЙ ФОНД

Комментарий к главе 2

В главе 2 Кодекса определяются виды объектов жилищных прав, понятие жилого помещения, его назначение и пределы использования, общие правила государственной регистрации прав на жилые помещения, дается понятие жилищного фонда, закреплены общие правила государственного контроля за использованием и сохранностью жилищного фонда, соответствием жилых помещений установленным требованиям.

Установлено, что объектами жилищных прав являются жилые помещения (ч. 1 ст. 15). Впервые определены конкретные виды объектов жилищных прав (ст. 16). К ним отнесены: жилые дома, части жилых домов; квартиры, части квартир; комнаты (жилых домов и квартир).

Новыми являются также нормативные определения понятий "жилой дом", "квартира", "комната" (жилого дома или квартиры) - в ЖК 1983 г. и Основах данные понятия отсутствовали.

Жилым домом признается индивидуально-определенное здание, которое состоит из комнат, а также помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании (ч. 2 ст. 16).

Квартирой признается структурно обособленное помещение в многоквартирном доме, обеспечивающее возможность прямого доступа к помещениям общего пользования в таком доме и состоящее из одной или нескольких комнат, а также помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения хозяйственно-бытовых и иных нужд граждан, связанных с их проживанием в таком обособленном помещении (ч. 3 ст. 16).

Комнатой признается часть жилого дома либо квартиры, предназначенная для использования в качестве места непосредственного проживания граждан в таком доме либо квартире (ч. 4 ст. 16).

Введено понятие "жилое помещение" (ст. 15). Это изолированное помещение, которое является недвижимым имуществом и пригодно для постоянного проживания граждан. Пригодность помещения для постоянного проживания граждан определяется соответствием помещения требованиям, которые установлены санитарными и техническими правилами и нормами, а также иными требованиями законодательства. При этом порядок признания помещения жилым и требования, которым должно отвечать жилое помещение, устанавливаются Правительством РФ в соответствии с Кодексом, другими федеральными законами. Например, Постановлением Правительства РФ от 28.01.2006 N 47 <*> было утверждено Положение о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу.

<*> СЗ РФ. 2006. N 6. Ст. 702.

Правила установления санитарных правил и норм регулируются положениями специального законодательства, в частности, ФЗ от 30.03.1999 "О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения" <*>. Постановлением Правительства РФ от 24.07.2000 N 554 было утверждено Положение о государственном санитарно-эпидемиологическом нормировании <*>.

<*> СЗ РФ. 1999. N 14. Ст. 1650; 2002. N 1. Ч. I. Ст. 2; 2003. N 2. Ст. 167; N 27. Ч. I. Ст. 2700; 2004. N 35. Ст. 3607; 2005. N 19. Ст. 1752; 2006. N 1. Ст. 10.

<*> СЗ РФ. 2000. N 31. Ст. 3295; 2004. N 8. Ст. 663; N 47. Ст. 4666; 2005. N 39. Ст. 3953.

Технические правила и нормы устанавливаются в соответствии с ФЗ от 27.12.2002 "О техническом регулировании" <*>. Здесь важную роль играют технические регламенты - документы, принятые международным договором Российской Федерации, ратифицированным в порядке, установленном законодательством России, или федеральным законом, или указом Президента РФ, или постановлением Правительства РФ, и устанавливающие обязательные для применения и исполнения требования к объектам технического регулирования (продукции, в том числе зданиям, строениям и сооружениям, процессам производства, эксплуатации, хранения, перевозки, реализации и утилизации). Согласно Постановлению Госстандарта РФ от 30.01.2004 N 4 со дня вступления в силу ФЗ "О техническом регулировании" впредь до вступления в силу соответствующих технических регламентов требования, установленные действующими национальными стандартами, подлежат обязательному исполнению в части, обеспечивающей

достижение целей законодательства Российской Федерации о техническом регулировании. Законодательство Российской Федерации о техническом регулировании состоит из указанного Федерального закона, принимаемых в соответствии с ним федеральных законов и иных нормативных правовых актов Российской Федерации. Например, Постановлением Государственного комитета РФ по строительству и жилищно-коммунальному комплексу (Госстроя России) от 27.09.2003 N 170 были утверждены Правила и нормы технической эксплуатации жилищного фонда <*>.

<*> СЗ РФ. 2002. N 52. Ч. I. Ст. 5140; 2005. N 19. Ст. 1752.

<*> РГ. 2003. 23 октября.

Не могут быть использованы в качестве жилых помещения, не отвечающие санитарным и техническим правилам и нормам. Такие помещения могут быть признаны непригодными для проживания по основаниям и в порядке, установленным Правительством РФ (см. Положение о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу, утвержденное Постановлением Правительства РФ от 28.01.2006 N 47) <*>.

<*> СЗ РФ. 2006. N 6. Ст. 702.

В ст. 17 Кодекса воспроизведена норма п. 2 ст. 288 ГК РФ, устанавливающая назначение жилых помещений: они предназначены для проживания граждан. В отличие от ЖК 1983 г. (ст. 7) Кодекс в данном случае не делает акцент на том, что жилые помещения предназначены для постоянного проживания граждан. Это вполне логично, поскольку проживать в жилом помещении граждане могут как постоянно, так и временно, обладая конституционным правом на свободу передвижения.

Как и ранее, не допускается размещение в жилых помещениях промышленных производств (подобная норма в несколько иной редакции содержалась в ч. 2 ст. 7 ЖК 1983 г., затем соответствующий запрет был установлен в п. 3 ст. 288 ГК РФ). На практике данный запрет нередко толковался расширительно и распространялся также на иные виды предпринимательской и профессиональной деятельности. Поэтому Кодексом введена еще одна новелла - разрешено использовать жилое помещение для осуществления профессиональной или индивидуальной предпринимательской деятельности при одновременном наличии двух условий: а) если такую деятельность осуществляют лица, проживающие в жилом помещении на законных основаниях; б) если подобное использование жилого помещения не нарушает права и законные интересы других граждан, а также санитарные и технические правила и нормы.

Пользование жилым помещением в любом случае должно осуществляться с учетом соблюдения прав и законных интересов проживающих в этом жилом помещении граждан, соседей, требований пожарной безопасности, санитарно-гигиенических, экологических и иных требований законодательства, а также в соответствии с Правилами пользования жилыми помещениями, утвержденными Постановлением Правительства РФ от 21.01.2006 N 25 <*>.

<*> СЗ РФ. 2006. N 5. Ст. 546.

Кодекс определяет понятие "жилищный фонд" как совокупность всех жилых помещений, находящихся на территории Российской Федерации (ст. 19). При этом не имеют значения формы собственности на жилые помещения и цели использования таких помещений. Иными словами, жилищный фонд образуют все без исключения изолированные помещения, являющиеся недвижимым имуществом, пригодные для постоянного проживания граждан и отвечающие установленным санитарным и техническим правилам и нормам, о которых говорилось выше. Таким образом, в этой части Кодекс воспринял положения ст. 1 Основ о том, что жилищный фонд - это совокупность всех жилых помещений независимо от форм собственности, отказавшись при этом от закрепления конкретного перечня объектов, образующих жилищный фонд (в ст. 16 Кодекса определены только общие виды таких объектов).

Установлена новая классификация видов жилищного фонда, при этом введено дополнительное основание классификации (см. ст. 19 Кодекса). Напомним, что в жилищном законодательстве виды жилищного фонда ранее определялись по одному основанию - принадлежности к тем или иным формам собственности. Кодекс сохранил данное основание, но одновременно ввел новое - цели использования жилищного фонда.

В зависимости от формы собственности ЖК 1983 г. различал государственный, общественный, индивидуальный жилищный фонд, фонд жилищно-строительных кооперативов. В жилищный фонд включались также жилые дома, принадлежащие государственно-колхозным и иным государственно-кооперативным объединениям, предприятиям и организациям (ст. 5).

Основы в соответствии с действовавшим в момент их принятия законодательством о собственности выделяли частный, государственный, муниципальный и общественный жилищный фонд (ст. 7).

Новый Кодекс, основываясь на ст. 212 - 215 ГК РФ, в зависимости от формы собственности закрепляет три вида жилищного фонда: 1) частный (находящийся в собственности граждан и юридических лиц); 2) государственный (принадлежащий на праве собственности: Российской Федерации - жилищный фонд Российской Федерации, субъектам Российской Федерации - жилищный фонд субъектов Российской Федерации); 3) муниципальный (находящийся в собственности муниципальных образований).

В зависимости от целей использования Кодекс впервые установил четыре вида жилищного фонда: 1) жилищный фонд социального использования; 2) специализированный жилищный фонд; 3) индивидуальный жилищный фонд; 4) жилищный фонд коммерческого использования.

Глава 3. ПЕРЕВОД ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ В НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ И НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ В ЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ

Комментарий к главе 3

Третья глава раздела I Кодекса содержит много новых норм, отсутствовавших как в ЖК 1983 г., так и в Основах. В данной главе достаточно подробно регламентированы отношения, связанные с переводом жилых помещений в нежилые и нежилых помещений - в жилые. Для сравнения напомним, что ЖК 1983 г. содержал только самые общие правила о переводе жилых помещений в нежилые (ст. 9).

ГК РФ также упоминает только о переводе жилых помещений в нежилые. Такой перевод должен производиться в порядке, определяемом жилищным законодательством (п. 3 ст. 288). Поэтому нормы Кодекса, допускающие также перевод нежилых помещений в жилые, являются принципиально новыми.

Кодекс закрепил общее правило, согласно которому перевод жилых помещений в нежилые и наоборот допускается, однако при этом должны быть соблюдены императивные требования Кодекса и законодательства о градостроительной деятельности (ст. 22). Градостроительная деятельность - это деятельность по развитию территорий, в том числе городов и иных поселений, осуществляемая в виде территориального планирования, градостроительного зонирования, планировки территорий, архитектурно-строительного проектирования, строительства, капитального ремонта, реконструкции объектов капитального строительства. Законодательство о градостроительной деятельности состоит из Градостроительного кодекса Российской Федерации <*>, других федеральных законов и иных нормативных правовых актов Российской Федерации, а также законов и иных нормативных правовых актов субъектов Федерации.

<*> СЗ РФ. 2005. N 1. Ч. I. Ст. 16; N 30. Ч. II. Ст. 3128; 2006. N 1. Ст. 10, 21; N 23. Ст. 2380.

Для осуществления перевода жилых помещений в нежилые Кодекс установил три исключения из указанного общего правила. Такой перевод невозможен в случаях, когда: а) доступ к такому помещению невозможен без использования помещений, обеспечивающих доступ к жилым помещениям, и при этом отсутствует техническая возможность оборудовать такой доступ к данному помещению; б) такое помещение является частью жилого помещения или используется собственником данного помещения либо иным гражданином в качестве места постоянного проживания; в) право собственности на данное помещение обременено правами каких-либо лиц (физических или юридических), например, помещение является предметом залога (см. ст. 22 Кодекса).

Эти исключения действуют в отношении всех видов помещений, пригодных для постоянного проживания граждан, отвечающих установленным санитарным и техническим правилам и нормам. Когда же речь идет о таких жилых помещениях, как квартиры в многоквартирных домах, то для их перевода в нежилые помещения предусмотрены дополнительные ограничения. Перевод квартиры в нежилое помещение возможен только при условии, что данная квартира расположена на первом этаже многоквартирного дома либо выше первого этажа, но при этом помещения, находящиеся непосредственно под такой квартирой, являются нежилыми (ст. 22 Кодекса).

Формулировка "выше первого этажа" позволяет предположить, что в таких случаях подразумевается практически любой другой, кроме первого, этаж многоквартирного дома, например, 10-й, 16-й и т.п. Однако необходимо помнить о том, что перевод жилого помещения в нежилое запрещается, если доступ к такому помещению невозможен без использования помещений, обеспечивающих доступ к жилым помещениям, и при этом отсутствует техническая возможность оборудовать такой доступ к данному помещению (например, обустроить отдельный

вход). Поэтому указанную норму следует толковать ограничительно: в ней имеются в виду нижние этажи многоквартирного дома.

Для осуществления перевода нежилых помещений в жилые новый Кодекс предусматривает только два ограничения. Во-первых, такой перевод не допускается, если соответствующее помещение не отвечает установленным для жилых помещений требованиям или отсутствует возможность обеспечить соответствие такого помещения указанным требованиям. Имеются в виду санитарные и технические правила и нормы, а также иные требования законодательства, о которых говорилось выше. Во-вторых, перевод невозможен, если право собственности на нежилое помещение обременено правами физических и (или) юридических лиц (например, в силу договоров ипотеки, аренды, доверительного управления и т.п.).

Кодекс впервые на уровне федерального закона закрепил единый порядок перевода помещений (ст. 23). Такой перевод осуществляется органом местного самоуправления (об органах местного самоуправления подробнее говорилось выше).

Инициировать перевод жилого помещения в нежилое и нежилого помещения в жилое вправе только собственник помещения или уполномоченное им лицо. Для этого заявитель должен представить в орган, осуществляющий перевод помещений, документы в соответствии с перечнем, установленным в ст. 23 Кодекса. Обратите внимание, что данный перечень сформулирован как исчерпывающий. Поэтому орган, осуществляющий перевод помещений, не вправе требовать представления каких-либо дополнительных документов.

На принятие решения о переводе или об отказе в переводе помещения органу, осуществляющему такой перевод, предоставлен четко ограниченный срок - 45 дней со дня представления заявителем необходимых документов (т.е. со дня их получения соответствующим органом). Поскольку не оговорено иное, в указанный срок включаются календарные, а не рабочие дни. Данный срок установлен в императивной норме Кодекса. Следовательно, он не может быть изменен ни подзаконным правовым актом федерального уровня, ни правовым актом субъекта Российской Федерации, ни тем более органом, осуществляющим перевод помещений.

Датой получения указанным органом представленных документов, по нашему мнению, следует считать дату, указанную в расписке, выдаваемой заявителю (см. ст. 23 Кодекса). Такая расписка одновременно может служить доказательством того, что все предусмотренные Кодексом документы были представлены в полном объеме.

Не позднее чем через три рабочих дня со дня принятия решения о переводе помещения орган, принявший решение, выдает (или направляет по почте) заявителю документ, подтверждающий принятие такого решения, по форме, утверждаемой Правительством РФ <*>. В случае если для использования помещения по новому назначению не требуется проведения переустройства и (или) перепланировки помещения и (или) иных работ, данный документ является юридическим основанием для использования помещения по новому назначению.

<*> См. Постановление Правительства РФ от 10.08.2005 N 502 "Об утверждении формы уведомления о переводе (отказе в переводе) жилого (нежилого) помещения в нежилое (жилое) помещение" (СЗ РФ. 2005. N 33. Ст. 3430).

Отказ в переводе помещений возможен в четырех случаях, исчерпывающим образом определенных в ст. 24 Кодекса. Между тем нельзя не обратить внимание на то, что, например, такое основание отказа, как "несоблюдение предусмотренных статьей 22 настоящего Кодекса условий перевода помещения" оставляет слишком большой простор для административного усмотрения при принятии решения. Как известно, именно допускаемая правом возможность широкого административного усмотрения является одной из основных причин коррумпированности чиновников. Кроме того, невысокий уровень квалификации работников многих органов местного самоуправления неизбежно скажется на качестве юридической оценки степени соблюдения указанных условий. Поэтому подобные правовые нормы, с нашей точки зрения, следует рассматривать в качестве недостатков Кодекса (они, к сожалению, не единичны).

Данный недостаток в известной степени компенсируется предусмотренным Кодексом правом заявителя обжаловать решение об отказе в переводе помещения в судебном порядке. В таких случаях нужно руководствоваться положениями гл. 24 АПК РФ или гл. 25 ГПК РФ в зависимости от подведомственности конкретного дела. Однако реализовать указанное право в условиях неэффективной судебной системы значительно сложнее, чем принять незаконное решение об отказе в переводе помещения.

Глава 4. ПЕРЕУСТРОЙСТВО И ПЕРЕПЛАНИРОВКА ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ

Комментарий к главе 4

Регулирование отношений, предусмотренных главой 4 Кодекса, осуществляется в значительной степени иначе, чем было ранее. Так, ЖК 1983 г. содержал одну статью, посвященную переустройству и перепланировке жилых и подсобных помещений (ст. 84), определявшую самые общие правила совершения указанных действий. В остальном данные отношения регламентировались подзаконными правовыми актами. К достоинствам нового Кодекса можно отнести то, что теперь основные отношения по переустройству и перепланировке помещений, как и рассмотренные выше отношения по переводу помещений, регулируются федеральным законом.

Кодекс не упоминает подсобные помещения в связи с переустройством и перепланировкой. Причиной этого, вероятно, является то, что подсобные помещения рассматриваются в качестве части жилых помещений (см. определения понятий "жилой дом", "квартира", установленные в ст. 16 Кодекса). При этом вместо понятия "подсобное помещение" Кодекс в данном случае оперирует понятием "помещение вспомогательного использования".

Важной новеллой является то, что впервые на уровне федерального закона даны юридические определения понятий "переустройство" и "перепланировка" жилых помещений (ст. 25 Кодекса). Переустройство жилого помещения - это установка, замена или перенос инженерных сетей, санитарно-технического, электрического или другого оборудования, которые требуют внесения изменений в технический паспорт жилого помещения. Перепланировка жилого помещения - это такое изменение его конфигурации, которое требует внесения изменений в технический паспорт жилого помещения. Данные положения необходимо толковать ограничительно: любые перечисленные действия, не требующие изменений в техническом паспорте, не могут рассматриваться как переустройство или перепланировка жилого помещения.

Понятие "технический паспорт жилого помещения" определено в ст. 19 Кодекса. Это документ, содержащий техническую и иную информацию о жилом помещении, связанную с обеспечением соответствия такого помещения установленным требованиям. Имеются в виду санитарные и технические правила и нормы, а также иные требования законодательства, о которых подробнее говорилось выше.

Переустройство и перепланировка помещений осуществляются по согласованию с органом местного самоуправления. Для сравнения напомним, что ЖК 1983 г. предусматривал осуществление этих действий с разрешения исполкома местного совета. Однако различие здесь чисто терминологическое: отсутствие согласования или отказ в нем *de jure* означают самовольность, противоправность произведенного переустройства или перепланировки и влекут неблагоприятные последствия, о которых будет сказано ниже.

Выступить с инициативой проведения переустройства и (или) перепланировки жилого помещения может только собственник соответствующего помещения или уполномоченное им лицо. Следовательно, таким правом не обладают наниматели, арендаторы и другие пользователи жилых помещений, не являющиеся собственниками, кроме случаев, когда указанные пользователи будут в установленном порядке уполномочены собственником на совершение соответствующих действий.

Заявителю необходимо обратиться в орган, осуществляющий согласование, с заявлением о переустройстве и (или) перепланировке жилого помещения. Форма такого заявления утверждается Правительством РФ, что должно исключить установление по этому поводу "местных" правил. Форма заявления о переустройстве и (или) перепланировке жилого помещения была утверждена Постановлением Правительства РФ от 28.04.2005 N 266 "Об утверждении формы заявления о переустройстве и (или) перепланировке жилого помещения и формы документа, подтверждающего принятие решения о согласовании переустройства и (или) перепланировки жилого помещения" <*>. Одновременно с указанным заявлением представляются документы, определенные в ст. 26 Кодекса в исчерпывающем перечне. Орган, осуществляющий согласование, не вправе требовать от заявителя иные, помимо указанных в этом перечне, документы.

<*> СЗ РФ. 2005. N 19. Ст. 1812; N 39. Ст. 3957.

Решение о согласовании или об отказе в согласовании должно быть принято уполномоченным органом не позднее 45 календарных дней со дня представления заявителем необходимых документов. В случае принятия решения о согласовании заявителю выдается подтверждающий это решение документ, который составляется в форме, определяемой Правительством РФ. Форма документа, подтверждающего принятие решения о согласовании переустройства и (или) перепланировки жилого помещения, была утверждена названным выше Постановлением Правительства РФ от 28.04.2005 N 266 <*>. Данный документ служит юридическим основанием для осуществления переустройства и (или) перепланировки жилого помещения с учетом проекта, представлявшегося заявителем на согласование.

<*> Данная форма приводится в приложении к настоящей работе.

Отказ в согласовании переустройства и (или) перепланировки жилого помещения возможен в трех случаях, которые исчерпывающим образом определены в ст. 27 Кодекса, и может быть обжалован в судебном порядке. По нашему мнению, указанные правовые нормы обладают теми же недостатками, что и нормы об отказе в переводе помещений.

В отличие от ЖК 1983 г. новый Кодекс определяет понятие самовольного переустройства и (или) перепланировки жилых помещений (ст. 29). Оно означает такое переустройство и (или) перепланировку жилого помещения, которые произведены при отсутствии документа о согласовании этих действий, выданного уполномоченным органом или с нарушением проекта переустройства и (или) перепланировки, представленного для согласования.

Предусмотрен ряд неблагоприятных правовых последствий для лиц, самовольно осуществивших переустройство и (или) перепланировку жилого помещения. Согласно ст. 29 Кодекса такие лица несут ответственность в соответствии с законодательством Российской Федерации. В настоящее время ст. 7.21 КоАП РФ установлена ответственность за нарушение правил пользования жилыми помещениями, которое может выражаться, в частности, в самовольном переоборудовании жилых домов и (или) жилых помещений (ч. 1 ст. 7.21) либо в самовольной перепланировке жилых помещений в многоквартирных домах (ч. 2 ст. 7.21). Специалисты отмечают, что действия по самовольному переоборудованию и перепланировке жилых и нежилых помещений могут квалифицироваться правоприменительными органами не только по данной статье, но и по ст. 19.1 КоАП РФ как самоуправство <*>.

<*> См.: Комментарий к Кодексу Российской Федерации об административных правонарушениях / Ред. кол.: И.И. Веремеенко, Н.Г. Салищева, А.Ю. Якимов. 2-е изд., перераб. и доп. М.: ТК Велби, 2002. С. 190.

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

Помимо обязанности нести административную ответственность за самовольное переустройство и (или) перепланировку жилых помещений у лиц, виновных в данных нарушениях, возникает дополнительная обязанность имущественного характера - они должны привести соответствующие помещения в прежнее состояние в разумный срок. Порядок совершения этих действий определяется органом, осуществляющим согласование (ст. 29 Кодекса). Вероятно, этот же орган должен установить, за чей счет помещение приводится в прежнее состояние. Субъектом указанной выше ответственности может быть не только собственник помещения, но и наниматель по договору социального найма.

Раздел II. ПРАВО СОБСТВЕННОСТИ И ДРУГИЕ ВЕЩНЫЕ ПРАВА НА ЖИЛЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ

Глава 5. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СОБСТВЕННИКА ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ И ИНЫХ ПРОЖИВАЮЩИХ В ПРИНАДЛЕЖАЩЕМ ЕМУ ПОМЕЩЕНИИ ГРАЖДАН

Комментарий к главе 5

Права и обязанности собственника жилого помещения и иных граждан, проживающих в таком помещении, регулируются статьями раздела II Кодекса. Здесь также определяются правовой режим общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, компетенция общего собрания таких собственников. Большинство положений данного раздела являются новыми (ср. со ст. 49.1, 49.2, 49.3 ЖК 1983 г., ст. 6, 19 Основ).

В разделе II Кодекса регулируются не только право собственности, но и иные вещные права на жилые помещения. Под вещным правом принято понимать право, обеспечивающее удовлетворение интересов управомоченного лица путем непосредственного воздействия на вещь, которая находится в сфере его хозяйственного господства <*>. Статья 216 ГК РФ содержит примерный перечень вещных прав, к числу которых отнесены право собственности, право пожизненного наследуемого владения землей, право постоянного (бессрочного) пользования землей, право хозяйственного ведения, право оперативного управления, сервитуты. Специалисты включают в состав вещных прав также: право учреждения на самостоятельное распоряжение имуществом (п. 2 ст. 298 ГК РФ); залог недвижимости (ипотеку) (п. 1 ст. 131, п. 2 ст. 334 ГК РФ); права члена кооператива на кооперативную квартиру до ее выкупа; права членов семьи собственника жилого помещения на пользование этим помещением (ст. 292 ГК РФ); право

пожизненного проживания в жилом помещении, принадлежащем другому лицу, по договору или в силу завещательного отказа (§ 4 гл. 33, ст. 1137 ГК РФ) <*>.

<*> См. например: Гражданское право: Учебник: В 3 т. Т. 1 / Отв. ред. А.П. Сергеев, Ю.К. Толстой. 6-е изд., перераб. и доп. М.: ТК Велби; Проспект, 2003. С. 392.
<*> Там же. С. 397.

В соответствии с ГК РФ (ст. 130, 131), ФЗ от 21.07.1997 "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" <*> (ст. 1, 4) и Кодексом (ст. 18) право собственности и иные вещные права на жилые помещения подлежат государственной регистрации в случаях, установленных этими нормативными правовыми актами.

<*> СЗ РФ. 1997. N 30. Ст. 3594; 2001. N 11. Ст. 997; N 16. Ст. 1533; 2002. N 15. Ст. 1377; 2003. N 24. Ст. 2244; 2004. N 27. Ст. 2711; N 30. Ст. 3081; N 35. Ст. 3607; N 45. Ст. 4377; 2005. N 1. Ч. I. Ст. 15, 22, 40, 43; N 50. Ст. 5244; 2006. N 1. Ст. 17; N 17. Ч. I. Ст. 1782; N 23. Ст. 2380.

В статьях главы 5 раздела II Кодекса определяются права и обязанности собственника жилого помещения и граждан, которые проживают в этом помещении совместно с собственником, жилищные права собственника помещения при изъятии земельного участка для государственных или муниципальных нужд, особенности пользования жилыми помещениями, предоставленными по завещательному отказу либо на основании договора пожизненного содержания с иждивением. Установлены также правила выселения граждан, право пользования жилым помещением которых прекращено или нарушающих правила пользования помещением.

Основные права и обязанности собственника жилого помещения предусмотрены в ст. 30 Кодекса. В ней воспроизведены положения п. 1 ст. 288 ГК РФ о том, что собственник осуществляет права владения, пользования и распоряжения принадлежащим ему жилым помещением в соответствии с его назначением (о назначении жилых помещений говорилось выше).

В рассматриваемой главе речь идет о субъективном праве собственности, т.е. о закрепленной за собственником юридически обеспеченной возможности владеть, пользоваться и распоряжаться принадлежащим ему имуществом по своему усмотрению и в своем интересе путем совершения в отношении этого имущества любых действий, не противоречащих закону и иным правовым актам и не нарушающих права и охраняемые законом интересы других лиц, а также возможность устранять вмешательство третьих лиц в сферу его хозяйственного господства. Напомним, что владение - это юридически обеспеченная возможность хозяйственного господства собственника над вещью. Пользование - это юридически обеспеченная возможность извлечения из вещи полезных свойств в процессе ее личного или производительного потребления. Распоряжение - это юридически обеспеченная возможность определить судьбу вещи путем совершения юридических актов в отношении этой вещи <*>.

<*> Гражданское право: Учебник: В 3 т. Т. 1 / Отв. ред. А.П. Сергеев, Ю.К. Толстой. 6-е изд., перераб. и доп. М.: ТК Велби; Проспект, 2003. С. 407 - 411.

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

Кодекс установил новое правило, согласно которому эти правомочия собственника должны осуществляться также в соответствии с назначением и пределами использования жилого помещения, установленными Кодексом. Имеются в виду пределы использования такого помещения, предусмотренные в ст. 17 Кодекса: а) жилое помещение может использоваться законно проживающими в нем лицами для осуществления профессиональной или индивидуальной предпринимательской деятельности, если это не нарушает права и законные интересы других граждан, а также требования, которым должно отвечать жилое помещение; б) пользование помещением осуществляется с учетом соблюдения прав и законных интересов проживающих в нем граждан, соседей, требований пожарной безопасности, санитарно-гигиенических, экологических и иных требований в соответствии с Правилами пользования жилыми помещениями, утвержденными Постановлением Правительства РФ от 21.01.2006 N 25; в) в жилом помещении нельзя размещать промышленные производства.

Установленные пределы использования жилого помещения определяют соответствующие обязанности собственника: он обязан использовать принадлежащее ему на праве собственности помещение таким образом, чтобы не выходить за указанные пределы. При этом основная обязанность собственника состоит в том, что именно на него по общему правилу

возлагается бремя содержания принадлежащего ему помещения. Однако данное правило сформулировано в диспозитивной норме, поэтому обязанность содержания помещения может быть возложена и на лицо, не являющееся его собственником, в случаях когда это предусмотрено федеральным законом или договором (см. ст. 30 Кодекса).

Кроме того, собственник жилого помещения обязан поддерживать данное помещение в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ним, соблюдать права и законные интересы соседей, правила пользования жилыми помещениями, а также правила содержания общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме.

Неисполнение собственником указанных обязанностей может служить основанием прекращения права собственности на принадлежащее ему жилое помещение на основании ст. 293 ГК РФ. Согласно этой статье, если собственник жилого помещения использует его не по назначению, систематически нарушает права и интересы соседей либо бесхозяйственно обращается с жильем, допуская его разрушение, орган местного самоуправления может предупредить собственника о необходимости устранить нарушения, а если они влекут разрушение помещения - также назначить собственнику соразмерный срок для ремонта помещения. Если после подобного предупреждения собственник продолжает нарушать права и интересы соседей или использовать жилое помещение не по назначению либо без уважительных причин не произведет необходимый ремонт, суд по иску органа местного самоуправления может принять решение о продаже с публичных торгов такого жилого помещения с выплатой собственнику вырученных от продажи средств за вычетом расходов на исполнение судебного решения.

Права членов семьи собственника жилого помещения на пользование этим помещением регламентируются не только Кодексом, но и ГК РФ, например, ст. 292. Пунктом 1 данной статьи предусмотрено, что члены семьи собственника, проживающие в принадлежащем ему жилом помещении, имеют право пользования этим помещением на условиях, предусмотренных жилищным законодательством. Конкретизируя данную норму, Кодекс вводит общее правило, согласно которому члены семьи собственника пользуются таким помещением наравне с собственником, т.е. в сфере пользования помещением они обладают такими же правомочиями, какие имеются у собственника (см. ч. 2 ст. 31). Исключения из этого правила могут быть предусмотрены только соглашением между собственником и членами его семьи. Таким образом, собственник помещения не вправе в одностороннем порядке, без согласия членов своей семьи ограничить их право пользования соответствующим жилым помещением.

Поскольку члены семьи собственника обладают широкими правами в сфере пользования принадлежащим собственнику помещением, на дееспособных членов семьи по общему правилу возлагается солидарная с собственником ответственность по обязательствам, вытекающим из пользования жилым помещением. При солидарной ответственности должников (например, собственника и каждого из дееспособных членов его семьи, проживающих совместно с собственником в принадлежащем ему помещении) кредитор вправе требовать исполнения как от всех должников совместно, так и от любого из них в отдельности, притом как полностью, так и в части долга. Кредитор, не получивший полного удовлетворения от одного из солидарных должников, имеет право требовать недополученное от остальных таких должников. Солидарные должники остаются обязанными до тех пор, пока обязательство не исполнено полностью (см. ст. 323 ГК РФ).

В соответствии со ст. 325 ГК РФ исполнение солидарной обязанности полностью одним из должников освобождает остальных должников от исполнения кредитуру. Если иное не вытекает из отношений между солидарными должниками, то: а) должник, исполнивший солидарную обязанность, имеет право регрессного требования к остальным должникам в равных долях за вычетом доли, падающей на него самого; б) не уплаченное одним из солидарных должников должнику, исполнившему солидарную обязанность, падает в равных долях на этого должника и на остальных должников.

Обязанность нести солидарную с собственником ответственность возлагается только на дееспособных членов семьи. Полностью дееспособными являются граждане, достигшие 18 лет или вступившие в брак ранее этого возраста, а также несовершеннолетние с 16 лет, прошедшие процедуру эмансипации в соответствии со ст. 27 ГК РФ.

Следует обратить внимание на то, что предусмотренная п. 1 ст. 292 ГК РФ солидарная ответственность членов семьи собственника жилого помещения сформулирована в императивной норме. Кодекс же, воспроизводя данное положение ГК РФ, допускает при этом возможность установить иные правила в соглашении между собственником и членами его семьи, т.е. норма приобретает диспозитивный характер. На практике это может породить трудности в правоприменении, поскольку разрешение данной коллизии может основываться на взаимоисключающих, но тем не менее верных аргументах. С одной стороны, жилищное право - это институт гражданского права. Следовательно, нормы Кодекса должны соответствовать ГК РФ (см. ст. 3 ГК РФ). С другой стороны, указанная норма Кодекса может рассматриваться в качестве специальной по отношению к общей норме п. 1 ст. 292 ГК РФ. Поэтому представляется, что

законодателью целесообразно привести рассматриваемые правила ГК РФ и Кодекса в соответствие друг с другом.

Круг членов семьи, связанных правами и обязанностями, по-разному определяется в зависимости от целей правового регулирования в различных отраслях права - семейном, гражданском, трудовом и т.д. Он различен и в разных правовых институтах одной отрасли права (например, в жилищном и наследственном праве) <*>. Кодекс относит к членам семьи собственника жилого помещения проживающих совместно с ним в принадлежащем ему помещении его детей, родителей и супруга (супругу). Членами семьи собственника могут быть признаны также другие родственники, нетрудоспособные иждивенцы, а в исключительных случаях - и иные граждане, но при условии, что они вселены собственником в качестве членов своей семьи.

<*> См. комментарий к ст. 2 СК РФ // Комментарий к Семейному кодексу Российской Федерации / Отв. ред. И.М. Кузнецова. М.: БЕК, 1996.

В ч. 4 ст. 31 Кодекса введены новые правила, регулирующие прекращение права пользования жилым помещением членов семьи собственника. Кодекс исходит из того, что в основе права пользования жилым помещением таких лиц находятся их семейные отношения с собственником. Поэтому предусмотрено, что в случае прекращения таких семейных отношений по общему правилу прекращается и право бывших членов семьи собственника на пользование принадлежащим ему жилым помещением. Здесь, вероятно, имеются в виду прежде всего случаи расторжения брака между супругами и признания брака недействительным. Однако необходимо обратить внимание на то, что данные нормы Кодекса применяются только тогда, когда иные правила не предусмотрены соглашением между собственником и бывшим членом его семьи (например, брачным договором или любым другим соглашением). Если в договорном порядке указанные отношения не урегулированы, то при прекращении права пользования жилым помещением бывшего члена семьи применяются правила и процедуры, установленные ст. 31 Кодекса.

Когда речь идет о прекращении права бывшего супруга на пользование жилым помещением, необходимо иметь в виду положения ГК РФ и СК РФ, определяющие режим общей собственности супругов. Так, по общему правилу имущество, нажитое супругами во время брака, является их общей собственностью (п. 1 ст. 256 ГК РФ, ст. 34 СК РФ). Поэтому, если, например, титульным собственником квартиры является один супруг, но при этом квартира была приобретена во время брака, ко второму супругу после расторжения брака не должны применяться указанные выше нормы Кодекса. Имущественные споры между бывшими супругами (об определении долей, о признании права на долю в общей собственности, выделе доли в натуре, разделе общего имущества и др.) разрешаются в суде по правилам ГПК РФ.

Если жилое помещение принадлежало одному из супругов до вступления в брак либо было получено им во время брака в дар, в порядке наследования или по иным безвозмездным сделкам, то такое помещение является собственностью этого супруга (п. 2 ст. 256 ГК РФ, ст. 36 СК РФ). Поэтому в случае расторжения брака право пользования этим помещением бывшего супруга, не являвшегося собственником, не сохраняется.

Однако такой бывший супруг может требовать в судебном порядке признания указанного жилого помещения совместной собственностью. Для этого необходимо доказать, что в течение брака за счет общего имущества обоих супругов или личного имущества либо труда супруга, не являющегося собственником помещения, были произведены вложения, значительно увеличившие стоимость жилого помещения (капитальный ремонт, реконструкция, переоборудование и т.п.). Данное правило не применяется только в случае, если договором между супругами предусмотрено иное (см. абз. 3 п. 2 ст. 256 ГК РФ, ст. 37 СК РФ). Если суд установит наличие указанных выше обстоятельств и признает помещение совместной собственностью бывших супругов, то рассмотренные положения Кодекса, содержащиеся в ст. 31, не могут применяться.

Целесообразно отметить, что в соответствии со ст. 19 Вводного закона действие положений ч. 4 ст. 31 Кодекса не распространяется на бывших членов семьи собственника приватизированного жилого помещения при условии, что в момент приватизации данного жилого помещения указанные лица имели равные права пользования этим помещением с лицом, его приватизировавшим, если иное не установлено законом или договором.

До введения в действие Кодекса отношения, связанные с изъятием у собственника жилого помещения, находящегося на земельном участке, изымаемом для государственных или муниципальных нужд, не были подробно регламентированы. Кодекс предусмотрел юридические гарантии жилищных прав собственника жилого помещения в случае изъятия земельного участка для государственных или муниципальных нужд. При этом жилое помещение также подлежит изъятию, но только путем выкупа с соблюдением норм гражданского и земельного законодательства, а также положений ст. 32 Кодекса.

Необходимо обратить внимание на то, что в рассматриваемой ситуации жилое помещение изымается не произвольно, а по причине изъятия для государственных или муниципальных нужд земельного участка, на котором оно расположено. В свою очередь изъятие земельного участка для указанных нужд согласно ст. 49 ЗК РФ осуществляется лишь в исключительных случаях. К ним относятся три основания изъятия, исчерпывающим образом определенных в ЗК РФ: а) выполнение международных обязательств Российской Федерации; б) размещение объектов государственного или муниципального значения при отсутствии других вариантов возможного размещения этих объектов; в) иные обстоятельства в установленных федеральными законами случаях, а применительно к изъятию, в том числе путем выкупа, земельных участков из земель, находящихся в собственности субъектов Российской Федерации или муниципальной собственности, - в случаях, установленных законами субъектов Российской Федерации.

Ограничения изъятия, в том числе путем выкупа, земельных участков для государственных или муниципальных нужд из земель отдельных категорий установлены ст. 79, 83, 95 и 101 ЗК РФ <*>.

<*> См. подробнее: Комментарий к Земельному кодексу Российской Федерации / Под ред. Г.В. Чубукова, М.Ю. Тихомирова. 2-е изд., доп. и перераб. М.: Изд-во Тихомирова М.Ю., 2006. С. 499 и сл.

ЗК РФ употребляет словосочетание "изъятие, в том числе путем выкупа, земельных участков для государственных или муниципальных нужд", но соответствующие отношения детально не регламентирует. При этом отношения, связанные с выкупом у собственника земельного участка, изымаемого для указанных нужд, регулирует ГК РФ. Так, он определяет порядок выкупа земельного участка для государственных или муниципальных нужд (ст. 279), права собственника изымаемого земельного участка (ст. 280), устанавливает случаи, когда выкуп земельного участка производится по решению суда (ст. 282).

Статья 32 Кодекса воспроизводит основные правила ГК РФ, регулирующие выкуп земельных участков для государственных или муниципальных нужд (ст. 279 - 282 ГК РФ), применительно к выкупу жилых помещений, расположенных на таких участках.

Решение об изъятии жилого помещения принимается тем же органом, который принял решение об изъятии соответствующего земельного участка, т.е. федеральным органом исполнительной власти либо органом исполнительной власти субъекта Федерации (см. п. 2 ст. 279 ГК РФ). Органом местного самоуправления такие решения приняты быть не могут. Как и при изъятии земли, собственник жилого помещения должен быть письменно уведомлен об этом органом, принявшим решение об изъятии, не позднее чем за один год до предстоящего изъятия помещения (ср. с п. 3 ст. 279 ГК РФ). Решение об изъятии жилого помещения, как и решение об изъятии земли, подлежит государственной регистрации (ср. с п. 4 ст. 279 ГК РФ). Права собственника изымаемого жилого помещения сформулированы по аналогии с правами собственника изымаемого земельного участка (ср. со ст. 280 ГК РФ).

Как и выкупная цена соответствующего земельного участка (см. ст. 281 ГК РФ), выкупная цена жилого помещения должна определяться не произвольно, а по соглашению с собственником помещения. Выкупная цена включает: а) рыночную стоимость жилого помещения; б) все убытки (прямой ущерб и упущенную выгоду), возникающие у собственника помещения по причине его изъятия, примерный состав которых определен в ст. 32 Кодекса (ср. с п. 2 ст. 281 ГК РФ).

Кодекс не содержит указания на то, как определяется рыночная стоимость помещения. Между тем она может быть установлена только независимым оценщиком по правилам ФЗ от 29.07.1998 "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" <*>. Дело в том, что в соответствии со ст. 8 этого Федерального закона такая оценка является обязательной в случае вовлечения в сделку объектов оценки, принадлежащих полностью или частично Российской Федерации, ее субъектам или муниципальным образованиям, в том числе при выкупе или ином предусмотренном законодательством Российской Федерации изъятии имущества у собственников для государственных или муниципальных нужд.

<*> СЗ РФ. 1998. N 31. Ст. 3813; 2002. N 4. Ст. 251; N 12. Ст. 1093; N 46. Ст. 4537; 2003. N 2. Ст. 167; N 9. Ст. 805; 2004. N 35. Ст. 3607; 2006. N 2. Ст. 172; РГ. 2006. 1 августа.

Как и ГК РФ, Кодекс исходит из необходимости обеспечения прав собственника. Так, предусмотрена судебная защита жилищных и иных прав собственника объекта, изымаемого для государственных или муниципальных нужд (ст. 32 Кодекса). Если собственник не согласен с решениями об изъятии земельного участка и (или) жилого помещения либо с ним не достигнуто соглашение о выкупной цене или других условиях выкупа указанных объектов, то орган, принявший решение об изъятии, не вправе понуждать собственника к даче такого согласия. В подобных случаях указанный орган вправе совершить только одно основанное на законе действие

- предъявить в суд иск о выкупе земельного участка и (или) жилого помещения. Для указанного требования предусмотрен сокращенный срок исковой давности - два года с момента направления собственнику соответствующего объекта уведомления о принятии решения об изъятии (см. ст. 282 ГК РФ, ст. 32 Кодекса). Дальнейшее решение данного вопроса относится к исключительной компетенции суда.

Рассмотренную юридическую конструкцию, использованную для защиты прав собственника изымаемого жилого помещения, в целом можно отнести к числу достоинств Кодекса: она удачно "синхронизирована" с положениями ГК РФ о выкупе земельного участка, направлена на ограничение административного усмотрения в решении вопросов изъятия жилых помещений, оставляет за судом последнее слово при недостижении согласия между участниками указанных отношений. Проблема только в том, что в настоящее время российские суды не вполне свободны от воздействия на них со стороны других органов государства, прежде всего органов исполнительной власти и их должностных лиц...

Новеллой Кодекса является установление правовых норм, регулирующих пользование жилыми помещениями, предоставленными по завещательному отказу. В соответствии со ст. 1137 ГК РФ завещательный отказ - это возложение завещателем на одного или нескольких наследников по завещанию или по закону исполнения за счет наследства какой-либо обязанности имущественного характера в пользу одного или нескольких лиц (отказополучателей), которые приобретают право требовать исполнения этой обязанности.

Предметом завещательного отказа может быть передача отказополучателю в собственность, во владение на ином вещном праве или в пользование вещи, входящей в состав наследства, передача отказополучателю входящего в состав наследства имущественного права, приобретение для отказополучателя и передача ему иного имущества, выполнение для него определенной работы или оказание ему услуги либо осуществление в пользу отказополучателя периодических платежей и т.п. В частности, на наследника, к которому переходит жилой дом, квартира или иное жилое помещение, завещатель может возложить обязанность предоставить другому лицу на период жизни этого лица либо на иной срок право пользования этим помещением или его определенной частью. Основные правила исполнения завещательного отказа содержатся в ст. 1138 ГК РФ <*>.

<*> См. подробнее: Оглоблина О.М. Наследование по завещанию: Практическое пособие. М.: Изд-во Тихомирова М.Ю., 2004.

В ст. 33 Кодекс установил, что в такой ситуации отказополучатель пользуется жилым помещением наравне с наследником (собственником помещения), т.е. отказополучателю в сфере использования помещения принадлежит тот же объем правомочий, каким обладает собственник. По общему правилу эти правомочия отказополучателя действуют до истечения срока, установленного завещательным отказом. Однако отказополучатель сохраняет за собой соответствующие права, если право пользования помещением возникло у него на ином законном основании (помимо завещательного отказа). Имеются в виду случаи, когда отказополучатель за время пользования помещением, например, стал членом семьи собственника помещения, приобрел право собственности или иное вещное право на помещение (его часть) на основании сделки и т.п.

Согласно ч. 2 ст. 33 Кодекса дееспособный гражданин, проживающий в жилом помещении, предоставленном по завещательному отказу, несет солидарную с собственником такого жилого помещения ответственность по обязательствам, вытекающим из пользования таким жилым помещением, если иное не предусмотрено соглашением между указанными собственником и гражданином. Основные правила солидарной ответственности были рассмотрены выше.

На основании ч. 3 ст. 33 Кодекса гражданин, проживающий в жилом помещении, предоставленном по завещательному отказу, вправе потребовать государственной регистрации права пользования жилым помещением, возникающего из завещательного отказа.

Право пользования гражданина, проживающего в жилом помещении, предоставленном по завещательному отказу, по требованию такого гражданина может быть зарегистрировано как обременение соответствующего жилого помещения в порядке, установленном ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним". Такая регистрация не является обязательной и производится на основании заявления отказополучателя. Однако эта регистрация осуществляется прежде всего в интересах последнего, поскольку в том случае, если на наследника, к которому переходит жилой дом, квартира или иное жилое помещение, завещатель возложил обязанность предоставить другому лицу на период жизни этого лица или на иной срок право пользования этим помещением или его определенной частью, то в силу п. 2 ст. 1137 ГК РФ при последующем переходе права собственности на имущество, входившее в состав наследства, к другому лицу право пользования этим имуществом, предоставленное по завещательному отказу, сохраняет силу <*>.

<*> См. Комментарий к Жилищному кодексу Российской Федерации / Под ред. М.Ю. Тихомирова. М.: Изд-во Тихомирова М.Ю., 2005 - 2006. С. 105.

Государственная регистрация ограничений (обременений) права собственности и иных вещных прав правами третьих лиц может проводиться по инициативе правообладателей или приобретающих указанные права лиц. К заявлению о государственной регистрации прав должны быть приложены документы, необходимые для ее проведения. Вместе с заявлением о государственной регистрации прав и документами о правах на недвижимое имущество должен быть представлен документ об уплате государственной пошлины. Физическое лицо предъявляет документ, удостоверяющий его личность, а представитель физического лица, кроме того, нотариально удостоверенную доверенность, подтверждающую его полномочия (ст. 13, 16 ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним").

Введены юридические гарантии пользования жилыми помещениями для граждан, проживающих в них на основании договора пожизненного содержания с иждивением (ст. 34 Кодекса). Напомним, что речь идет о гражданско-правовом договоре, в соответствии с которым получатель ренты - гражданин передает принадлежащие ему жилой дом, квартиру, земельный участок или иную недвижимость в собственность плательщика ренты, который обязуется осуществлять пожизненное содержание с иждивением гражданина и (или) указанного им третьего лица (лиц) (см. ст. 601 ГК РФ). К такому договору применяются правила о пожизненной ренте, если иное не предусмотрено специальными положениями § 4 гл. 33 ГК РФ о пожизненном содержании с иждивением. В соответствии со ст. 602 ГК РФ обязанность плательщика ренты по предоставлению содержания с иждивением может включать обеспечение потребностей в жилище, питании и одежде, а если этого требует состояние здоровья гражданина, также и уход за ним.

Кодекс установил общее правило, согласно которому получатель ренты пользуется переданным им собственнику жилым помещением на рассмотренных выше условиях, которые предусмотрены в ст. 33 Кодекса для отказополучателей. Исключения из данного правила могут быть установлены только договором пожизненного содержания гражданина с иждивением. Если в договоре это не сделано, то действует указанное правило Кодекса.

Выселение граждан, право пользования жилым помещением которых прекращено, а также граждан, нарушающих правила пользования жилым помещением, производится исключительно по решению суда (см. ст. 35 Кодекса).

В случае прекращения у гражданина права пользования жилым помещением по основаниям, предусмотренным Кодексом, другими федеральными законами, договором, или на основании решения суда данный гражданин обязан освободить соответствующее жилое помещение (прекратить пользоваться им). Если такой гражданин в срок, установленный собственником соответствующего жилого помещения, не освобождает указанное жилое помещение, то он подлежит выселению по требованию собственника на основании решения суда.

Как правило, основанием прекращения права пользования жилым помещением является истечение срока, на который такое помещение было предоставлено в пользование. Дела о выселении рассматриваются с участием прокурора, однако неявка прокурора, извещенного о времени и месте рассмотрения дела, не является препятствием к разбирательству дела (ч. 3 ст. 45 ГПК РФ).

Согласно ст. 75 ФЗ от 21.07.1997 N 119-ФЗ "Об исполнительном производстве" <*> в случае неисполнения в установленный судебным приставом-исполнителем срок исполнительного документа о выселении гражданина выселение осуществляется судебным приставом-исполнителем принудительно. Судебный пристав-исполнитель официально извещает гражданина о дне и времени принудительного выселения. Отсутствие гражданина, извещенного о дне выселения, не является препятствием для исполнения исполнительного документа.

<*> СЗ РФ. 1997. N 30. Ст. 3591; 2003. N 2. Ст. 160; N 50. Ст. 4847; 2004. N 10. Ст. 837; N 27. Ст. 2711; N 35. Ст. 3607; 2005. N 42. Ст. 4213; 2006. N 1. Ст. 8.

Выселение состоит в освобождении помещения, указанного в исполнительном документе, от выселяемого (выселяемых), его (их) имущества, домашних животных и запрещении выселяемому (выселяемым) пользоваться освобожденным помещением. Выселение производится в присутствии понятых, в необходимых случаях - при содействии органов внутренних дел с обязательной описью имущества, производимой судебным приставом-исполнителем.

Судебный пристав-исполнитель в необходимых случаях обеспечивает хранение имущества гражданина с возложением на последнего понесенных расходов. Хранение такого имущества осуществляется в течение трех лет. По истечении указанного срока находящееся на хранении имущество реализуется в порядке, установленном для реализации бесхозяйного имущества. Средства от реализации имущества направляются в федеральный бюджет.

Исполнение исполнительного документа о выселении гражданина оформляется судебным приставом-исполнителем актом о выселении <*>.

<*> См. подробно: Комментарий к Жилищному кодексу Российской Федерации / Под ред. М.Ю. Тихомирова. М.: Изд-во Тихомирова М.Ю., 2005 - 2006. С. 108 - 109.

Если гражданин, пользующийся жилым помещением на основании решения суда, принятого с учетом положений ч. 4 ст. 31 Кодекса, или на основании завещательного отказа, использует это жилое помещение не по назначению, систематически нарушает права и законные интересы соседей или бесхозяйственно обращается с жилым помещением, допуская его разрушение, то собственник жилого помещения вправе предупредить данного гражданина о необходимости устранить нарушения. Если указанные нарушения влекут за собой разрушение жилого помещения, то собственник жилого помещения также вправе назначить данному гражданину разумный срок для проведения ремонта жилого помещения. В случае если данный гражданин после предупреждения собственника жилого помещения продолжает нарушать права и законные интересы соседей, использовать жилое помещение не по назначению или без уважительных причин не проведет необходимый ремонт, данный гражданин по требованию собственника жилого помещения подлежит выселению на основании решения суда.

Глава 6. ОБЩЕЕ ИМУЩЕСТВО СОБСТВЕННИКОВ ПОМЕЩЕНИЙ В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ. ОБЩЕЕ СОБРАНИЕ ТАКИХ СОБСТВЕННИКОВ

Комментарий к главе 6

Правовой режим общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме определяется статьями главы 6 Кодекса. Большинство установленных в них положений являются новыми: соответствующие правила отсутствовали в ЖК 1983 г. и Основах, за исключением отдельных норм (см., например, ст. 6, 8 Основ). С введением в действие ГК РФ (01.01.1995) были урегулированы основные отношения собственности на квартиру в многоквартирном доме (ст. 289), введены правила об общем имуществе собственников квартир (ст. 290), предусмотрена возможность образования товариществ собственников квартир (жилья) для обеспечения эксплуатации многоквартирного дома, пользования квартирами и общим имуществом (ст. 291).

Необходимо обратить внимание на то, что отношения собственности регулируются статьями главы 6 Кодекса только применительно к такому единому комплексу недвижимого имущества, каким является многоквартирный дом. Напомним, что основные права и обязанности собственника жилого помещения предусмотрены в ст. 30 Кодекса. В ней воспроизведены положения п. 1 ст. 288 ГК РФ о том, что собственник осуществляет права владения, пользования и распоряжения принадлежащим ему жилым помещением в соответствии с его назначением (см. ст. 30 Кодекса).

Кодекс не содержит нормативного определения понятия "многоквартирный дом". Для характеристики этого понятия следует исходить из того, что многоквартирный дом - это вид жилого дома. Следовательно, к нему применимо общее определение жилого дома, установленное в ст. 16 Кодекса. Кроме того, полезно обратить внимание на то, что в соответствии с п. 6 Положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу, утвержденного Постановлением Правительства РФ от 28.01.2006 N 47, многоквартирным домом признается совокупность двух и более квартир, имеющих самостоятельные выходы либо на земельный участок, прилегающий к жилому дому, либо в помещения общего пользования в таком доме. Многоквартирный дом содержит в себе элементы общего имущества собственников помещений в таком доме в соответствии с жилищным законодательством.

Специфическим признаком многоквартирного дома, отличающим его, например, от индивидуального жилого дома, предназначенного для проживания одной семьи, является то, что единый комплекс недвижимого имущества многоквартирного дома состоит из отдельных частей - помещений, предназначенных для жилых и нежилых целей, которые могут находиться в собственности граждан, юридических лиц, Российской Федерации, ее субъектов или муниципальных образований. Другие части этого комплекса (общее имущество) находятся в общей долевой собственности собственников указанных выше помещений.

Общим имуществом собственников помещений в многоквартирном доме являются те части дома, которые имеют вспомогательное, обслуживающее значение и не являются объектами индивидуальной собственности. Примерный перечень объектов общего имущества установлен в ч. 1 ст. 36 Кодекса. Собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежат на праве общей долевой собственности помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры,

технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы), а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке. Границы и размер земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, определяются в соответствии с требованиями земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности.

Таким образом, многоквартирный дом как комплексный объект состоит из: а) жилых помещений, б) нежилых помещений, в) помещений, предназначенных для обслуживания жилых и нежилых помещений и доступа к ним, тесно связанных с ними предназначением и следующих юридической судьбе жилых и нежилых помещений. Жилые и нежилые помещения могут находиться в индивидуальной собственности любых субъектов права собственности независимо от ее формы, а вспомогательное имущество - только в общей долевой собственности указанных субъектов.

В главе 6, как и в главе 5 Кодекса, речь идет о субъективном праве собственности, т.е. о закрепленной за собственником юридически обеспеченной возможности владеть, пользоваться и распоряжаться принадлежащим ему имуществом по своему усмотрению и в своем интересе путем совершения в отношении этого имущества любых действий, не противоречащих закону и иным правовым актам и не нарушающих права и охраняемые законом интересы других лиц, а также возможности устранять вмешательство третьих лиц в сферу его хозяйственного господства. Содержание правомочий владения, пользования и распоряжения было рассмотрено выше.

Уменьшение размера общего имущества в многоквартирном доме возможно только с согласия всех собственников помещений в данном доме путем его реконструкции.

По решению собственников помещений в многоквартирном доме, принятому на общем собрании таких собственников, объекты общего имущества в многоквартирном доме могут быть переданы в пользование иным лицам, в случае если это не нарушает права и законные интересы граждан и юридических лиц.

Земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом, может быть обременен правом ограниченного пользования другими лицами. Не допускается запрет на установление обременения земельного участка в случае необходимости обеспечения доступа других лиц к объектам, существовавшим до дня вступления в действие Кодекса. Новое обременение земельного участка правом ограниченного пользования устанавливается по соглашению между лицом, требующим такого обременения земельного участка, и собственниками помещений в многоквартирном доме. Споры об установлении обременения земельного участка правом ограниченного пользования или об условиях такого обременения разрешаются в судебном порядке.

Напомним, что основные правовые нормы, регулирующие право ограниченного пользования чужим земельным участком (сервитут), установлены в ст. 23 ЗК РФ. В ГК РФ данному виду ограниченных вещных прав посвящены ст. 274 - 277. Под сервитутом (от латинского "servitus" - рабство, служение вещи) понимается ограниченное вещное право на недвижимое имущество, не соединенное с владением им, заключающееся в праве одного лица пользоваться какой-либо одной или несколькими полезными сторонами вещи, принадлежащей другому лицу. В теории такие сервитуты имеют название положительных <*>. Сервитуты подлежат государственной регистрации в соответствии с ФЗ от 21.07.1997 "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним".

<*> См. подробно: Комментарий к Земельному кодексу Российской Федерации / Под ред. Г.В. Чубукова, М.Ю. Тихомирова. 2-е изд., доп. и перераб. М.: Изд-во Тихомирова М.Ю., 2006. С. 161 и сл.

В земельном, как и в гражданском, праве различаются частные и публичные сервитуты. Согласно ст. 23 ЗК РФ частный сервитут устанавливается в соответствии с гражданским законодательством, земельное законодательство по этому поводу специальные правила не устанавливает.

Что же касается публичного земельного сервитута, то он устанавливается законом или иным нормативным правовым актом Российской Федерации, нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации, нормативным правовым актом органа местного самоуправления в случаях, если это необходимо для обеспечения интересов государства, местного самоуправления или местного населения, без изъятия земельных участков. Установление публичного сервитута осуществляется с учетом результатов общественных слушаний.

Публичные сервитуты могут устанавливаться для: прохода или проезда через земельный участок; использования земельного участка в целях ремонта коммунальных, инженерных, электрических и других линий и сетей, а также объектов транспортной инфраструктуры; размещения на земельном участке межевых и геодезических знаков и подъездов к ним; проведения дренажных работ на земельном участке; забора воды и водопоя; прогона скота через земельный участок; сенокоса или пастбы скота на земельных участках в сроки, продолжительность которых соответствует местным условиям, обычаям, за исключением таких земельных участков в пределах земель лесного фонда; использования земельного участка в целях охоты, ловли рыбы в расположенном на земельном участке замкнутом водоеме, сбора дикорастущих растений в установленные сроки и в установленном порядке; временного пользования земельным участком в целях проведения изыскательных, исследовательских и других работ; свободного доступа к прибрежной полосе. Установление публичных сервитутов в иных целях земельным законодательством не предусмотрено.

Сервитут может быть срочным или постоянным. В любом случае осуществление сервитута должно быть наименее обременительным для земельного участка, в отношении которого он установлен.

Собственник земельного участка, обремененного частным сервитутом, вправе требовать соразмерную плату от лиц, в интересах которых установлен сервитут, если иное не предусмотрено федеральными законами.

В случаях если установление публичного сервитута приводит к невозможности использования земельного участка, собственник земельного участка, землепользователь, землевладелец вправе требовать изъятия, в т.ч. путем выкупа, у него данного земельного участка с возмещением органом государственной власти или органом местного самоуправления, установившими публичный сервитут, убытков или предоставления равноценного земельного участка с возмещением убытков. Если установление публичного сервитута приводит к существенным затруднениям в использовании земельного участка, то его собственник вправе требовать от органа государственной власти или органа местного самоуправления, установивших публичный сервитут, соразмерную плату.

Определение долей в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме осуществляется по правилам ст. 37 Кодекса с учетом положений ГК РФ. ГК РФ различает два вида общей собственности - долевую и совместную (ст. 244). Имущество может находиться в общей собственности с определением доли каждого из собственников в праве собственности (долевая собственность) или без определения таких долей (совместная собственность).

Так, Кодекс установил правило, согласно которому такая доля пропорциональна размеру общей площади принадлежащего на праве собственности помещения (жилого или нежилого) в многоквартирном доме (ч. 1 ст. 37). Напомним, что общая площадь жилого помещения состоит из суммы площадей всех частей такого помещения, включая площади мест вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения хозяйственно-бытовых и иных нужд граждан, связанных с проживанием в нем, за исключением балконов, лоджий, веранд и террас (ст. 15 Кодекса).

Несмотря на то что ч. 1 ст. 37 Кодекса сформулирована в императивной норме, установленный в ней принцип определения размеров долей в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме следует рассматривать в качестве общего правила, из которого в соответствии со ст. 15 Вводного закона возможны исключения. Принятым до вступления в силу Вводного закона решением общего собрания собственников помещений или иным соглашением всех участников долевой собственности на общее имущество в многоквартирном доме могли быть установлены иные правила определения размеров долей, которые обладают приоритетом по отношению к рассматриваемой норме ч. 1 ст. 37 Кодекса.

Кроме того, ГК РФ допускает, что соглашением всех участников долевой собственности может быть установлен порядок определения и изменения их долей в зависимости от вклада каждого из них в образование и приращение общего имущества (ст. 245). Однако при определении размера долей в праве долевой собственности на общее имущество участники этой собственности не вправе игнорировать императивные нормы ГК РФ, которые не могут быть изменены соглашением участников. Речь идет, в частности, о нормах первого абзаца п. 3 ст. 245 ГК РФ, согласно которому участник долевой собственности, осуществивший за свой счет с соблюдением установленного порядка использования общего имущества неотделимые улучшения этого имущества, имеет право на соответствующее увеличение своей доли в праве на общее имущество. Например, такое право принадлежит участнику долевой собственности, который произвел за свой счет ремонт крыши, лестничной клетки, подвала и т.п.

В ч. 2 ст. 37 Кодекса закреплено императивное правило о следовании доли в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме судьбе права собственности на помещение, принадлежащее собственнику. Например, если собственник продает свою квартиру, то к покупателю (новому собственнику) переходит не только право собственности на эту квартиру,

но и право собственности на принадлежавшую продавцу долю в праве общей собственности на имущество дома. В таком случае доля нового собственника в праве общей собственности признается равной доле прежнего собственника.

Доли в праве общей собственности на имущество в многоквартирном доме ни при каких обстоятельствах не могут быть: а) выделены в натуре, б) отчуждены (проданы, подарены, обменены и т.п.) отдельно от отчуждения жилых или нежилых помещений, находящихся в индивидуальной собственности соответствующего субъекта.

Однако участники долевой собственности имеют право распорядиться ею таким образом, чтобы использование общего имущества приносило им доход. Например, они могут в установленном порядке на основании соответствующих договоров предоставить в пользование заинтересованным лицам такие объекты общего имущества, как крыши, подвалы, технические этажи и т.п. Порядок распределения доходов от использования общего имущества между сособственниками может быть установлен в соглашении между ними. Если это не сделано, то применяется общее правило, установленное в ст. 248 ГК РФ: плоды, продукция и доходы от использования имущества, находящегося в долевой собственности, поступают в состав общего имущества и распределяются между участниками долевой собственности соразмерно их долям.

В ст. 38 Кодекс в императивных нормах установил правила приобретения доли в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме для случая, когда лицо приобретает помещение в таком доме (как уже отмечалось, нельзя приобрести долю в праве собственности на общее имущество, не приобретая помещения, принадлежащего собственнику этой доли, - см. ст. 37 Кодекса). В договоре купли-продажи, мены, дарения или ином договоре, по которому переходит право собственности на жилое или нежилое помещение в многоквартирном доме, необходимо предусмотреть, что одновременно с правом собственности на соответствующее жилое или нежилое помещение к приобретателю переходит доля в праве общей собственности на общее имущество в этом доме, а также указать размер данной доли.

Условия договора, которыми переход права собственности на помещение в многоквартирном доме не сопровождается переходом доли в праве общей собственности на общее имущество в таком доме, являются ничтожными (ч. 2 ст. 38 Кодекса). Напомним, что сделка недействительна по основаниям, установленным ст. 166 - 179 ГК РФ, в силу признания ее таковой судом (оспоримая сделка) либо независимо от такого признания (ничтожная сделка). Требование о применении последствий недействительности ничтожной сделки может быть предъявлено любым заинтересованным лицом. Суд вправе применить такие последствия по собственной инициативе. Целесообразно учитывать, что согласно ст. 181 ГК РФ иск о применении последствий недействительности ничтожной сделки может быть предъявлен в течение 10 лет со дня, когда началось ее исполнение.

Недействительная сделка не влечет юридических последствий, кроме тех, которые связаны с ее недействительностью, и недействительна с момента ее совершения. При недействительности сделки каждая из сторон обязана возвратить другой все полученное по сделке, а в случае невозможности возвратить полученное в натуре (в т.ч. тогда, когда полученное выражается в пользовании имуществом, выполненной работе или предоставленной услуге) возместить его стоимость в деньгах, если иные последствия недействительности сделки не предусмотрены законом.

Недействительность части сделки не влечет недействительности прочих ее частей, если можно предположить, что сделка была бы совершена и без включения недействительной ее части.

В соответствии со ст. 210 ГК РФ собственник несет бремя принадлежащего ему имущества, если иное не предусмотрено законом или договором. Кодекс в ч. 1 ст. 39 не сделал исключения из этого общего правила применительно к общему имуществу в многоквартирном доме, установив, что собственники помещений в многоквартирном доме несут бремя расходов на содержание общего имущества в многоквартирном доме.

В силу того обстоятельства, что Кодекс в сфере регулирования жилищных отношений обладает приоритетом по отношению к ГК РФ (как специальный закон по отношению к общему), представляется, что собственники помещений в многоквартирном доме не могут возложить по договору на иное лицо бремя своих расходов на содержание общего имущества в таком доме.

Размер участия собственника помещения в многоквартирном доме в обязательных расходах по содержанию общего имущества определяется размером его доли в праве общей собственности на указанное имущество. Часть 2 ст. 39 Кодекса сформулирована в императивной норме, поэтому собственники помещений не могут установить иные правила в договоре или решении общего собрания.

Правила содержания общего имущества в многоквартирном доме утверждены Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 N 491 <*>. Указанные Правила призваны заложить основу для унификации многочисленных актов местного нормотворчества, действующих в настоящее время <*>: введены единообразные требования к определению состава общего имущества и его содержанию в многоквартирном доме, определен порядок несения

собственниками помещений общих расходов на содержание и ремонт общего имущества, регламентированы отношения, связанные с контролем за содержанием такого имущества.

<*> РГ. 2006. 22 августа.

<*> См., например, Постановление главы Щелковского района Московской области от 27.03.2001 N 482 "Об использовании общего имущества в многоквартирных домах".

В частности, установлено, что общее имущество должно содержаться в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации (в том числе о санитарно-эпидемиологическом благополучии населения, техническом регулировании, защите прав потребителей) в состоянии, обеспечивающем:

- а) соблюдение характеристик надежности и безопасности многоквартирного дома;
- б) безопасность для жизни и здоровья граждан, сохранность имущества физических или юридических лиц, государственного, муниципального и иного имущества;
- в) доступность пользования жилыми и (или) нежилыми помещениями, помещениями общего пользования, а также земельным участком, на котором расположен многоквартирный дом;
- г) соблюдение прав и законных интересов собственников помещений, а также иных лиц;
- д) постоянную готовность инженерных коммуникаций, приборов учета и другого оборудования, входящих в состав общего имущества, для предоставления коммунальных услуг (подачи коммунальных ресурсов) гражданам, проживающим в многоквартирном доме, в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам <*>;

<*> Утверждены Постановлением Правительства РФ от 23.05.2006 N 307 (СЗ РФ. 2006. N 23. Ст. 2501).

е) поддержание архитектурного облика многоквартирного дома в соответствии с проектной документацией для строительства или реконструкции многоквартирного дома.

Содержание общего имущества в зависимости от состава, конструктивных особенностей, степени физического износа и технического состояния общего имущества, а также в зависимости от геодезических и природно-климатических условий расположения многоквартирного дома включает в себя:

осмотр общего имущества, осуществляемый собственниками помещений и ответственными лицами (т.е. должностными лицами органов управления товарищества собственников жилья, жилищного, жилищно-строительного кооператива или иного специализированного потребительского кооператива), обеспечивающий своевременное выявление несоответствия состояния общего имущества требованиям законодательства Российской Федерации, а также угрозы безопасности жизни и здоровью граждан;

освещение помещений общего пользования;

обеспечение установленных законодательством Российской Федерации температуры и влажности в помещениях общего пользования;

уборку и санитарно-гигиеническую очистку помещений общего пользования, а также земельного участка, входящего в состав общего имущества;

сбор и вывоз твердых и жидких бытовых отходов, включая отходы, образующиеся в результате деятельности организаций и индивидуальных предпринимателей, пользующихся нежилыми (встроенными и пристроенными) помещениями в многоквартирном доме;

меры пожарной безопасности в соответствии с законодательством Российской Федерации о пожарной безопасности;

содержание и уход за элементами озеленения и благоустройства, а также иными предназначенными для обслуживания, эксплуатации и благоустройства этого многоквартирного дома объектами, расположенными на земельном участке, входящем в состав общего имущества;

текущий и капитальный ремонт, подготовку к сезонной эксплуатации и содержание следующих объектов:

а) помещений в многоквартирном доме, не являющихся частями квартир и предназначенных для обслуживания более одного жилого и (или) нежилого помещения в этом доме (помещений общего пользования), в том числе межквартирных лестничных площадок, лестниц, лифтов, лифтовых и иных шахт, коридоров, колясочных, чердаков, технических этажей (включая построенные за счет средств собственников помещений встроенные гаражи и площадки для автомобильного транспорта, мастерские, технические чердаки) и технических подвалов, в которых имеются инженерные коммуникации, иных обслуживающих более одного жилого и (или) нежилого помещения в многоквартирном доме оборудования (включая котельные, бойлерные, элеваторные узлы и другое инженерное оборудование); крыш; ограждающих несущих конструкций многоквартирного дома (включая фундаменты, несущие стены, плиты перекрытий, балконные и иные плиты, несущие колонны и иные ограждающие несущие конструкции); ограждающих

ненесущих конструкций многоквартирного дома, обслуживающих более одного жилого и (или) нежилого помещения (включая окна и двери помещений общего пользования, перила, парапеты и иные ограждающие ненесущие конструкции); механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в многоквартирном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающего более одного жилого и (или) нежилого помещения (квартиры);

б) элементов благоустройства и иных предназначенных для обслуживания, эксплуатации и благоустройства этого многоквартирного дома объектов, расположенных на земельном участке, входящем в состав общего имущества.

Собственники помещений вправе самостоятельно совершать действия по содержанию и ремонту общего имущества или привлекать иных лиц для оказания услуг и выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества с учетом выбранного способа управления многоквартирным домом.

Правила изменения границ помещений в многоквартирном доме, предусмотренные в ст. 40, являются новеллой Кодекса. Собственник помещения в многоквартирном доме (отдельной квартиры или жилого помещения в коммунальной квартире), который приобрел помещение, смежное с принадлежащим ему помещением, вправе объединить эти помещения в одно. Такой собственник имеет право изменить границы между смежными помещениями или разделить эти помещения на два или более помещений без согласия собственников других помещений (это возможно в случае, когда подобные изменение или раздел не влекут изменения границ других помещений, границ общего имущества многоквартирного дома, его размера или изменения их долей в праве общей собственности на общее имущество в доме).

Смежные помещения - это помещения, разделенные общими ограждающими конструкциями и (или) междуэтажными перекрытиями.

Изменение границ помещений связано с осуществлением реконструкции, переустройства или перепланировки соответствующих помещений. Поэтому в таких случаях необходимо согласовать предполагаемые действия с уполномоченным органом по правилам главы 4 раздела I Кодекса.

В статьях главы 6 Кодекса понятие "помещение" используется для обозначения как жилых, так и нежилых помещений в многоквартирном доме. Поэтому правила ст. 40 Кодекса об изменении границ помещений применяются к жилым и нежилым помещениям, находящимся в собственности соответствующих субъектов. В связи с этим при изменении границ может возникнуть вопрос о переводе жилого помещения в нежилое и нежилого помещения в жилое, который решается в соответствии с требованиями главы 3 раздела I Кодекса.

Если реконструкция, переустройство и (или) перепланировка помещений невозможны без присоединения к ним части общего имущества в многоквартирном доме, то на такие реконструкцию, переустройство и (или) перепланировку помещений должно быть получено согласие всех собственников помещений в многоквартирном доме.

Вопрос о доле в праве общей собственности на имущество в коммунальной квартире Кодексом решен на основе тех же принципов, которые положены в основу регулирования рассмотренных выше отношений собственности на долю в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме. Собственнику комнаты в коммунальной квартире, находящейся в многоквартирном доме, принадлежит доля в праве на общее имущество в коммунальной квартире (ч. 1 ст. 41). Речь идет о помещениях, обслуживающих более одной комнаты в данной квартире (например, о коридорах, кухнях, санузлах).

По единогласному решению всех собственников комнат в коммунальной квартире размер общего имущества может быть изменен (увеличен или уменьшен), если для этого имеются технические возможности и проект соответствующего переустройства и (или) перепланировки согласован по правилам ст. 25 - 28 Кодекса. Неблагоприятные последствия самовольного переустройства и (или) самовольной перепланировки жилого помещения предусмотрены ст. 29 Кодекса.

Размер доли в праве общей собственности в коммунальной квартире определяется исходя из того, что указанная доля пропорциональна размеру общей площади принадлежащей собственнику комнаты в данной квартире. При этом в общую площадь жилого помещения не включается площадь балконов, лоджий, веранд и террас (см. ч. 5 ст. 15 Кодекса).

Если в коммунальной квартире собственнику принадлежат две (или более) комнаты, то следует полагать, что это обстоятельство само по себе не должно учитываться при определении размера его доли в праве общей собственности, поскольку решающее значение в этом случае имеет не количество жилых комнат, а их общая площадь. Таким образом, доли участников общей собственности в коммунальной квартире не являются равными. Поэтому в данном случае применяются правила гражданского законодательства о долевой, а не о совместной собственности. В связи с этим целесообразно иметь в виду, что доля участника долевой собственности может быть увеличена по правилам первого абзаца п. 3 ст. 245 ГК РФ (они были

рассмотрены выше), если этот участник осуществил за свой счет неотделимые улучшения общего имущества.

Собственнику комнаты в коммунальной квартире, помимо права на долю в праве собственности на общее имущество в этой квартире, принадлежит также доля в праве собственности на общее имущество в многоквартирном доме. Она пропорциональна сумме: а) размера общей площади указанной комнаты и б) определенного в соответствии с долей данного собственника в праве общей собственности на общее имущество в коммунальной квартире размера площади помещений, составляющих общее имущество в данной квартире.

В соответствии с принципом, заложенным в основу ч. 2 ст. 37 Кодекса, в ч. 3 ст. 42 содержится императивное правило о следовании доли в праве общей собственности на общее имущество в коммунальной квартире собственника комнаты судьбе права собственности на комнату, принадлежащую этому собственнику. В случае когда собственник комнаты в коммунальной квартире отчуждает свою комнату иному лицу (продает, дарит, меняет и т.п.), к новому собственнику (приобретателю) переходит не только право собственности на указанную комнату, но и право собственности на принадлежавшую прежнему собственнику долю в праве общей собственности на общее имущество в коммунальной квартире.

При переходе права собственности на комнату в коммунальной квартире доля в праве общей собственности на общее имущество в данной квартире нового собственника такой комнаты равна доле в праве общей собственности на указанное общее имущество предшествующего собственника такой комнаты.

Собственник комнаты в коммунальной квартире не вправе:

осуществлять выдел в натуре своей доли в праве общей собственности на общее имущество в данной квартире;

отчуждать свою долю в праве общей собственности на общее имущество в данной квартире, а также совершать иные действия, влекущие за собой передачу этой доли отдельно от права собственности на указанную комнату.

При продаже комнаты в коммунальной квартире остальные собственники комнат в данной коммунальной квартире имеют преимущественное право покупки отчуждаемой комнаты в порядке и на условиях, которые установлены ГК РФ.

Право преимущественной покупки - это право участников общей долевой собственности в отношении продаваемой постороннему лицу доли в принадлежащем им имуществе по цене, за которую она продается, и на прочих равных условиях, кроме случая продажи такой доли с публичных торгов. Уступка права преимущественной покупки доли не допускается.

Согласно ст. 250 ГК РФ публичные торги для продажи доли в праве общей собственности при отсутствии согласия на это всех участников долевой собственности могут проводиться в случаях, предусмотренных ч. 2 ст. 255 ГК РФ, и в иных случаях, предусмотренных законом.

Продавец доли обязан известить в письменной форме остальных участников долевой собственности о намерении продать свою долю постороннему лицу с указанием цены и других условий, на которых продает ее. Если остальные участники долевой собственности откажутся от покупки или не приобретут продаваемую долю в праве собственности на недвижимое имущество в течение месяца со дня извещения, то продавец вправе продать свою долю любому лицу.

При продаже доли с нарушением права преимущественной покупки любой другой участник долевой собственности имеет право в течение трех месяцев требовать в судебном порядке перевода на него прав и обязанностей покупателя.

Изложенные правила применяются также при отчуждении доли по договору мены.

В соответствии с ч. 1 ст. 43 Кодекса собственники комнат в коммунальной квартире несут бремя расходов на содержание общего имущества в данной квартире.

Статья 43 воспроизводит принципиальные положения ст. 39 Кодекса, регулирующей содержание общего имущества в многоквартирном доме, применительно к содержанию общего имущества в коммунальной квартире. Как и собственники жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме, собственники комнат в коммунальной квартире обязаны нести расходы, связанные с содержанием их общего имущества, находящегося в долевой собственности.

Доля обязательных расходов на содержание общего имущества в коммунальной квартире, бремя которых несет собственник комнаты в данной квартире, определяется долей в праве общей собственности на общее имущество в данной квартире указанного собственника.

Целесообразно обратить внимание на то, что ст. 44 - 48 Кодекса, которые посвящены органу управления многоквартирным домом, включены в главу 6 раздела II "Право собственности и другие вещные права на жилые помещения". Это представляется не вполне логичным. Соответствующие положения, с нашей точки зрения, следовало включить в раздел VIII Кодекса, который называется "Управление многоквартирными домами". Тем не менее правила, установленные в указанных статьях, для жилищного законодательства являются принципиально новыми, в ЖК 1983 г. и Основах они отсутствовали.

Частью 1 ст. 44 Кодекса введено понятие "орган управления многоквартирным домом". Таким органом признано общее собрание собственников помещений многоквартирного дома. Данное положение сформулировано в императивной норме и не предполагает исключений. Иными словами, указанный орган управления должен действовать во всех многоквартирных домах, помещения в которых находятся в государственной, муниципальной, частной собственности.

Установлен перечень вопросов, относящихся к компетенции общего собрания (ч. 2 ст. 44 Кодекса). Это:

- 1) принятие решений о реконструкции многоквартирного дома (в том числе с его расширением или надстройкой), строительстве хозяйственных построек и других зданий, строений, сооружений, ремонте общего имущества в многоквартирном доме;

- 2) принятие решений о пределах использования земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, в том числе введение ограничений пользования им;

- 3) принятие решений о передаче в пользование общего имущества в многоквартирном доме;

- 4) выбор способа управления многоквартирным домом;

- 5) другие вопросы, отнесенные Кодексом к компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

Приведенный перечень не является исчерпывающим, поскольку собрание вправе решать и иные вопросы, указанные в других статьях Кодекса. Обратим внимание на то, что буквальное толкование нормы, установленной в п. 5 ч. 2 ст. 44, позволяет утверждать, что общее собрание собственников помещений лишено права принимать к своему рассмотрению вопросы, прямо не отнесенные Кодексом к его компетенции.

Данная юридическая конструкция выглядит не вполне убедительно. Например, совершенно очевидно, что в случае непосредственного управления многоквартирным домом собственниками помещений в таком доме (см. ст. 164 Кодекса) общему собранию указанных собственников на практике потребуются решать многие другие вопросы, помимо прямо отнесенных Кодексом к его компетенции. С нашей точки зрения, формулировка положений п. 5 ч. 2 ст. 44 требует уточнения путем внесения в нее соответствующих изменений.

Правила проведения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме впервые установлены в ст. 45 Кодекса. Собственники помещений в многоквартирном доме обязаны ежегодно проводить годовое общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме. Сроки и порядок проведения годового общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, а также порядок уведомления о принятых им решениях устанавливаются общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме.

Такое общее собрание может быть как очередным (проводится один раз в год), так и внеочередным (созывается в любое время по инициативе любого из собственников жилых или нежилых помещений многоквартирного дома). Лица, не являющиеся собственниками помещений в соответствующем многоквартирном доме, не вправе инициировать созыв общего собрания собственников помещений в этом доме.

Как очередное, так и внеочередное общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме может быть проведено путем:

- а) совместного присутствия собственников помещений в данном доме для обсуждения вопросов повестки дня и принятия решений по вопросам, поставленным на голосование;

- б) проведения заочного голосования - передачи в место или по адресу, которые указаны в сообщении о проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, в письменной форме решений собственников по вопросам, поставленным на голосование (см. ч. 1 ст. 47 Кодекса).

Независимо от того, является собрание очередным или внеочередным, оно обладает полномочиями, установленными в ст. 44 Кодекса, которые были перечислены выше. В то же время на рассмотрение внеочередного общего собрания вряд ли целесообразно выносить вопросы, которые принято рассматривать на ежегодном общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме.

Случаи, когда проводится внеочередное общее собрание собственников помещений, Кодекс не определяет. Следовательно, внеочередное собрание может созываться в любых случаях, если проведения такого собрания требуют общие интересы собственников помещений в многоквартирном доме, интересы группы указанных собственников или интересы хотя бы одного такого собственника.

Следует полагать, что расходы на подготовку и созыв внеочередного собрания несет его инициатор. При этом Кодекс не содержит запрета на последующее возмещение инициатору внеочередного собрания указанных расходов по решению общего собрания собственников помещений из источников, определенных таким решением.

Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме правомочно (имеет кворум), если в нем приняли участие собственники помещений в данном доме или их представители, обладающие более чем 50% голосов от общего числа голосов. При отсутствии

кворума для проведения годового общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме должно быть проведено повторное общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме.

Правом на участие в общем собрании обладают все собственники помещений в многоквартирном доме независимо от размера общей площади помещений, находящихся в собственности каждого из них. Поэтому на общем собрании имеют право присутствовать с правом решающего голоса и участвовать в обсуждении вопросов повестки дня все собственники помещений в многоквартирном доме.

Целесообразно обратить внимание на то, что на общем собрании собственников помещений фактически голосуют доли в праве собственности на общее имущество, а не лица, которым они принадлежат: количество голосов, которым обладает каждый собственник помещения в многоквартирном доме на общем собрании собственников помещений в таком доме, пропорционально его доле в праве общей собственности на общее имущество в данном доме (см. ч. 3 ст. 48 Кодекса). С учетом этого обстоятельства и должно определяться наличие кворума, предусмотренного ч. 3 рассматриваемой статьи.

Собственник, по инициативе которого созывается общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме, обязан сообщить собственникам помещений в данном доме о проведении такого собрания не позднее чем за 10 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 (ч. 4 ст. 45 Кодекса).

Представляется, что приведенные нормы фактически регулируют отношения, связанные с созывом внеочередного общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, поскольку годовое общее собрание проводится не по инициативе конкретного собственника, а по правилам, установленным собственниками в соответствии с ч. 1 ст. 45 Кодекса.

В ч. 4 ст. 45 императивно установлена обязанность инициатора общего собрания в указанный в данной части срок персонально уведомить о проведении собрания всех собственников помещений в многоквартирном доме. Если решением общего собрания собственников помещений не будет установлен иной способ уведомления (например, передача текстового сообщения по электронной почте, факсу и т.п.), то оно осуществляется путем направления каждому собственнику заказного письма, содержащего информацию, указанную в ч. 5 ст. 45 Кодекса. Указанное сообщение может быть также вручено каждому собственнику лично под расписку или размещено в помещении данного дома, известном и доступном всем собственникам, которое должно быть определено решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

Содержание сообщения о проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме определяется по правилам ч. 5 ст. 45 Кодекса. Установленные здесь требования применяются к сообщению о проведении как годового, так и внеочередного собрания и не могут быть изменены ни решением общего собрания собственников помещений, ни тем более инициатором внеочередного собрания.

В сообщении о проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме должны быть указаны:

- 1) сведения о лице, по инициативе которого созывается данное собрание;
- 2) форма проведения данного собрания (собрание или заочное голосование);
- 3) дата, место, время проведения данного собрания или в случае проведения данного собрания в форме заочного голосования - дата окончания приема решений собственников по вопросам, поставленным на голосование, и место или адрес, куда должны передаваться такие решения;
- 4) повестка дня данного собрания;
- 5) порядок ознакомления с информацией и (или) материалами, которые будут представлены на данном собрании, и место или адрес, где с ними можно ознакомиться.

Решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме могут приниматься простым или квалифицированным большинством голосов от общего числа голосов участвующих в таком собрании собственников помещений.

Квалифицированным большинством не менее 2/3 голосов от общего числа голосов участников собрания принимаются решения:

о реконструкции многоквартирного дома (в т.ч. с его расширением или надстройкой), строительстве хозяйственных построек и других зданий, строений, сооружений, ремонте общего имущества в многоквартирном доме;

о пределах использования земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, в т.ч. о введении ограничений пользования им;

о передаче в пользование общего имущества в многоквартирном доме.

Простым большинством более 50% голосов от общего числа голосов участвующих в общем собрании собственников помещений принимаются решения по всем вопросам, не требующим квалифицированного большинства, включенным в повестку дня общего собрания (принятие решений по вопросам, не включенным в повестку дня, запрещено императивной нормой ч. 2 ст. 46).

Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме не вправе принимать решения по вопросам, не включенным в повестку дня данного собрания, а также изменять повестку дня данного собрания.

Решения, принятые общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме, а также итоги голосования доводятся до сведения собственников помещений в данном доме собственником, по инициативе которого было создано такое собрание, путем размещения соответствующего сообщения об этом в помещении данного дома, определенном решением общего собрания собственников помещений в данном доме и доступном для всех собственников помещений в данном доме, не позднее чем через 10 дней со дня принятия этих решений.

Юридической и документальной формой решения общего собрания собственников помещений является протокол соответствующего собрания. Обязанность ведения протокола очередного и внеочередного общего собрания решением такого собрания может быть возложена на определенное лицо. Протоколы общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме являются документами, имеющими юридическое, в частности, доказательственное значение. Поэтому к их надлежащему оформлению и хранению по правилам ч. 4 рассматриваемой статьи необходимо отнестись очень внимательно. Протоколы общих собраний собственников помещений в многоквартирном доме и решения таких собственников по вопросам, поставленным на голосование, хранятся в месте или по адресу, которые определены решением данного собрания.

Правила о юридической силе решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме установлены в ч. 5 ст. 46 Кодекса. Решение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, принятое в установленном Кодексом порядке, по вопросам, отнесенным к компетенции такого собрания, является обязательным для всех собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе для тех собственников, которые не участвовали в голосовании.

Однако не любое решение общего собрания можно рассматривать в качестве обязательного для лиц, указанных в ч. 5 ст. 46 Кодекса. Для того чтобы решение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме имело юридическую силу, должны быть соблюдены следующие предусмотренные Кодексом условия:

а) решение оформлено протоколом очередного или внеочередного общего собрания собственников помещений (ч. 1 ст. 46);

б) решение принято по вопросу, включенному в повестку дня соответствующего собрания (ч. 2 ст. 46);

в) решение принято с соблюдением императивных правил о квалифицированном или простом большинстве голосов, необходимых для принятия решения (ч. 1 ст. 46);

г) решение доведено до сведения собственников помещений в многоквартирном доме в порядке, установленном ч. 3 ст. 46;

д) решение принято по вопросу, относящемуся к компетенции общего собрания, установленной в ч. 2 ст. 44 Кодекса.

По указанным критериям можно оценивать правомерность соответствующего решения в случае возникновения споров, связанных с принятием решений общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме.

Собственник помещения в многоквартирном доме вправе обжаловать в суд решение, принятое общим собранием собственников помещений в данном доме с нарушением требований Кодекса, в случае если он не принимал участия в этом собрании или голосовал против принятия такого решения и если таким решением нарушены его права и законные интересы. Заявление о таком обжаловании может быть подано в суд в течение шести месяцев со дня, когда указанный собственник узнал или должен был узнать о принятом решении. Суд с учетом всех обстоятельств дела вправе оставить в силе обжалуемое решение, если голосование указанного собственника не могло повлиять на результаты голосования, допущенные нарушения не являются существенными и принятое решение не повлекло за собой причинение убытков указанному собственнику.

В многоквартирном доме, все помещения в котором принадлежат одному собственнику, решения по вопросам, относящимся к компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, принимаются этим собственником единолично и оформляются в письменной форме. При этом положения главы 6 Кодекса, определяющие порядок и сроки

подготовки, созыва и проведения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, не применяются, за исключением положений, касающихся сроков проведения годового общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

Правила принятия решения общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме без проведения собрания в форме совместного присутствия его участников установлены в ст. 47 Кодекса. Для жилищного законодательства эти правила являются новыми, хотя гражданскому законодательству о юридических лицах они известны. Например, в форме заочного голосования (опросным путем) могут быть приняты решения общего собрания участников общества с ограниченной ответственностью, общего собрания акционеров <*>. Однако в отличие от законодательства о хозяйственных обществах, предъявляющего к заочному голосованию достаточно жесткие и детальные требования, Кодекс в ст. 47 регламентирует указанные отношения весьма лаконично.

<*> См. ст. 50 ФЗ "Об акционерных обществах", ст. 38 ФЗ "Об обществах с ограниченной ответственностью".

Решение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме может быть принято без проведения собрания (совместного присутствия собственников помещений в данном доме для обсуждения вопросов повестки дня и принятия решений по вопросам, поставленным на голосование) путем проведения заочного голосования - передачи в место или по адресу, которые указаны в сообщении о проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, в письменной форме решений собственников по вопросам, поставленным на голосование.

Принявшими участие в общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме, проводимом в форме заочного голосования, считаются собственники помещений в данном доме, решения которых получены до даты окончания их приема.

В сообщении о проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в случае проведения данного собрания в форме заочного голосования указываются дата окончания приема решений собственников по вопросам, поставленным на голосование, и место или адрес, куда должны передаваться такие решения (см. п. 3 ч. 5 ст. 45 Кодекса). Собственник помещения оформляет решение по вопросам, поставленным на голосование, по правилам ч. 3 ст. 47. Обратим внимание, что в таком случае в соответствии с ч. 6 ст. 48 Кодекса засчитываются голоса по вопросам, по которым участвующим в голосовании собственником оставлен только один из возможных вариантов голосования, иначе соответствующее решение признается недействительным. В случае если решение собственника содержит несколько вопросов, поставленных на голосование, несоблюдение данного требования в отношении одного или нескольких вопросов не влечет за собой признание указанного решения недействительным в целом.

Оформленное надлежащим образом решение собственник передает (направляет) в место или по адресу, указанному в сообщении о проведении собрания. Каким образом собственник должен передать (направить) указанное решение, Кодекс не определил, поэтому соответствующие способы может предусмотреть общее собрание собственников помещений. В качестве некоторого ориентира здесь можно иметь в виду правило п. 1 ст. 38 ФЗ "Об обществах с ограниченной ответственностью", который установил, что подобные документы могут передаваться посредством почтовой, телеграфной, телетайпной, телефонной, электронной или иной связи, обеспечивающей аутентичность передаваемых и принимаемых сообщений и их документальное подтверждение <*>. Уместно напомнить, что термин "аутентичность" происходит от греческого слова *authentikos*, означающего подлинность, соответствие подлинному, первоисточнику. Например, аутентичными текстами документа являются тексты, составленные на одном или более языках, рассматриваемые как одинаково подлинные и имеющие равную юридическую силу.

<*> См. подробно: Комментарий к Федеральному закону "Об обществах с ограниченной ответственностью" / Под ред. М.Ю. Тихомирова. 3-е изд., доп. и перераб. М.: Изд-во Тихомирова М.Ю., 2003 - 2006. С. 203 и сл.

В решении собственника по вопросам, поставленным на голосование, должны быть указаны:

- 1) сведения о лице, участвующем в голосовании;
- 2) сведения о документе, подтверждающем право собственности лица, участвующего в голосовании, на помещение в соответствующем многоквартирном доме;
- 3) решения по каждому вопросу повестки дня, выраженные формулировками "за", "против" или "воздержался".

Если решение собственника помещения, оформленное в соответствии с этими требованиями, получено до даты окончания приема решений, установленной в сообщении о

проведении собрания, то соответствующий собственник считается принявшим участие в голосовании, т.е. в общем собрании, которое проводилось в форме заочного голосования. Факт участия в собрании имеет практическое и юридическое значение, поскольку в зависимости от количества участников общего собрания определяется: а) наличие или отсутствие кворума, необходимого для принятия решений (см. ч. 3 ст. 45 Кодекса); б) простое или квалифицированное большинство голосов, поданных за то или иное решение (см. ч. 1 ст. 46 Кодекса).

Кодекс предоставляет право голосования на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме только собственникам помещений в указанном доме (ч. 1 ст. 48). Данное положение установлено в императивной норме, поэтому никакие иные лица не вправе участвовать в принятии решений таким собранием.

Собственник помещения в многоквартирном доме вправе, но не обязан лично участвовать в голосовании на общем собрании таких собственников. Собственник помещения имеет право уполномочить своего представителя голосовать на собрании от имени собственника. Данное полномочие может вытекать из содержания федеральных законов, а также иных правовых актов государственных или муниципальных органов (это характерно для наделения соответствующими полномочиями представителей таких собственников, как Российская Федерация, субъекты Федерации и муниципальные образования). Указанное полномочие может также следовать из доверенности, оформленной с соблюдением императивных требований ч. 2 ст. 48 Кодекса (таким образом могут быть уполномочены представители любых собственников помещений).

Доверенности на голосование может быть придана нотариальная форма по правилам, установленным Основами законодательства Российской Федерации о нотариате от 11.02.1993 <*>. Если по каким-либо причинам собственник помещения в многоквартирном доме не сочтет целесообразным нотариальное удостоверение указанной доверенности, то ее необходимо оформить по правилам п. 4 и 5 ст. 185 ГК РФ. Напомним, что в этом случае доверенность от имени гражданина удостоверяется организацией, в которой доверитель работает или учится, либо жилищно-эксплуатационной организацией по месту его жительства, либо администрацией стационарного лечебного учреждения, в котором он находится на лечении. Доверенность от имени юридического лица выдается за подписью его руководителя или иного лица, уполномоченного на это его учредительными документами, с приложением печати организации, от имени которой выдана доверенность. При этом необходимо помнить, что доверенность, в которой не указана дата ее совершения, ничтожна (см. п. 1 ст. 186 ГК РФ).

<*> Ведомости РФ. 1993. N 10. Ст. 357; СЗ РФ. 2001. N 53. Ч. I. Ст. 5030; 2002. N 52. Ч. I. Ст. 5132; 2003. N 50. Ст. 4855; N 52. Ч. I. Ст. 5038; 2004. N 27. Ст. 2711; N 35. Ст. 3607; N 45. Ст. 4377; 2005. N 27. Ст. 2717.

Как уже отмечалось, на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме голосуют доли, а не лица. Количество голосов, которым обладает каждый собственник помещения в многоквартирном доме на общем собрании собственников помещений в данном доме, пропорционально его доле в праве общей собственности на общее имущество в данном доме.

Доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме собственника помещения в этом доме пропорциональна размеру общей площади указанного помещения (см. ч. 1 ст. 37 Кодекса). Поэтому количество голосов, которыми обладает собственник помещения в многоквартирном доме на общем собрании таких собственников, непосредственно зависит от размера общей площади принадлежащего ему жилого или нежилого помещения в данном многоквартирном доме (кроме случаев, указанных в ст. 15 Вводного закона).

Кодекс прямо не предусматривает использование при голосовании на общем собрании собственников помещений бюллетеней для голосования. Вместо бюллетеней он предлагает такие документы, как решения собственников помещений, составленные в письменной форме. В указанном решении собственник по каждому вопросу, поставленному на голосование, должен оставить только один из вариантов голосования - "за", "против" или "воздержался".

Обратим внимание, что письменные решения собственников помещений по вопросам, поставленным на голосование, согласно ч. 5 ст. 48 в обязательном порядке должны использоваться только при проведении общего собрания в форме заочного голосования (см. также ст. 47 Кодекса). При голосовании на общем собрании собственников помещений, проводимом в форме совместного присутствия, могут использоваться как указанные письменные решения, так и другие документы, например, бюллетени для голосования и т.п.

Напомним, что в ч. 3 ст. 47 Кодекса установлены требования к содержанию решения собственника по вопросам, поставленным на голосование, для случая, когда общее собрание проводится в форме заочного голосования. Однако этими требованиями не запрещено руководствоваться и тогда, когда общее собрание собственников помещений проводится в форме совместного присутствия (хотя в таком случае указанные требования не являются обязательными).

При голосовании, осуществляемом посредством письменных решений собственников по вопросам, поставленным на голосование, засчитываются голоса по вопросам, по которым участвующим в голосовании собственником оставлен только один из возможных вариантов голосования. Оформленные с нарушением данного требования, указанные решения признаются недействительными, и голоса по содержащимся в них вопросам не подсчитываются. В случае если решение собственника по вопросам, поставленным на голосование, содержит несколько вопросов, поставленных на голосование, несоблюдение данного требования в отношении одного или нескольких вопросов не влечет за собой признание указанного решения недействительным в целом.

Раздел III. ЖИЛЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ, ПРЕДОСТАВЛЯЕМЫЕ ПО ДОГОВОРАМ СОЦИАЛЬНОГО НАЙМА

Глава 7. ОСНОВАНИЯ И ПОРЯДОК ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ ПО ДОГОВОРУ СОЦИАЛЬНОГО НАЙМА

Комментарий к главе 7

Социальному найму жилых помещений посвящены статьи раздела III Кодекса. Данный раздел содержит две главы, в которых определяются основания и порядок предоставления жилого помещения по договору социального найма, а также устанавливаются основные правила о таком договоре, конкретизирующие соответствующие положения ГК РФ. Напомним, что ГК РФ (ст. 671 - 688 гл. 35) установлены нормы о найме жилых помещений, которые (за исключением ст. 672) используются при заключении договоров найма в отношении объектов, относящихся ко всем видам жилищного фонда, выделяемым в зависимости от формы собственности на такие объекты, - частному, государственному, муниципальному (см. также гл. 2 раздела I Кодекса).

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 (п. 1 ст. 671 ГК РФ). Нанимателем по такому договору может быть только физическое лицо (гражданин Российской Федерации, иностранный гражданин, лицо без гражданства). Что касается юридических лиц, то им жилое помещение может быть предоставлено во владение и (или) пользование на основе договора аренды или иного договора. При этом юридическое лицо может использовать жилое помещение только для проживания граждан (см. п. 2 ст. 671 ГК РФ).

Приведенное определение договора найма жилого помещения является универсальным и охватывает три разновидности такого договора.

Первая - договор коммерческого найма, предметом которого являются объекты жилищного фонда, находящиеся в частной, государственной или муниципальной собственности и относящиеся к жилищному фонду коммерческого использования (в соответствии с целевой классификацией видов жилищного фонда, установленной в ст. 19 Кодекса). Данному виду договора найма посвящены ст. 671, 673 - 688 ГК РФ.

Вторая - договор найма специализированного жилого помещения (см. ч. 1 ст. 100 Кодекса), согласно которому собственник специализированного жилого помещения (действующий от его имени уполномоченный орган государственной власти или уполномоченный орган местного самоуправления) или управомоченное им лицо (наймодатель) обязуется передать другой стороне - гражданину (нанимателю) данное жилое помещение за плату во владение и пользование для временного проживания в нем. Виды специализированных жилых помещений определены в разделе IV Кодекса.

Третья разновидность договора найма жилого помещения - договор социального найма, заключаемый в отношении только тех объектов, которые входят в состав государственного или муниципального жилищного фонда и относятся к жилищному фонду социального использования (о классификации видов жилищного фонда в зависимости от целей использования см. ст. 19 Кодекса). Социальному найму в ГК РФ посвящена ст. 672, которой, в частности, установлено, что такой договор заключается по основаниям, на условиях и в порядке, предусмотренных жилищным законодательством. При этом к договору социального найма жилого помещения применяются также правила ст. 674, 675, 678, 680, п. 1 - 3 ст. 685 ГК РФ. Кроме того, к указанному виду договора могут применяться и другие положения ГК РФ, однако это возможно только в случаях, если иное не предусмотрено жилищным законодательством (о договоре социального найма см. также ст. 60 Кодекса).

В связи с этим Кодекс достаточно детально урегулировал отношения, связанные с социальным наймом. Отношения, подобные тем, которые регламентированы разделом III Кодекса, прежде регулировались гл. 1 и 2 раздела III ЖК 1983 г. и Основами (ст. 11 - 14, 20, 21 и др.). В этих правовых актах понятия "наем жилого помещения", "договор найма жилого помещения"

использовались не в том общем значении, которое установлено в настоящее время ГК РФ, и в основном соответствовали современному понятию "договор социального найма жилого помещения" (см. ст. 60 Кодекса).

Исходя из приведенных выше положений ГК РФ, Кодекс устранил данную терминологическую неточность и оперирует понятием "договор социального найма". Кроме того, многие жилищные отношения, вытекающие из социального найма, Кодекс урегулировал принципиально иначе, чем было ранее, в соответствии с новой системой социальных, экономических и правовых отношений, сформировавшихся в России за последнее десятилетие.

В главе 7 Кодекса сгруппированы правовые нормы, содержание которых вызывало немало споров при подготовке и обсуждении проекта нового Кодекса. Такие споры вполне закономерны, поскольку в статьях данной главы получили юридическое разрешение наиболее острые и затрагивающие многих, если не большинство россиян, вопросы. Они касаются предоставления жилых помещений по договорам социального найма малоимущим и другим гражданам, признанным нуждающимися в жилых помещениях, критериев и оснований, при наличии которых это возможно, а также учета таких граждан и других важных отношений.

Как уже отмечалось, предметом договора социального найма могут быть только те жилые помещения, которые относятся к государственному или муниципальному жилищному фонду. При этом в собственности государства (Российской Федерации и ее субъектов), а также муниципальных образований находятся жилые помещения различного целевого назначения - жилищный фонд социального использования, специализированный жилищный фонд, индивидуальный жилищный фонд, жилищный фонд коммерческого использования (об указанных видах жилищного фонда см. ст. 19 Кодекса). В соответствии с целями использования по договору социального найма предоставляются жилые помещения из жилищного фонда социального использования.

Напомним, что согласно ч. 2 ст. 15 Кодекса жилым помещением признается изолированное помещение, которое является недвижимым имуществом и пригодно для постоянного проживания граждан (отвечает установленным санитарным и техническим правилам и нормам, иным требованиям законодательства). Порядок признания помещения жилым помещением и требования, которым должно отвечать жилое помещение, устанавливаются Правительством РФ в соответствии с Кодексом, другими федеральными законами <*>. Виды жилых помещений нами были рассмотрены выше.

<*> Положение о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу утверждено Постановлением Правительства РФ от 28.01.2006 N 47 (СЗ РФ. 2006. N 6. Ст. 702).

Согласно ч. 3 ст. 40 Конституции РФ малоимущим и иным указанным в законе гражданам, нуждающимся в жилище, оно предоставляется бесплатно или за доступную плату в соответствии с установленными законом нормами. Именно этот конституционный принцип во многом предопределяет содержание статей главы 7 Кодекса и многих других его положений.

Разъясняя указанную норму Конституции РФ, специалисты отмечают, что она закрепляет новую роль государства и органов местного самоуправления на рынке жилья. В новой системе государство и муниципальные органы тотально не аккумулируют средства населения для последующего жилищного строительства и распределения квартир. Теперь каждый должен самостоятельно вкладывать средства в покупку или строительство жилья, не рассчитывая на решение своей жилищной проблемы за счет государственного и муниципального жилищных фондов. Время новоселья будет определяться не многими годами ожидания в очереди на получение жилья, не решением органов управления и профкомов, как было ранее, а доходами гражданина, материальной возможностью купить, построить или нанять жилье. Так будет решаться жилищная проблема для большинства. Меньшинство, т.е. малоимущие и другие лица, указанные в законах, будут обеспечиваться жильем исходя из традиционных для отечественного законодательства принципов: сохраняется режим предоставления им жилых помещений в соответствии с установленными нормами из государственного или муниципального жилищного фонда <*>.

<*> См. подробно: Комментарий к Конституции Российской Федерации. 2-е изд., доп. и перераб. М.: БЕК, 1996. С. 175 - 176.

Эмоциональная оценка приведенных рассуждений может быть различной, однако необходимо признать, что они объективно отражают существующую в современной России экономико-правовую реальность.

В соответствии с Кодексом нуждающимися в жилом помещении могут быть признаны: а) малоимущие граждане, б) иные категории граждан, определенные федеральными законами и

законами субъектов Российской Федерации (см. ч. 2, 3 ст. 49). Например, особенности обеспечения жильем такой категории граждан, как инвалиды, предусмотрены ст. 17 ФЗ от 24.11.1995 "О социальной защите инвалидов в Российской Федерации" <*>. Обеспечение жильем инвалидов войны, участников Великой Отечественной войны, ветеранов и инвалидов боевых действий, а также иных категорий ветеранов осуществляется с учетом особенностей, предусмотренных ст. 14 - 21 ФЗ от 12.01.1995 "О ветеранах" в редакции ФЗ от 02.01.2000 с последующими изменениями и дополнениями <*>.

<*> СЗ РФ. 1995. N 48. Ст. 4563; 1998. N 31. Ст. 3803; 1999. N 2. Ст. 232; N 29. Ст. 3693; 2000. N 22. Ст. 2267; 2001. N 24. Ст. 2410; N 33. Ч. I. Ст. 3426; N 53. Ч. I. Ст. 5024; 2002. N 1. Ч. I. Ст. 2; N 22. Ст. 2026; 2003. N 2. Ст. 167; N 43. Ст. 4108; 2004. N 35. Ст. 3607; 2005. N 1. Ч. I. Ст. 25; 2006. N 1. Ст. 10.

<*> СЗ РФ. 1995. N 3. Ст. 168; 1998. N 47. Ст. 5703, 5704; 2000. N 2. Ст. 161; N 19. Ст. 2023; 2001. N 33. Ч. I. Ст. 3427; N 53. Ч. I. Ст. 5030; 2002. N 30. Ст. 3033; N 48. Ст. 4743; 2003. N 19. Ст. 1750; 2004. N 19. Ч. I. Ст. 1837; N 25. Ст. 2480; N 27. Ст. 2711; N 35. Ст. 3607; 2005. N 1. Ч. I. Ст. 25; N 19. Ст. 1748; N 52. Ч. I. Ст. 5576.

Малоимущими являются граждане, если они признаны таковыми органом местного самоуправления с учетом дохода, приходящегося на каждого члена семьи, и стоимости имущества, находящегося в собственности членов семьи и подлежащего налогообложению, в порядке, установленном законом соответствующего субъекта Российской Федерации.

Установление порядка определения размера дохода, приходящегося на каждого члена семьи, и стоимости имущества, находящегося в собственности членов семьи и подлежащего налогообложению, в целях признания граждан малоимущими и предоставления им по договорам социального найма жилых помещений муниципального жилищного фонда относится к компетенции органов государственной власти субъектов Российской Федерации (см. п. 3 ст. 13 Кодекса). Ориентиром здесь могут служить, например, положения ФЗ от 05.04.2003 "О порядке учета доходов и расчета среднедушевого дохода семьи и дохода одиноко проживающего гражданина для признания их малоимущими и оказания им государственной социальной помощи" <*>. Перечень видов доходов, учитываемых при расчете среднедушевого дохода семьи и дохода одиноко проживающего гражданина для оказания им государственной социальной помощи был утвержден Постановлением Правительства РФ от 20.08.2003 N 512 <*>.

<*> СЗ РФ. 2003. N 14. Ст. 1257.

<*> СЗ РФ. 2003. N 34. Ст. 3374; 2006. N 3. Ст. 297.

При признании гражданина малоимущим должны учитываться не только размер дохода, приходящегося на каждого члена семьи, но и стоимость имущества, принадлежащего на праве собственности членам его семьи и подлежащего налогообложению. Введение такого критерия, как стоимость семейного имущества, направлено на обеспечение более объективного подхода при решении вопроса о признании лица малоимущим.

Однако Кодекс в данном случае не дает ответа на вопрос, кого можно считать членами семьи. Это существенный недостаток рассматриваемой нормы, поскольку в результате создаются неоправданные возможности для расширительного толкования понятия "члены семьи" на региональном уровне: порядок признания гражданина малоимущим должен определяться законами субъектов Российской Федерации (ч. 2 ст. 49 Кодекса). Представляется, что, поскольку в данном случае мы имеем дело с очевидным пробелом в правовом регулировании, во избежание неоднозначного толкования указанного понятия и ошибок в правоприменении необходимо по аналогии закона (см. ч. 1 ст. 7 Кодекса) применять правила ч. 1 ст. 69 Кодекса, устанавливающие круг членов семьи нанимателя жилого помещения по договору социального найма.

Малоимущим гражданам, признанным в установленном порядке нуждающимися в жилых помещениях, по договору социального найма предоставляются жилые помещения в муниципальном жилищном фонде.

В соответствии со ст. 156 Кодекса граждане, признанные в установленном порядке малоимущими, проживающие по договору социального найма, освобождаются от внесения платы за пользование жилыми помещениями. Таким образом, указанной категории граждан жилые помещения по договорам социального найма предоставляются в пользование фактически бесплатно. Однако полезно учитывать, что при бесплатном предоставлении жилого помещения наниматель освобождается от внесения платы только за пользование таким помещением, но не от обязанности оплачивать содержание и ремонт жилого помещения, а также вносить коммунальные платежи. Структура платы за жилое помещение и коммунальные услуги определена в ст. 154 Кодекса.

Нельзя не обратить внимание на то, что согласно ст. 49 Кодекса основания признания граждан нуждающимися в жилых помещениях могут устанавливаться не только Кодексом, но также другими федеральными законами и законами субъектов Российской Федерации. Представляется, что все такие основания было целесообразно исчерпывающим образом определить именно в Кодексе, ограничив возможность нормотворчества по этому вопросу. Поскольку это не сделано, нетрудно предположить, что люди, нуждающиеся в жилом помещении по объективным основаниям, указанным в Кодексе (см. ст. 51), могут быть "оттеснены" в очереди на получение жилья теми категориями граждан, жилищные интересы которых пролоббированы на федеральном и региональном уровнях. А с лоббизмом неразрывно связана и коррупция в представительных органах государственной власти...

Положения Кодекса о правовом регулировании оснований признания граждан нуждающимися в жилых помещениях и порядка предоставления им жилья (ч. 3 ст. 49) следует толковать ограничительно: поскольку здесь говорится о федеральных и региональных законах, постольку органы исполнительной власти федерального и регионального уровня не наделены правом определять основания и порядок предоставления жилых помещений по договорам социального найма.

По общему правилу участниками жилищных отношений могут быть как российские, так и иностранные граждане, а также лица без гражданства (см. ст. 4 Кодекса) <*>. Однако применительно к социальному найму введено исключение из этого правила: по договорам социального найма жилые помещения предоставляются только гражданам России, если международным договором не предусмотрено иное (нормы международного права приоритетны по отношению к национальному законодательству). Следует полагать, что эта правовая новелла имеет целью обеспечить бесплатным или предоставляемым за более или менее доступную плату жильем прежде всего российских граждан.

<*> См. также комментарий к указанной статье // Комментарий к Жилищному кодексу Российской Федерации / Под ред. М.Ю. Тихомирова. М.: Изд-во Тихомирова М.Ю., 2005 - 2006.

Целесообразно обратить внимание на то, что Приказом Минрегиона России от 25.02.2005 N 17 были утверждены Методические рекомендации для органов государственной власти субъектов Российской Федерации и органов местного самоуправления по установлению порядка признания граждан малоимущими в целях постановки на учет и предоставления малоимущим гражданам, признанным нуждающимися в жилых помещениях, жилых помещений муниципального жилищного фонда по договорам социального найма. Они носят рекомендательный характер и разработаны с целью единообразного применения положений Кодекса органами государственной власти субъектов Российской Федерации и органами местного самоуправления и оказания им методологической и методической помощи при определении прав граждан на получение жилых помещений муниципального жилищного фонда по договорам социального найма на основе учета доходов граждан и стоимости принадлежащего им имущества.

Указанные Методические рекомендации содержат:

рекомендации по установлению органами государственной власти субъектов Российской Федерации порядка определения размера дохода, приходящегося на каждого члена семьи, и стоимости имущества, находящегося в собственности членов семьи и подлежащего налогообложению, для признания граждан малоимущими в целях постановки на учет и предоставления малоимущим гражданам, признанным нуждающимися в жилых помещениях, жилых помещений муниципального жилищного фонда по договорам социального найма;

рекомендации по установлению органами местного самоуправления размера дохода, приходящегося на каждого члена семьи, и стоимости имущества, находящегося в собственности членов семьи и подлежащего налогообложению, для признания граждан малоимущими в целях постановки на учет и предоставления гражданам, признанным нуждающимися в жилых помещениях, жилых помещений муниципального жилищного фонда по договорам социального найма;

рекомендации по процедурам проведения органами местного самоуправления проверки достоверности предоставленных гражданами сведений и переоценки размера дохода, приходящегося на каждого члена семьи, и стоимости имущества, находящегося в собственности членов семьи и подлежащего налогообложению, в целях подтверждения решения о признании граждан малоимущими;

рекомендации по вопросам организации работы органов местного самоуправления, осуществляющих признание граждан малоимущими в целях постановки на учет и предоставления малоимущим гражданам, признанным нуждающимися в жилых помещениях, жилых помещений муниципального жилищного фонда по договорам социального найма.

Применявшееся до введения в действие Кодекса жилищное законодательство оперировало двумя категориями, относящимися к нормированию жилой площади. Так, ст. 38 ЖК 1983 г.

употребляла понятие "норма жилой площади" для обозначения предельного размера жилого помещения, предоставляемого по договору найма (эта норма в последние годы составляла 12 кв. м), за исключением случаев, предусмотренных законодательством. При этом минимальный размер жилой площади, предоставлявшейся по договору найма, устанавливался не ЖК 1983 г., а в порядке, определяемом Правительством РФ.

Основы ввели еще одно понятие - "социальная норма площади жилья", обозначающее размер площади жилья, приходящейся на одного человека, в пределах которой осуществлялось предоставление компенсаций (субсидий) по оплате жилья и коммунальных услуг (ст. 1). При этом было предусмотрено, что социальная норма площади жилья эквивалентна минимальному размеру предоставления жилых помещений, который устанавливался органами государственной власти субъектов Российской Федерации (ст. 11).

Кодекс отказался от указанных понятий и различает норму предоставления и учетную норму площади жилого помещения в зависимости от целевого назначения указанных нормативов.

Нормой предоставления площади жилого помещения по договору социального найма является минимальный размер площади жилого помещения, исходя из которого определяется размер общей площади жилого помещения, предоставляемого по договору социального найма (ч. 1 ст. 50 Кодекса). Нетрудно заметить, что содержание понятия "норма предоставления", установленного в ч. 1 ст. 50 Кодекса, в целом соответствует содержанию понятия "социальная норма площади жилья", ранее предусмотренного Основами.

Устанавливать норму предоставления уполномочены органы местного самоуправления. При этом они должны учитывать достигнутый на соответствующей территории уровень обеспеченности жилыми помещениями, предоставляемыми по договору социального найма, и другие факторы. Таким образом, муниципальным органам предоставлены широкие полномочия в этой сфере, что предполагает и перемещение ответственности за принятые решения на низовые звенья так называемой "управленческой вертикали".

Интересно обратить внимание на то, что согласно проекту Кодекса, прошедшему первое чтение в Государственной Думе, предполагалось непосредственно в Кодексе установить минимальный размер нормы предоставления - не менее 15 кв. м общей площади жилого помещения на одного человека. Однако, как нетрудно заметить, принимая окончательный вариант Кодекса, законодатель от этого положения отказался, вероятно учитывая проблематичность его реализации во всех регионах России. А жаль, поскольку подобный норматив мог бы реально стимулировать улучшение жилищных условий многих наших сограждан...

Для отдельных категорий граждан, предусмотренных в ч. 3 ст. 49 Кодекса, при предоставлении таким гражданам жилых помещений по договорам социального найма могут применяться иные нормы предоставления по сравнению с нормами, установленными для данной местности соответствующим муниципальным органом. Такие иные нормы предоставления могут быть введены только федеральными законами и законами субъектов Российской Федерации. Буквальное толкование положений ч. 3 указанной статьи позволяет утверждать, что упомянутые в ней иные нормы предоставления не могут быть установлены органами исполнительной власти как федерального, так и регионального уровня. Тем более невозможным следует считать установление органами местного самоуправления для отдельных категорий граждан специальных норм предоставления жилой площади, отличающихся от общих норм, принятых для соответствующих местностей.

Необходимо отметить, что Кодекс прямо не предусматривает право на дополнительную жилую площадь. Напомним, что прежде ст. 39 ЖК 1983 г. устанавливала, что сверх нормы жилой площади отдельным категориям граждан предоставляется дополнительная жилая площадь в виде комнаты или в размере 10 кв. м. При этом гражданам, страдающим тяжелыми формами некоторых хронических заболеваний, а также гражданам, которым эта площадь необходима по условиям и характеру выполняемой работы, размер дополнительной площади мог быть увеличен.

Вместо этих правил в ч. 3 ст. 50 Кодекса предусмотрено, что федеральными законами, законами субъектов Российской Федерации, устанавливающими порядок предоставления жилых помещений по договорам социального найма другим категориям граждан (т.е. гражданам, нуждающимся в жилых помещениях, но не признанным малоимущими в установленном порядке, - см. ст. 49 Кодекса), могут быть установлены иные нормы предоставления жилых помещений. Слово "иные" в данном случае означает, что нормы, введенные для отдельных категорий граждан указанными законами, могут отличаться от норм предоставления жилой площади, установленных для данной местности соответствующими органами местного самоуправления.

Одним из федеральных законов, о которых говорится в ч. 3 ст. 50 Кодекса, является, например, ФЗ от 24.11.1995 "О социальной защите инвалидов в Российской Федерации", в соответствии с которым Постановлением Правительства РФ от 21.12.2004 N 817 был утвержден Перечень заболеваний, дающих инвалидам, страдающим ими, право на дополнительную жилую площадь <*>. Другими примерами могут служить Федеральные законы от 18.06.2001 "О

предупреждении распространения туберкулеза в Российской Федерации" <*>, от 17.01.1992 "О прокуратуре Российской Федерации" (в ред. ФЗ от 17.11.1995) и др. <***>

<*> РГ. 2004. 29 декабря.

<*> СЗ РФ. 2001. N 26. Ст. 2581; 2004. N 35. Ст. 3607.

<***> СЗ РФ. 1995. N 47. Ст. 4472; 1999. N 7. Ст. 878; N 47. Ст. 5620; 2000. N 2. Ст. 140; 2001. N 53. Ч. I. Ст. 5018, 5030; 2002. N 26. Ст. 2523; N 40. Ст. 3853; 2003. N 27. Ч. I. Ст. 2700; 2004. N 35. Ст. 3607; 2005. N 29. Ст. 2906; N 45. Ст. 4586.

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 (ч. 4 ст. 50 Кодекса). Содержание указанного понятия предполагает, что этот норматив используется исключительно в целях принятия граждан на учет в качестве нуждающихся в жилых помещениях.

Как и в случае с определением нормы предоставления (см. ч. 2 ст. 50 Кодекса), установление конкретного размера учетной нормы Кодекс отнес к компетенции органов местного самоуправления. При этом максимальный размер учетной нормы может совпадать с размером нормы предоставления, установленной для соответствующего населенного пункта, или быть меньше указанного размера.

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

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

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

2) являющиеся нанимателями жилых помещений по договорам социального найма или членами семьи нанимателя жилого помещения по договору социального найма либо собственниками жилых помещений или членами семьи собственника жилого помещения и обеспеченные общей площадью жилого помещения на одного члена семьи менее учетной нормы;

3) проживающие в помещении, не отвечающем установленным для жилых помещений требованиям;

4) являющиеся нанимателями жилых помещений по договорам социального найма, членами семьи нанимателя жилого помещения по договору социального найма или собственниками жилых помещений, членами семьи собственника жилого помещения, проживающими в квартире, занятой несколькими семьями, если в составе семьи имеется больной, страдающий тяжелой формой хронического заболевания, при которой совместное проживание с ним в одной квартире невозможно, и не имеющими иного жилого помещения, занимаемого по договору социального найма или принадлежащего на праве собственности. Перечень соответствующих заболеваний устанавливается Правительством РФ. Перечень тяжелых форм хронических заболеваний, при которых невозможно совместное проживание граждан в одной квартире, утвержден Постановлением Правительства РФ от 16.06.2006 N 378 <*>.

<*> СЗ РФ. 2006. N 25. Ст. 2736.

Несмотря на то что приведенный перечень оснований предоставления социального жилья сформулирован как исчерпывающий, в действительности он таковым не является - выше было отмечено, что соответствующие основания могут устанавливаться также другими федеральными законами и законами субъектов Федерации (см. также ст. 49 Кодекса).

По сравнению с ЖК 1983 г. (см. ст. 29) новый перечень оснований признания граждан нуждающимися в жилых помещениях сокращен. В него не включен такой предусмотренный ранее случай, как проживание граждан по две и более семьи в смежных неизолированных комнатах, если между семьями нет родственных отношений. В то же время основания признания гражданина нуждающимся в жилом помещении, установленные в новом Кодексе, сформулированы более универсально и в принципе охватывают остальные случаи, ранее предусмотренные ст. 29 ЖК 1983 г.

Если гражданину и (или) членам его семьи принадлежат на праве собственности несколько (т.е. два и более) жилых помещений, то общая площадь всех указанных помещений суммируется, когда решается вопрос об уровне обеспеченности такого гражданина общей площадью жилого помещения (см. ч. 2 ст. 51 Кодекса).

В принципе идею, заложенную в основу данной нормы, можно признать верной. Однако невысокий уровень законодательной техники при установлении содержащихся в ней правил не позволяет в целом оценить ее положительно. Дело в том, что ч. 2 ст. 51 Кодекса не дает ответа на принципиальный для рассматриваемого случая вопрос, кого можно считать членами семьи соответствующего гражданина - только родственников, проживающих совместно с ним, или любых граждан, состоящих в родстве с данным гражданином. Не вызывает сомнения, что ответ на этот вопрос теперь будут находить местные чиновники применительно к каждому конкретному случаю. Чтобы избежать этого, на практике целесообразно использовать аналогию закона, допускаемую ч. 1 ст. 7, и руководствоваться положениями ч. 1 ст. 69 Кодекса.

Основные правила, связанные с учетом граждан в качестве нуждающихся в жилых помещениях, предоставляемых по договорам социального найма, установлены в ст. 52 - 56 Кодекса. В указанных статьях определены правила и процедуры принятия граждан на учет в качестве нуждающихся в жилых помещениях, отказа в принятии их на такой учет, снятия граждан с указанного учета и урегулированы иные важные отношения. Рассмотрим соответствующие правила подробнее.

Принятие на учет граждан в качестве нуждающихся в жилых помещениях регулирует ст. 52 Кодекса. Правила данной статьи адресованы как малоимущим, так и гражданам иных категорий, о которых говорилось выше. Принятие указанных граждан на учет в целях последующего предоставления им жилых помещений на условиях социального найма осуществляет орган местного самоуправления (см. ч. 3 ст. 52 Кодекса). При этом согласно ч. 2 рассматриваемой статьи, если гражданин имеет право состоять на таком учете по нескольким основаниям (как малоимущий гражданин и как относящийся к определенной федеральным законом или законом субъекта Российской Федерации категории), то такой гражданин по его выбору может быть принят на учет по одному из этих оснований или по всем основаниям.

Как правило, заявление о принятии на учет в качестве нуждающегося в улучшении жилищных условий подается по месту жительства гражданина. Местом жительства, по определению п. 1 ст. 20 ГК РФ, признается место, где гражданин постоянно или преимущественно проживает. Постоянно или преимущественно проживать в определенном месте гражданин может в качестве собственника, члена его семьи, по договору найма (поднайма) либо на ином основании, предусмотренном законодательством Российской Федерации. Местом жительства могут быть жилой дом, квартира, служебное жилое помещение, общежитие, специальный дом для одиноких и престарелых граждан, дом-интернат для инвалидов, ветеранов и подобные им жилые помещения <*>.

<*> См.: Комментарий к Гражданскому кодексу Российской Федерации, части первой (постатейный) / Под ред. О.Н. Садикова. М.: Юридическая фирма "Контракт"; Инфра-М, 1997. С. 67.

Однако сам по себе факт постоянного или преимущественного проживания гражданина на законном основании в определенном месте не дает основания к определению его места жительства. В настоящее время основным фактором, позволяющим установить место жительства гражданина в целях принятия на учет, является формальный признак - регистрация гражданина по месту жительства, осуществляемая в соответствии с Правилами регистрации и снятия граждан Российской Федерации с регистрационного учета по месту пребывания и по месту жительства в пределах Российской Федерации, утвержденными Постановлением Правительства РФ от 17.07.1995 N 713 <*>. Документами, подтверждающими адрес места жительства гражданина Российской Федерации, являются документ, удостоверяющий личность физического лица (паспорт или иной документ).

<*> СЗ РФ. 1995. N 30. Ст. 2939; 1996. N 18. Ст. 2144; 1997. N 8. Ст. 952; 2000. N 13. Ст. 1370; 2002. N 34. Ст. 3294; 2004. N 52. Ч. II. Ст. 5493.

В современной России имеется немало граждан, которые по разным причинам вообще не имеют определенного места жительства. Для таких людей не допускающее исключений правило о принятии на жилищный учет только по месту жительства фактически означало бы лишение их гарантированного Конституцией РФ права на жилище. Думается, отчасти по этой причине в Кодекс включена отсылочная норма, согласно которой в случаях и порядке, установленных законодательством Российской Федерации, граждане могут подать заявление о принятии их на учет и не по месту жительства (ч. 3 ст. 52). В этой норме имеются в виду и другие случаи, например, когда трудовая деятельность отдельных категорий граждан связана с постоянным передвижением.

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

принятии его на учет. К заявлению должны быть приложены документы, подтверждающие право этого гражданина состоять на указанном учете. Гражданину, подавшему заявление о принятии на учет, выдается расписка в получении этих документов с указанием их перечня и даты их получения органом, осуществляющим принятие на учет.

Установлены императивные правила, в соответствии с которыми в течение 30 рабочих дней со дня получения документов соответствующий орган местного самоуправления обязан рассмотреть указанное заявление и представленные вместе с ним документы и вынести решение о принятии гражданина на учет или об отказе в этом. В части срока, отведенного на принятие решения, эти правила новыми не являются (ср. со ст. 31 ЖК 1983 г.). Факт представления указанных документов и дата их представления подтверждаются распиской, которую орган местного самоуправления обязан выдать заявителю.

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

Порядок ведения органом местного самоуправления учета граждан в качестве нуждающихся в жилых помещениях, предоставляемых по договорам социального найма, согласно ст. 52 Кодекса должен устанавливаться законом соответствующего субъекта Российской Федерации. В настоящее время учет граждан, нуждающихся в улучшении жилищных условий, регулируется не только законами, но также подзаконными, в т.ч. ведомственными, правовыми актами. Например, Инструкция о порядке учета нуждающихся в улучшении жилищных условий работников центрального аппарата Госгортехнадзора России и предоставления им жилых помещений утверждена Приказом Федерального горного и промышленного надзора России (Госгортехнадзор России) от 24.09.2003 N 195 <*>; Инструкция о порядке учета нуждающихся в улучшении жилищных условий сотрудников подразделений центрального аппарата и подразделений, непосредственно подчиненных Министерству внутренних дел Российской Федерации, и предоставления им жилых помещений утверждена Приказом МВД РФ от 18.03.2003 N 169 <*>; Инструкция о порядке учета нуждающихся в улучшении жилищных условий сотрудников, федеральных государственных служащих и работников органов по контролю за оборотом наркотических средств и психотропных веществ утверждена Приказом Государственного комитета РФ по контролю за оборотом наркотических средств и психотропных веществ от 20.11.2003 N 229 <***>.

<*> РГ. 2004. 30 января.

<*> РГ. 2003. 15 мая.

<***> РГ. 2003. 31 декабря.

Последствия намеренного ухудшения гражданами своих жилищных условий предусмотрены в ст. 53 Кодекса. Эти правила являются новыми, они не были известны прежнему жилищному законодательству.

Положения данной статьи направлены на предотвращение злоупотреблений, которые возможны со стороны граждан, претендующих на получение социального жилья. Если лицо, которое с намерением приобретения права состоять на учете в качестве нуждающегося в жилом помещении совершило действия, в результате которых такой гражданин может быть признан нуждающимся в жилом помещении, обратится с заявлением о принятии на учет в целях предоставления жилого помещения по договору социального найма до истечения пяти лет со дня совершения указанных действий, то ему будет отказано в принятии на учет на основании п. 3 ч. 1 ст. 54 Кодекса.

Однако рассматриваемые правила установлены с существенными дефектами юридической техники. Эти дефекты, с одной стороны, создают неограниченные возможности для усмотрения местных чиновников, а с другой - вообще могут блокировать применение ст. 53 Кодекса.

Например, существенным недостатком данной статьи является то, что в ней не раскрывается содержание понятия "намеренные действия". Произвольное толкование указанного понятия может довести до абсурда. Например, семейную пару, у которой родился ребенок и в результате уровень обеспеченности этих граждан жилой площадью стал менее учетной нормы, при наличии большого желания вполне можно "подвести" под указанную статью.

Толкование ст. 53 Кодекса не позволяет ответить и на вопрос, кто должен доказывать наличие (отсутствие) умысла на совершение намеренных действий, в результате которых гражданин может быть признан нуждающимся в жилом помещении, предоставляемом по договору социального найма. Вероятно, о порядке применения данных правил должны быть даны разъяснения Верховным Судом РФ.

В ст. 54 Кодекса установлены правила отказа в принятии гражданина на учет в качестве нуждающегося в улучшении жилищных условий. Решение об отказе может быть принято только в

трех случаях, исчерпывающим образом перечисленных в п. 1 - 3 ч. 1 указанной статьи. Отказ возможен, если:

не были представлены документы, подтверждающие право соответствующих граждан состоять на учете в качестве нуждающихся в жилых помещениях;

были представлены документы, которые не подтверждают право соответствующих граждан состоять на учете в качестве нуждающихся в жилых помещениях;

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

Иные основания отказа в принятии гражданина на учет недопустимы. Законами субъектов Российской Федерации и правовыми актами органов местного самоуправления такие основания установлены быть не могут.

Обязательное требование, предъявляемое Кодексом к содержанию решения об отказе в принятии на учет, состоит в том, что такое решение должно содержать указание на основания отказа с обязательной ссылкой на конкретные нарушения, указанные выше. Иные обязательные требования на федеральном уровне не установлены, поэтому их вправе определить региональные и муниципальные органы. При этом очевидно, что документ, содержащий решение об отказе в принятии на учет (индивидуальный правовой акт органа местного самоуправления), должен быть составлен в письменной форме по правилам, принятым в соответствующем муниципальном образовании для принятия такого рода правовых актов.

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

Правила о сохранении за гражданами права состоять на учете в качестве нуждающихся в жилых помещениях предусмотрены ст. 55 Кодекса. Фактически данная статья гарантирует гражданам, принятым на учет в качестве нуждающихся в жилых помещениях, что они не могут быть произвольно лишены права состоять на указанном учете. Такие граждане могут быть сняты с учета только тогда, когда им фактически предоставлены жилые помещения по договорам социального найма (об этом см. ст. 57 Кодекса) либо выявлены основания для снятия их с учета, предусмотренные ч. 1 ст. 56 Кодекса.

Снятие граждан с учета в качестве нуждающихся в жилых помещениях производится по правилам ст. 56 Кодекса. Граждане снимаются с учета в качестве нуждающихся в жилых помещениях в случае:

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

Указанные шесть оснований снятия граждан с учета в качестве нуждающихся в жилых помещениях изложены в ч. 1 ст. 56 Кодекса в исчерпывающем перечне. Поэтому установление дополнительных оснований или изменение существующих возможно только путем внесения соответствующих изменений или дополнений в Кодекс.

В императивной норме ч. 2 ст. 56 Кодекса установлено, что решение о снятии граждан с учета в качестве нуждающихся в жилых помещениях может быть принято только тем органом, по решению которого соответствующие граждане были приняты на указанный учет (об этом см. ст. 52 Кодекса). Указанное решение должно быть принято не позднее чем в течение 30 рабочих дней со дня выявления обстоятельств, являющихся основанием принятия таких решений.

Решения о снятии с учета граждан в качестве нуждающихся в жилых помещениях должны содержать основания снятия с такого учета с обязательной ссылкой на обстоятельства, предусмотренные ч. 1 ст. 56 Кодекса. Решения о снятии с учета граждан в качестве нуждающихся в жилых помещениях выдаются или направляются гражданам, в отношении которых приняты такие решения, не позднее чем через три рабочих дня со дня принятия таких решений и могут быть обжалованы указанными гражданами в судебном порядке. Нетрудно заметить, что требования к содержанию решения о снятии гражданина с учета в качестве нуждающегося в жилом помещении, а также правила уведомления о принятых решениях соответствующих граждан подобны тем, которые предъявляются к решениям об отказе в принятии на такой учет, о которых говорилось выше (см. также ч. 2, 3 ст. 54 Кодекса).

Правила предоставления жилых помещений по договорам социального найма, сгруппированные в ст. 57 - 59 Кодекса, имеют обязательное значение для всех региональных и муниципальных органов в Российской Федерации, имеющих отношение к обеспечению граждан жильем. Указанные статьи регулируют предоставление жилых помещений по договорам социального найма тем гражданам, которые состоят на учете в качестве нуждающихся в жилых помещениях, гарантируют учет законных интересов таких граждан, определяют порядок предоставления освободившихся жилых помещений в коммунальных квартирах.

Новые правила предоставления жилых помещений по договору социального найма гражданам, признанным нуждающимися в жилых помещениях и состоящим на жилищном учете, установлены в ст. 57 Кодекса. При этом, как и ранее, жилые помещения предоставляются по общему правилу в порядке очередности исходя из времени принятия таких граждан на учет (ч. 1 ст. 57).

Из указанного выше общего правила предусмотрены исключения - вне очереди жилые помещения предоставляются по договорам социального найма категориям граждан, указанным в ч. 2 ст. 57 Кодекса, а именно:

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

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

3) гражданам, страдающим тяжелыми формами хронических заболеваний, указанных в перечне таких заболеваний, утверждаемом Правительством РФ.

Подобные основания внеочередного предоставления жилья содержались и в ЖК 1983 г. (ст. 36, 37). Кроме того, ранее предусматривалась также возможность внеочередного предоставления жилых помещений, в частности, лицам, окончившим аспирантуру, клиническую ординатуру, высшие, средние и иные учебные заведения, направленным в порядке распределения на работу в другую местность, а также другим категориям граждан, упомянутым в ст. 37 ЖК 1983 г.

Новые принципы предоставления социального жилья не в лучшую сторону отличают Кодекс от ЖК 1983 г., который предусматривал также возможность не только внеочередного, но и первоочередного предоставления жилья (ст. 33, 36, 37). В первую очередь жилые помещения по прежнему законодательству предоставлялись инвалидам Великой Отечественной войны, лицам, награжденным особо почетными государственными наградами, лицам, принимавшим участие в боевых операциях по защите Родины, инвалидам труда I и II групп и инвалидам I и II групп из числа военнослужащих, матерям-героиням, многодетным семьям, семьям при рождении близнецов, спасателям и многим другим категориям граждан, указанным в ст. 36 ЖК 1983 г. Кодексом такая возможность не предусмотрена.

В связи с этим уместно отметить, что Президентом РФ 29.12.2004 был подписан ФЗ "О внесении изменений в законодательные акты Российской Федерации в связи с расширением полномочий органов государственной власти субъектов Российской Федерации по предметам совместного ведения Российской Федерации и субъектов Российской Федерации, а также с расширением перечня вопросов местного значения муниципальных образований" <*>. Указанным Федеральным законом установлено, в частности, что нуждающиеся в улучшении жилищных условий инвалиды войны, участники Великой Отечественной войны, ветераны боевых действий и некоторые другие категории граждан, вставшие на учет после 01.01.2005, "обеспечиваются жильем в соответствии с жилищным законодательством Российской Федерации" (ст. 2). Аналогичное правило установлено также в отношении инвалидов и семей, имеющих детей-инвалидов (ст. 5).

<*> СЗ РФ. 2005. N 1. Ч. I. Ст. 25.

Основанием для заключения договора социального найма с лицом, состоящим на учете, является административный акт - решение о предоставлении жилого помещения (ч. 3, 4 ст. 57 Кодекса), принятое органом местного самоуправления. Решения о предоставлении жилых помещений по договорам социального найма выдаются или направляются гражданам, в отношении которых данные решения приняты, не позднее чем через три рабочих дня со дня принятия данных решений.

В свою очередь, договор социального найма теперь фактически можно рассматривать как основание для вселения соответствующего гражданина в предоставленное жилое помещение. Это является новеллой, поскольку по ранее действовавшим правилам на основании решения о предоставлении жилого помещения гражданину выдавался ордер на жилое помещение, который признавался единственным основанием для вселения в предоставленное жилое помещение (см. ст. 47 ЖК 1983 г., ст. 13, 21 Основ).

По договору социального найма жилое помещение должно предоставляться гражданам по месту их жительства (в черте соответствующего населенного пункта) общей площадью на одного человека не менее нормы предоставления.

Гражданам, состоящим на учете в качестве нуждающихся в жилых помещениях по договору социального найма, как правило, должны предоставляться жилые помещения в виде квартир или жилых домов (если в составе соответствующего жилищного фонда имеются дома, предназначенные для проживания одной семьи). Комнаты по договорам социального найма могут предоставляться только в исключительном случае, предусмотренном ч. 4 ст. 59 Кодекса (т.е. когда предоставляется освободившееся жилое помещение в коммунальной квартире).

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

Часть 8 ст. 57 Кодекса закрепила правило, согласно которому при предоставлении гражданину жилого помещения по договору социального найма учитываются действия и сделки с жилыми помещениями, совершение которых привело к уменьшению размера занимаемых жилых помещений или к их отчуждению. Указанные сделки и действия учитываются за установленный законом субъекта Российской Федерации период, предшествующий предоставлению гражданину жилого помещения по договору социального найма, но не менее чем за пять лет. Данное положение направлено на то, чтобы выявить случаи намеренного ухудшения гражданами своих жилищных условий с целью получения социального жилья, о которых говорилось выше.

Статья 58 Кодекса содержит положения, направленные на то, чтобы обеспечить учет законных интересов граждан при предоставлении жилых помещений по договорам социального найма.

Для случая, когда предоставляется жилое помещение по договору социального найма, заселение одной комнаты лицами разного пола, за исключением супругов, допускается только с их согласия (ч. 1 ст. 58 Кодекса). По сравнению со ст. 41 ЖК 1983 г. данное положение претерпело изменения: ЖК 1983 г. вообще запрещал заселение одной комнаты лицами разного пола старше девяти лет, кроме супругов.

Жилое помещение по договору социального найма может быть предоставлено общей площадью, превышающей норму предоставления на одного человека, но не более чем в два раза, если такое жилое помещение представляет собой одну комнату или однокомнатную квартиру либо предназначено для вселения гражданина, страдающего одной из тяжелых форм хронических заболеваний, указанных в перечне, утверждаемом Правительством РФ (ч. 2 ст. 58 Кодекса) <*>. Упомянутым выше ФЗ от 29.12.2004 N 199-ФЗ "О внесении изменений в законодательные акты Российской Федерации в связи с расширением полномочий органов государственной власти субъектов Российской Федерации по предметам совместного ведения Российской Федерации и субъектов Российской Федерации, а также с расширением перечня вопросов местного значения муниципальных образований" (ст. 5) в ст. 17 ФЗ от 24.11.1995 "О социальной защите инвалидов в Российской Федерации" внесены изменения, соответствующие правилам ч. 2 ст. 58 Кодекса.

<*> См. подробно: Комментарий к Жилищному кодексу Российской Федерации / Под ред. М.Ю. Тихомирова. М.: Изд-во Тихомирова М.Ю., 2005 - 2006.

Предоставление освободившихся жилых помещений в коммунальной квартире регулирует ст. 59 Кодекса. В ней определяется своеобразная очередность требований, касающихся улучшения жилищных условий, которые могут быть предъявлены лицами, проживающими в коммунальной квартире, где по тем или иным причинам освободилось жилое помещение (изолированная комната или несколько комнат). При этом ч. 1 и 2 ст. 59 Кодекса исходят из необходимости предоставления такого освободившегося жилого помещения прежде всего наименее социально защищенным гражданам.

В первую очередь подлежат удовлетворению требования тех претендентов на освободившуюся жилую площадь, которые на дату освобождения соответствующего жилого помещения фактически признаны или могут быть признаны малоимущими и нуждающимися в жилых помещениях (об этом см. ст. 49, 51 Кодекса). Обратим внимание, что в данном случае речь идет не о любых категориях граждан, признанных нуждающимися в жилых помещениях по основаниям, предусмотренным законодательством, а лишь о тех лицах, которые одновременно признаны малоимущими. Напомним, что в соответствии с ч. 2 ст. 49 Кодекса малоимущими гражданами являются граждане, если они признаны таковыми 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. Указанным гражданам освободившееся жилое помещение в коммунальной квартире предоставляется по договору социального найма.

Во вторую очередь (если в коммунальной квартире нет граждан, которым освободившееся жилое помещение предоставляется в первую очередь) соответствующее жилое помещение предоставляется гражданам, которые фактически не признаны, но могут быть признаны малоимущими по основаниям и в порядке, установленном законодательством, при обязательном условии, что на каждого члена семьи таких граждан приходится меньший размер общей площади жилого помещения, чем норма предоставления жилой площади, установленная в данной местности (о норме предоставления см. ст. 50 Кодекса). Претендентам второй очереди, обратившимся с соответствующим заявлением, освободившееся жилое помещение предоставляется по договору социального найма.

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

Если в коммунальной квартире нет граждан, которые могли бы претендовать на освободившееся жилое помещение в такой квартире в порядке очередности, о которой говорилось выше, то освободившееся помещение предоставляется по договору социального найма не проживающим в данной квартире гражданам, состоящим на учете в качестве нуждающихся в жилых помещениях по правилам ст. 52 Кодекса.

Глава 8. СОЦИАЛЬНЫЙ НАЕМ ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ

Комментарий к главе 8

Специальному регулированию отношений, связанных с социальным наймом жилых помещений, посвящена глава 8 Кодекса. Большинство статей данной главы содержат новые нормы, регламентирующие условия и порядок заключения договора социального найма, его предмет, а также права и обязанности сторон и другие основные отношения, возникающие из такого договора. Установленные в статьях главы 8 правила направлены на реализацию п. 3 ст. 672 ГК РФ, согласно которому именно в жилищном законодательстве должны быть определены основания, условия и порядок заключения договора социального найма жилого помещения (об основных отличиях договора социального найма жилого помещения от договора коммерческого найма говорилось выше).

Целесообразно обратить внимание на то, что некоторые правила о договоре социального найма применяются также к договорам найма жилых помещений специализированного жилищного фонда (см. ч. 5 ст. 100 Кодекса) <*>.

<*> См. также комментарий к указанной статье // Комментарий к Жилищному кодексу Российской Федерации / Под ред. М.Ю. Тихомирова. М.: Изд-во Тихомирова М.Ю., 2005 - 2006.

По договору социального найма жилого помещения одна сторона - собственник жилого помещения государственного жилищного фонда или муниципального жилищного фонда (действующие от его имени уполномоченный государственный орган или уполномоченный орган местного самоуправления) либо управомоченное им лицо (наймодатель) обязуется передать другой стороне - гражданину (нанимателю) жилое помещение во владение и в пользование для проживания в нем на условиях, установленных Кодексом (ч. 1 ст. 60 Кодекса).

Из приведенного определения договора социального найма жилого помещения следует, что наймодателем по такому договору может быть собственник соответствующего жилого помещения, от имени которого стороной в договоре выступает уполномоченный государственный орган либо орган местного самоуправления или управомоченное собственником лицо. Этот перечень сформулирован как исчерпывающий.

Нанимателем по договору социального найма является гражданин Российской Федерации, состоявший на жилищном учете по правилам, установленным гл. 7 Кодекса, которые были нами рассмотрены выше (см. также ст. 51 - 55 Кодекса). По требованию нанимателя и членов его семьи договор социального найма может быть заключен с одним из членов семьи. В случае смерти нанимателя или его выбытия из жилого помещения договор заключается с одним из членов семьи, проживающих в жилом помещении (см. п. 2 ст. 672 ГК РФ).

Статья 60 Кодекса не содержит указания на возмездный характер договора социального найма жилого помещения. Поэтому здесь необходимо учитывать положения ГК РФ о возмездных и безвозмездных договорах. Так, договор предполагается возмездным, если из закона, иных правовых актов, содержания или существа договора не вытекает иное (п. 3 ст. 423 ГК РФ). Следовательно, договор социального найма жилого помещения, как правило, носит возмездный характер, т.е. наниматель по такому договору обязан вносить плату за пользование жилым помещением, за содержание и ремонт этого помещения, а также за коммунальные услуги по правилам раздела VII Кодекса.

При этом, как уже отмечалось, из данного правила Кодексом предусмотрено исключение: жилые помещения должны предоставляться на условиях социального найма без внесения платы за пользование занимаемым жилым помещением лицам, признанным малоимущими в установленном порядке (см. ст. 156 Кодекса). Указанное исключение применяется только в отношении тех жилых помещений, которые относятся к муниципальному жилищному фонду социального использования.

Жилое помещение по договору социального найма предоставляется гражданину во владение и пользование для проживания в нем.

В отличие от договора коммерческого найма договор социального найма заключается без установления срока.

Договор социального найма жилого помещения не может быть расторгнут, если изменились основания и условия, дающие право на заключение такого договора. В ч. 3 ст. 60 речь идет о таких случаях, когда, например, улучшилось материальное положение семьи нанимателя или он приобрел на праве собственности иное жилое помещение и т.п. Подобные обстоятельства могут влиять лишь на изменение условий оплаты жилого помещения, предоставленного на условиях социального найма.

В ст. 61 Кодекса установлены особенности пользования жилым помещением, предоставленным по договору социального найма. Правила пользования жилым помещением, предоставленным по указанному договору, определяются Кодексом и соответствующим договором социального найма. При этом другие правовые регуляторы отношений пользования таким помещением в ч. 1 ст. 61 Кодекса не упоминаются. Однако целесообразно иметь в виду, что правила пользования жилым помещением по договору социального найма жилого помещения установлены также в разделе II Правил пользования жилыми помещениями, которые были утверждены Постановлением Правительства РФ от 21.01.2006 N 25 <*>. Кроме того, условия конкретных договоров социального найма жилых помещений на практике во многом определяются содержанием условий Типового договора социального найма, утвержденного Постановлением Правительства РФ от 21.05.2005 N 315.

<*> СЗ РФ. 2006. N 5. Ст. 546.

Осуществляя правомочие пользования жилым помещением, предоставленным по договору социального найма, наниматель вправе не только сам проживать в таком жилом помещении, но также в установленном порядке вселять в помещение иных лиц, сдавать жилое помещение в поднаем, производить обмен жилого помещения и осуществлять иные права, предусмотренные ст. 67 и другими статьями Кодекса, а также заключенным с таким нанимателем договором социального найма.

В ч. 2 ст. 61 Кодекса установлена специальная норма, адресованная нанимателям жилых помещений по договорам социального найма в многоквартирных домах. Такие наниматели вправе пользоваться общим имуществом в многоквартирном доме наравне с лицами, имеющими доли в праве общей долевой собственности на указанное имущество. Общим имуществом в многоквартирном доме признаются помещения в таком доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме (примерный перечень объектов общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме установлен в ст. 36 Кодекса).

Однако целесообразно учитывать, что наниматели жилых помещений по договорам социального найма в многоквартирных домах приобретают только право пользования указанным выше общим имуществом, но не другие права собственников этого имущества. Например, наниматели не вправе участвовать в общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме и тем более голосовать на таком собрании (см. ст. 45 - 48 Кодекса).

Кодекс в ч. 1 ст. 62 установил, что предметом договора социального найма может быть только жилое помещение (т.е. жилой дом, квартира, часть жилого дома или квартиры). Нормативные определения понятий "жилой дом", "квартира", "комната" содержатся в ч. 2 - 4 ст. 16 Кодекса <*>.

<*> См. также комментарий к указанной статье // Комментарий к Жилищному кодексу Российской Федерации / Под ред. М.Ю. Тихомирова. М.: Изд-во Тихомирова М.Ю., 2005 - 2006.

Как следует из установленного Кодексом определения понятия "жилое помещение", помещение, предоставляемое на условиях социального найма, должно соответствовать установленным санитарным и техническим правилам и нормам, а также иным требованиям законодательства (см. ст. 15 Кодекса).

Поэтому не могут быть использованы в качестве жилых и, следовательно, являться предметом договора социального найма помещения, не отвечающие санитарным и техническим правилам и нормам, а также иным требованиям законодательства. Такие помещения могут быть признаны непригодными для проживания по основаниям и в порядке, установленным Правительством РФ. Напомним, что Положение о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу было утверждено Постановлением Правительства РФ от 28.01.2006 N 47 <*>.

<*> СЗ РФ. 2006. N 6. Ст. 702.

В ч. 1 ст. 62 Кодекса имеются в виду квартиры в многоквартирных домах, жилые дома, не являющиеся многоквартирными, одна или несколько изолированных комнат в квартире или жилом доме. Отметим, что в соответствии с ЖК 1983 г. предметом договора найма могло быть изолированное жилое помещение, состоящее из квартиры либо одной или нескольких комнат. О жилых домах как о возможном предмете договора найма жилого помещения ЖК 1983 г. не упоминал.

Самостоятельным предметом договора социального найма жилого помещения не могут быть неизолированное жилое помещение, помещения вспомогательного использования, а также общее имущество в многоквартирном доме (ч. 2 ст. 62 Кодекса). Неизолированное жилое помещение и помещения вспомогательного использования не могли быть самостоятельным предметом договора найма и прежде (см. ст. 52 ЖК 1983 г.). Новеллой является то, что Кодекс дополнил этот перечень общим имуществом собственников помещений в многоквартирном доме (о правовом режиме такого имущества см. статьи гл. 6 Кодекса).

Под неизолированными жилыми помещениями следует понимать прежде всего комнаты квартир и жилых домов, связанные общим входом и т.п., а также части комнат. Помещениями вспомогательного использования (т.е. подсобными помещениями - по терминологии прежнего жилищного законодательства) традиционно считаются такие, например, помещения, как кухни, коридоры, санузлы и другие помещения, имеющие вспомогательное назначение.

Устанавливая правила о форме договора социального найма, Кодекс в ч. 1 ст. 63 воспроизводит правило ст. 674 ГК РФ о том, что такой договор заключается в письменной форме. Имеется в виду простая письменная форма (см. ст. 161 ГК РФ). При этом также предусмотрено, что указанный договор заключается на основании решения о предоставлении жилого помещения социального использования (о юридическом значении такого решения говорилось выше). Следовательно, если договор социального найма заключен в письменной форме в отсутствие решения о предоставлении жилого помещения, принятого в установленном порядке, то требования к форме договора нельзя считать соблюденными.

Несоблюдение простой письменной формы сделки влечет ее недействительность только в случаях, прямо указанных в законе или соглашении сторон (см. п. 2 ст. 162 ГК РФ). Поэтому при несоблюдении письменной формы договора социального найма действуют правила п. 1 ст. 162 ГК РФ: в таком случае стороны лишаются права в случае спора ссылаться в подтверждение сделки и ее условий на свидетельские показания, но при этом вправе приводить письменные и иные доказательства.

Необходимо обратить внимание на то, что в практике применения жилищного законодательства, действовавшего до введения в действие Кодекса, были широко распространены случаи несоблюдения письменной формы договора социального найма. Такой договор и прежде заключался на основании административного акта (ордера), причем именно

этому акту наймодатели жилых помещений в государственном и муниципальном жилищном фонде и правоприменительные органы нередко придавали значение документа, подтверждающего письменную форму соответствующего договора. Этому в немалой степени способствовало и содержащееся в ст. 47 ЖК 1983 г. правило, согласно которому ордер на жилое помещение признавался единственным основанием для вселения в предоставленное жилое помещение.

Между тем договор социального найма и решение о предоставлении жилого помещения - это документы, принципиально различные по своей юридической природе. Договор регулирует гражданско-правовые отношения сторон, а решение - это ненормативный (индивидуальный) правовой акт, принятый уполномоченным органом, влекущий обязательные последствия для указанных в нем лиц. Поэтому оформление договора социального найма в виде отдельного документа должно обязательно осуществляться на практике.

При выработке условий конкретных договоров социального найма жилых помещений на практике целесообразно иметь в виду Типовой договор социального найма жилого помещения, который согласно ч. 2 ст. 63 Кодекса подлежит утверждению Правительством РФ. Во исполнение этой нормы Кодекса указанный Типовой договор был утвержден Постановлением Правительства РФ от 21.05.2005 N 315 "Об утверждении Типового договора социального найма жилого помещения" <*>. Названным Постановлением Правительства РФ установлено также, что договоры социального найма жилого помещения, заключенные до вступления в силу данного Постановления, переоформлению не подлежат.

<*> СЗ РФ. 2005. N 22. Ст. 2126.

В целях придания дополнительной стабильности отношениям, возникающим из социального найма, ст. 64 Кодекса введено правило, согласно которому договор социального найма не подлежит изменению или расторжению даже в тех случаях, когда происходит смена собственника жилого помещения, являющегося его предметом. Кроме того, указанный договор сохраняется в неизменном виде и тогда, когда право хозяйственного ведения или право оперативного управления на такое жилое помещение переходит к другому субъекту.

В Кодексе более четко, чем это ранее было сделано в ЖК 1983 г. и Основах, урегулированы права, обязанности и ответственность сторон договора социального найма жилого помещения.

Права и обязанности наймодателя по такому договору определены в ст. 65 Кодекса. Предусмотренное в ч. 1 право наймодателя требовать своевременного внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги целесообразно рассматривать как его основное правомочие в качестве стороны договора социального найма жилого помещения. При этом необходимо иметь в виду, что это далеко не единственное право наймодателя: Кодекс закрепил также иные его права, например, запрещать вселение граждан в занимаемое нанимателем помещение (ст. 70), давать согласие на обмен жилых помещений (ст. 72), на передачу части занимаемого нанимателем помещения в поднаем (ст. 76) и др.

В ч. 2 ст. 65 Кодекса перечислены основные обязанности наймодателя. Наймодатель жилого помещения по договору социального найма обязан:

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

Независимо от того, предусмотрены ли указанные обязанности в конкретном договоре социального найма жилого помещения, наймодатель по такому договору не освобождается от их исполнения, поскольку эти обязанности установлены в императивных правовых нормах федерального закона.

Приведенный перечень обязанностей наймодателя не является исчерпывающим: наймодатель несет и иные обязанности, предусмотренные жилищным законодательством (о содержании понятия "жилищное законодательство" см. ст. 5 Кодекса).

Кроме того, согласно ч. 3 ст. 65 дополнительные (по сравнению с установленными Кодексом и иными актами жилищного законодательства) обязанности наймодателя можно предусмотреть также непосредственно в договоре социального найма жилого помещения. Однако представляется, что сделать это по инициативе нанимателя жилого помещения по договору социального найма на практике будет непросто.

Основанием ответственности наймодателя по договору социального найма является невыполнение наймодателем любой из его юридических обязанностей, предусмотренных жилищным законодательством или договором социального найма жилого помещения (при наличии в соответствующем деянии (действии или бездействии) признаков состава правонарушения).

В ч. 1 ст. 66 Кодекс установил отсылочную норму, согласно которой наймодатель несет ответственность, "предусмотренную законодательством". Имеется в виду, в частности, законодательство об административных правонарушениях. Например, КоАП РФ предусматривает административную ответственность за нарушение правил содержания и ремонта жилых домов и (или) жилых помещений (ст. 7.22), нарушение нормативов обеспечения населения коммунальными услугами (ст. 7.23).

Если наймодатель не исполняет такие юридические обязанности, как своевременное проведение капитального ремонта переданного внаем жилого помещения, общего имущества в многоквартирном доме, находящихся в жилом помещении устройств, предназначенных для оказания коммунальных услуг, то Кодекс наделяет нанимателя правами, реализация которых повлечет негативные для наймодателя гражданско-правовые последствия имущественного характера.

В таких случаях наниматель вправе по своему выбору предъявить к наймодателю любое из требований, указанных в ч. 2 ст. 66 Кодекса. Наниматель может потребовать: а) уменьшения платы за пользование занимаемым жилым помещением, общим имуществом в многоквартирном доме; б) возмещения своих расходов на устранение недостатков жилого помещения и (или) общего имущества в многоквартирном доме; в) возмещения убытков, причиненных ненадлежащим исполнением или неисполнением указанных обязанностей наймодателя.

В ст. 67 Кодекса предусмотрены основные права и обязанности нанимателя жилого помещения, предоставленного по договору социального найма. Наниматель имеет права и несет обязанности, установленные в данной статье, независимо от того, предусмотрены ли они договором социального найма жилого помещения.

Так, наниматель жилого помещения по договору социального найма имеет право в установленном порядке:

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

Необходимо обратить внимание на то, что указанные в ч. 1 ст. 67 Кодекса права наниматель осуществляет не произвольно, а в порядке, установленном Кодексом, иными актами жилищного законодательства, а также заключенным с ним договором социального найма жилого помещения.

При реализации своих прав наниматель не вправе выходить за пределы тех требований, которые установлены в императивных нормах актов жилищного законодательства.

В соответствии с ч. 3 ст. 67 Кодекса наниматель жилого помещения по договору социального найма обязан:

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

Выполнение нанимателем жилого помещения перечисленных в ч. 3 данной статьи обязанностей призвано обеспечивать возможность использования занимаемого им помещения в соответствии с функциональным назначением этого помещения и не допускать ущемления интересов третьих лиц, прежде всего соседей.

Перечни прав и обязанностей нанимателя жилого помещения, предоставленного по договору социального найма, в ст. 67 Кодекса сформулированы как "открытые": иные права и обязанности нанимателя определяются в соответствии с Кодексом, иными законами и договором социального найма.

Ответственность нанимателя жилого помещения, предоставленного по договору социального найма, регулируется общими правилами ст. 68 Кодекса и другими нормативными правовыми актами, в частности, ГК РФ, КоАП РФ.

Основные права и обязанности членов семьи нанимателя жилого помещения по договору социального найма регулирует ст. 69 Кодекса.

Круг членов семьи, связанных правами и обязанностями, по-разному определяется в зависимости от целей правового регулирования в различных отраслях права - семейном, гражданском, трудовом и т.д. Он различен и в разных правовых институтах одной отрасли права (например, в жилищном и наследственном праве) <*>. Новый Кодекс в качестве общего правила

относит к членам семьи нанимателя по договору социального найма жилого помещения проживающих совместно с ним в таком помещении его детей, родителей и супруга (супругу).

<*> См. комментарий к ст. 2 СК РФ // Комментарий к Семейному кодексу Российской Федерации / Отв. ред. И.М. Кузнецова. М.: БЕК, 1996.

Членами семьи нанимателя могут быть признаны также другие родственники, нетрудоспособные иждивенцы. Это допускал и ЖК 1983 г. при условии, что такие лица "проживают совместно с нанимателем и ведут с ним общее хозяйство" (ст. 53). Однако Кодекс иначе формулирует условие для признания иных, помимо проживающих с нанимателем, родственников и нетрудоспособных иждивенцев членами семьи. Они должны не просто проживать совместно с нанимателем, но и быть вселены нанимателем в качестве членов своей семьи и вести с ним общее хозяйство. Порядок реализации права нанимателя на вселение в занимаемое им жилое помещение по договору социального найма других граждан в качестве членов своей семьи регламентирован ст. 70 Кодекса.

В судебном порядке членами семьи нанимателя могут быть признаны и иные лица, помимо указанных выше, однако это возможно лишь в исключительных случаях. Речь идет о гражданах, не являющихся нетрудоспособными иждивенцами нанимателя и не состоящих с ним в родственных отношениях. Какие именно случаи могут рассматриваться в качестве исключительных, Кодекс не определяет. Поэтому следует полагать, что содержание данного понятия будет определять суд при рассмотрении конкретного гражданского дела.

Права и обязанности членов семьи нанимателя жилого помещения по договору социального найма регламентированы Кодексом практически так же, как это было сделано в ЖК 1983 г. Как и ранее, признается равенство жилищных прав и обязанностей нанимателя и членов его семьи.

Сохранило свое действие правило прежнего жилищного законодательства о солидарной ответственности дееспособных членов семьи нанимателя жилого помещения, предоставленного по договору социального найма.

Поскольку члены семьи нанимателя обладают широкими правами в сфере пользования предоставленным нанимателю жилым помещением и общим имуществом в многоквартирном доме (см. ст. 61 Кодекса), на дееспособных членов семьи по общему правилу возлагается солидарная с нанимателем ответственность по обязательствам, вытекающим из договора социального найма жилого помещения. При солидарной ответственности должников (например, нанимателя и каждого из дееспособных членов его семьи, проживающих совместно с нанимателем в предоставленном ему помещении) кредитор вправе требовать исполнения как от всех должников совместно, так и от любого из них в отдельности, притом как полностью, так и в части долга. Кредитор, не получивший полного удовлетворения от одного из солидарных должников, имеет право требовать недополученное от остальных таких должников. Солидарные должники остаются обязанными до тех пор, пока обязательство не будет исполнено полностью (см. ст. 323 ГК РФ).

В соответствии со ст. 325 ГК РФ исполнение солидарной обязанности полностью одним из должников освобождает остальных должников от исполнения кредитуру. Если иное не вытекает из отношений между солидарными должниками, то: а) должник, исполнивший солидарную обязанность, имеет право регрессного требования к остальным должникам в равных долях за вычетом доли, падающей на него самого; б) неуплаченное одним из солидарных должников должнику, исполнившему солидарную обязанность, падает в равных долях на этого должника и на остальных должников.

Обязанность нести солидарную с нанимателем ответственность возлагается только на дееспособных членов его семьи. Полностью дееспособными являются граждане, достигшие 18 лет или вступившие в брак ранее этого возраста, а также несовершеннолетние с 16 лет, прошедшие процедуру эмансипации в соответствии со ст. 27 ГК РФ.

Члены семьи нанимателя жилого помещения по договору социального найма должны быть указаны в договоре социального найма жилого помещения. Данное правило, установленное в ч. 3 ст. 69 Кодекса, является принципиально новым, прежнему жилищному законодательству оно не было известно. Это правило должно выполняться и при заключении договора, и впоследствии. Поэтому если в период действия договора социального найма в жилое помещение вселено какое-либо лицо в качестве члена семьи нанимателя по правилам ст. 70 Кодекса, то в такой договор должны быть внесены изменения, связанные с указанием нового члена семьи.

Прекращение семейных отношений с нанимателем жилого помещения по договору социального найма не влияет на объем прав и обязанностей проживающего совместно с ним бывшего члена семьи. Право пользования бывшим членом семьи предоставленным нанимателем жилым помещением и общим имуществом в многоквартирном доме сохраняется. Однако в этом случае специальная норма ч. 4 ст. 69 Кодекса исключает применение правил ч. 2 данной статьи о солидарной с нанимателем ответственности по обязательствам, вытекающим из

соответствующего договора социального найма. Бывший член семьи нанимателя несет самостоятельную имущественную ответственность.

В ст. 70 Кодекса установлены правила вселения в занимаемое нанимателем жилое помещение, предоставленное по договору социального найма, других граждан в качестве членов семьи нанимателя. Понятие "другие граждане" обозначает прежде всего следующих граждан, не являющихся нанимателями данного жилого помещения: супруга (супругу) нанимателя, его детей и родителей, других родственников, нетрудоспособных иждивенцев. Кроме того, указанное понятие обозначает любых других граждан, признанных членами семьи нанимателя по решению суда (см. ч. 1 ст. 69 Кодекса).

Для вселения супруга, своих детей и родителей наниматель должен получить письменное согласие членов своей семьи, включая временно отсутствующих, а для вселения других граждан (иных родственников, нетрудоспособных иждивенцев, граждан, признанных членами семьи нанимателя по решению суда) - также письменное согласие наймодателя. При этом вселение к родителям их несовершеннолетних детей осуществляется независимо от наличия согласия как членов семьи нанимателя, так и наймодателя.

Если с соблюдением правил ч. 1 ст. 70 Кодекса в жилое помещение, предоставленное нанимателю по договору социального найма, вселены какие-либо граждане, то в указанный договор должны быть внесены изменения, связанные с указанием в данном договоре нового члена семьи нанимателя (см. также ч. 3 ст. 69 Кодекса). Кодекс не содержит указания о сроке, в течение которого в договор должны быть внесены изменения, однако представляется, что это должно быть сделано непосредственно после завершения всех необходимых согласований, предусмотренных в ч. 1 ст. 70 Кодекса, о которых говорилось выше.

Статья 71 Кодекса гарантирует неизменность правового положения нанимателя жилого помещения по договору социального найма и проживающих совместно с ним членов его семьи в случае временного выбытия указанных лиц из занимаемого помещения. Причины временного отсутствия нанимателя жилого помещения по договору социального найма, кого-либо из проживающих совместно с ним членов его семьи или всех этих граждан также не влияют на объем и содержание их прав и обязанностей по договору социального найма.

Следует обратить внимание на то, что в случае временного отсутствия сохраняют свое действие не только все права, но и все обязанности соответствующих лиц, в частности, обязанность своевременно вносить плату за жилое помещение и коммунальные услуги (о структуре такой платы и порядке ее внесения см. ст. 154, 155 Кодекса).

В соответствии со ст. 80 Кодекса нанимателю жилого помещения по договору социального найма и проживающим совместно с ним членам его семьи принадлежит право вселить в занимаемое ими жилое помещение временных жильцов с соблюдением условий, указанных в данной статье. Правила о временных жильцах, установленные в ст. 80 Кодекса, воспроизводят большинство положений ст. 680 ГК РФ, содержащей аналогичные нормы. Под временными жильцами следует понимать всех иных граждан, помимо нанимателя и совместно проживающих с ним членов его семьи (вселенных в жилое помещение по правилам ст. 70 Кодекса), независимо от наличия родственных отношений с нанимателем.

Вселение временных жильцов возможно с соблюдением двух условий: а) взаимного согласия (т.е. единогласия по этому вопросу) нанимателя и проживающих совместно с ним членов его семьи; б) предварительного уведомления наймодателя.

Формальных требований к уведомлению наймодателя Кодекс не предъявляет. Представляется, что наиболее целесообразно осуществлять такое уведомление в письменной форме, так как в дальнейшем соответствующий документ может иметь доказательственное значение.

Новеллой по сравнению с ЖК 1983 г. является правило о том, что наймодатель вправе запретить проживание временных жильцов, если после их вселения общая площадь соответствующего жилого помещения, приходящаяся на одного члена семьи и временных жильцов, будет для отдельной квартиры менее учетной нормы, а для коммунальной квартиры - менее нормы предоставления (об указанных нормах жилой площади см. ст. 50 Кодекса). Напомним, что в общую площадь жилого помещения не включаются площади балконов, лоджий, веранд и террас (ст. 15 Кодекса).

Следует полагать, что если в разумный срок (т.е. объективно необходимый для принятия соответствующего решения) после получения уведомления наймодатель не запретил проживание временных жильцов, то условие об уведомлении наймодателя можно считать выполненным. В этом случае наниматель, получив согласие всех совместно с ним проживающих членов семьи, вправе вселить временных жильцов в предоставленное ему помещение. С момента вселения таких жильцов наниматель принимает на себя ответственность за их действия перед наймодателем.

Введено новое положение, согласно которому срок проживания временных жильцов не может превышать шести месяцев подряд (ч. 2 ст. 80 Кодекса). Ранее такой предельный срок не

был предусмотрен, действовало лишь правило о том, что вселение временных жильцов на срок свыше полутора месяцев допускается при условии соблюдения установленной нормы жилой площади (ч. 2 ст. 81 ЖК 1983 г.).

Наниматель жилого помещения по договору социального найма предоставляет занимаемое им жилое помещение временным жильцам (пользователям) для безвозмездного проживания, что отличает соответствующие отношения от договора поднайма жилого помещения. Однако это не означает, что гражданско-правовые отношения нанимателя и временных жильцов не могут быть урегулированы в договорном порядке. Например, указанные лица вправе заключить договор безвозмездного пользования жилым помещением по правилам, установленным ст. 689 - 701 ГК РФ.

Статья 81 Кодекса предоставляет нанимателю жилого помещения по договору социального найма право обратиться к наймодателю с просьбой о предоставлении нанимателю жилого помещения меньшего размера взамен занимаемого жилого помещения по правилам указанной статьи. Осуществление такой замены жилых помещений, предоставленных по договорам социального найма, может потребоваться гражданам, например, в целях уменьшения размера платы за жилое помещение и коммунальные услуги.

Основаниями замены жилых помещений являются: а) установленный факт превышения общей жилой площади жилого помещения на одного члена семьи нормы предоставления (о норме предоставления см. ч. 1 - 3 ст. 50 Кодекса); б) согласие нанимателя и совместно с ним проживающих членов его семьи (в т.ч. временно отсутствующих) на замену жилого помещения. Без согласия хотя бы одного из указанных лиц замена гражданам жилого помещения невозможна.

Если наниматель жилого помещения, предоставленного по договору социального найма, при наличии указанных оснований обратится к наймодателю с заявлением о замене соответствующего помещения, то у наймодателя автоматически возникнет юридическая обязанность предоставить нанимателю другое жилое помещение по согласованию с нанимателем. На исполнение наймодателем указанной обязанности Кодекс отводит строго ограниченный срок - три месяца со дня подачи соответствующего заявления. Подчеркнем, что в таком случае наймодатель не решает вопрос о даче согласия или отказе в даче согласия на замену жилого помещения, а просто обязан изыскать возможность в установленный срок осуществить такую замену.

Рассмотренные выше основания замены жилых помещений не являются исключительными. Иные, помимо указанных в ч. 1 ст. 81 Кодекса, основания такой замены могут определяться федеральным и региональным законодательством. Однако это не означает, что акты федерального законодательства и законодательства субъектов Российской Федерации могут в своих нормах исключить применение оснований замены жилых помещений, установленных в ст. 81 Кодекса.

Изменение и расторжение договора социального найма жилого помещения производятся в соответствии с Кодексом (ст. 82, 83) с учетом общих правил об изменении и о расторжении гражданско-правовых договоров, установленных в ст. 450 - 453 ГК РФ. Соглашение об изменении или о расторжении договора совершается в той же форме, что и договор, если из закона, иных правовых актов, договора или обычаев делового оборота не вытекает иное (п. 1 ст. 452 ГК РФ).

В случаях, когда договор подлежит изменению или расторжению в судебном порядке, необходимо иметь в виду, что требование об изменении или о расторжении договора может быть заявлено стороной в суд только после получения отказа другой стороны на предложение изменить или расторгнуть договор либо неполучения ответа в срок, указанный в предложении или установленный законом либо договором, а при его отсутствии - в 30-дневный срок (см. п. 2 ст. 452 ГК РФ).

Изменение договора социального найма жилого помещения новый Кодекс допускает при условиях, указанных в ст. 82. Кроме того, как уже отмечалось, необходимость изменения такого договора в части указания в нем нового члена семьи может быть связана с вселением в жилое помещение граждан в качестве членов семьи нанимателя (см. ст. 70 Кодекса). В соответствии с п. 2 ст. 450 ГК РФ договор может быть также изменен по требованию одной из сторон решением суда при существенном нарушении договора другой стороной. Существенным признается нарушение договора одной стороной, которое влечет для другой стороны такой ущерб, что она в значительной степени лишается того, на что была вправе рассчитывать при заключении договора. В исключительных случаях договор может быть изменен по решению суда в связи с существенным изменением обстоятельств (см. ст. 451 ГК РФ).

При изменении договора обязательства сторон сохраняются в измененном виде. Обязательства считаются измененными с момента заключения соглашения сторон об изменении договора, если иное не вытекает из соглашения или характера изменения договора, а при изменении договора в судебном порядке - с момента вступления в законную силу решения суда об изменении договора (п. 1, 3 ст. 453 ГК РФ).

Одним из оснований изменения условий договора социального найма Кодекс называет объединение в одну семью граждан, проживающих в одной квартире и пользующихся в ней

жилыми помещениями на основании отдельных договоров социального найма (ч. 1 ст. 82). Подобное основание ранее было предусмотрено в ст. 87 ЖК 1983 г. В таких случаях указанные граждане вправе требовать заключения с кем-либо из них одного договора социального найма, предметом которого будут все занимаемые ими жилые помещения в этой квартире. Данное право могут использовать, например, заключившие брак супруги, а также при соответствующих обстоятельствах родители и дети и др. Отличие указанных норм Кодекса от правил, содержащихся в ст. 87 ЖК 1983 г., состоит в том, что в Кодексе говорится о гражданах, "объединившихся", а не "объединяющихся" (как это было в ЖК 1983 г.) в одну семью. Поэтому в настоящее время право требовать заключения одного договора социального найма принадлежит только тем, кто фактически сформировал новую семью и юридически оформил соответствующие отношения, а не тем, кто только выражает намерение создать семью.

На практике возможны случаи, когда в одной квартире проживают граждане, объединившиеся в одну семью, но один из них пользуется жилым помещением на основании договора социального найма, а другой - на основании договора коммерческого найма или иного договора. Буквальное толкование норм, установленных в ч. 1 ст. 82 Кодекса, не позволяет отнести указанных граждан к числу лиц, имеющих право требовать заключения одного договора социального найма.

Основанием изменения договора социального найма жилого помещения Кодекс, как и действовавшие ранее правила ст. 88 ЖК 1983 г., признает замену одного нанимателя другим. Правом требовать признания себя новым нанимателем по ранее заключенному договору социального найма жилого помещения обладает любой дееспособный член семьи нанимателя, который получил на это согласие как остальных членов своей семьи (включая несовершеннолетних и других лиц, не обладающих полной дееспособностью), так и наймодателя. Реализовать это право дееспособный член семьи может и в случае смерти первоначального нанимателя, и при его жизни (если первоначальный наниматель, как и другие члены семьи, выразит на это свое согласие).

Одно из отличий рассматриваемых положений Кодекса от подобных норм ст. 88 ЖК 1983 г. состоит в том, что право требовать замены нанимателя Кодекс связывает с дееспособностью, а не с совершеннолетием будущего нового нанимателя. Дееспособность гражданина - это его способность своими действиями приобретать и осуществлять гражданские права, создавать для себя гражданские обязанности и исполнять их (гражданская дееспособность). Наиболее существенными элементами содержания дееспособности граждан являются: а) возможность самостоятельно заключать сделки (сделкоспособность) и б) возможность нести самостоятельную имущественную ответственность (деликтоспособность). В отличие от правоспособности дееспособность связана с совершением гражданином волевых действий, что предполагает достижение определенного уровня психической зрелости. Напомним, что полностью дееспособными признаются граждане, достигшие 18 лет или вступившие в брак ранее этого возраста, а также несовершеннолетние с 16 лет, прошедшие процедуру эмансипации в соответствии со ст. 27 ГК РФ.

Необходимо обратить внимание на то, что в ст. 82 Кодекса говорится о согласии "остальных членов... семьи". Однако следует полагать, что здесь подразумеваются только члены семьи, совместно проживающие в соответствующем жилом помещении. Иное толкование сделало бы применение данной нормы весьма затруднительным, поскольку вряд ли возможно точно определить весь круг членов семьи какого-либо лица.

Среди оснований изменения договора социального найма жилого помещения Кодекс прямо не называет изменение условий, дающих право на предоставление жилого помещения по такому договору. Тем не менее можно предположить, что, например, в случае, когда первоначально жилое помещение было предоставлено малоимущему гражданину, признанному нуждающимся в жилом помещении, а впоследствии материальное положение этого гражданина изменилось так, что он уже не отвечает "параметрам" малоимущего, в договор социального найма будет необходимо внести изменения в части установления обязанности такого нанимателя вносить не только плату за содержание и ремонт жилья и коммунальные услуги, но и плату за пользование жилым помещением.

Новеллой в правовом регулировании отношений, связанных с изменением договора социального найма жилого помещения, является то, что новый Кодекс не предусматривает возможность раздела или выдела жилого помещения по требованию члена семьи нанимателя. Ранее ст. 86 ЖК 1983 г. предоставляла любому совершеннолетнему члену семьи нанимателя право требовать заключения с ним отдельного договора найма, если с согласия остальных совместно с ним проживающих совершеннолетних членов семьи и в соответствии с приходящейся на его долю жилой площадью либо с учетом соглашения о порядке пользования жилым помещением ему могло быть выделено изолированное жилое помещение.

В настоящее время раздел и выдел жилого помещения, относящегося к жилищному фонду социального использования, не имеют юридических оснований. Вероятно, законодатель в данном

случае преследовал цель защитить интересы собственников жилищного фонда социального использования и исходил из целесообразности консолидации правомочий пользования соответствующими объектами.

Прекращению договора социального найма посвящена ст. 83 гл. 8 Кодекса. Договор социального найма жилого помещения прекращается в силу его расторжения (на основе волеизъявления одной или обеих сторон) либо в силу событий, не зависящих от воли сторон - утраты (разрушения) жилого помещения или смерти одиноко проживающего нанимателя. Для сравнения напомним, что ЖК 1983 г. предусматривал только один вариант прекращения договора найма - его расторжение (см. ст. 89).

Расторжение договора социального найма регламентировано правилами ч. 4 ст. 83 Кодекса. Кроме того, целесообразно иметь в виду, что в соответствии с п. 2 ст. 450 ГК РФ договор может быть также расторгнут по требованию одной из сторон решением суда при существенном нарушении договора другой стороной (о понятии "существенное нарушение" говорилось выше). Договор также может быть расторгнут по решению суда в связи с существенным изменением обстоятельств, из которых стороны исходили при заключении договора. В таком случае суд по требованию любой из сторон определяет последствия расторжения договора, исходя из необходимости справедливого распределения между сторонами расходов, понесенных ими в связи с исполнением этого договора (см. ст. 451 ГК РФ).

При расторжении договора обязательства сторон прекращаются. Обязательства считаются прекращенными с момента заключения соглашения сторон о расторжении договора, если иное не предусмотрено указанным соглашением. В случае расторжения договора в судебном порядке обязательства сторон прекращаются с момента вступления в законную силу решения суда о расторжении договора (п. 2, 3 ст. 453 ГК РФ).

В соответствии со ст. 83 Кодекса расторжение договора социального найма может осуществляться во внесудебном и судебном порядке. Внесудебное расторжение договора возможно в трех случаях:

а) когда это происходит по соглашению сторон, т.е. между нанимателем и наймодателем нет спора о законности и целесообразности расторжения договора. По соглашению сторон договор может быть расторгнут в любое время, при этом инициатором расторжения договорных отношений вправе быть любая сторона (см. ч. 1 ст. 83 Кодекса). Возможность расторжения договора социального найма по соглашению сторон является новеллой, ЖК 1983 г. ее не предусматривал;

б) когда решение о расторжении договора принято нанимателем, но при условии, что остальные проживающие совместно с ним члены его семьи дали на расторжение договора письменное согласие (ч. 2 ст. 83 Кодекса);

в) когда наниматель и члены его семьи выехали в другое постоянное место жительства. В этом случае договор социального найма считается расторгнутым со дня выезда (ч. 3 ст. 83 Кодекса).

Последние два основания расторжения договора найма жилого помещения были предусмотрены также в ЖК 1983 г. (см. ч. 1 и 2 ст. 89).

Расторжение договора социального найма жилого помещения в судебном порядке осуществляется всегда, когда инициатором расторжения договора является наймодатель (см. ст. 83 Кодекса). Исключение составляет упомянутый выше случай, когда наниматель согласился с инициативой наймодателя (в этом случае договор расторгается по соглашению сторон).

Рассматриваемая статья устанавливает перечень оснований расторжения договора социального найма по требованию наймодателя, т.е. в судебном порядке. Такими основаниями являются:

невнесение нанимателем платы за жилое помещение и (или) коммунальные услуги более шести месяцев;

разрушение или порча жилого помещения нанимателем или другими гражданами, за действия которых он отвечает (например, поднанимателями, временными жильцами);

систематическое (т.е. постоянно повторяющееся, не прекращающееся) <*> нарушение прав и интересов соседей, делающее невозможным совместное проживание в одном жилом помещении;

<*> См.: Ожегов С.И., Шведова Н.Ю. Толковый словарь русского языка: 80000 слов и фразеологических выражений / Российская академия наук. Институт русского языка им. В.В. Виноградова. 4-е изд., доп. М.: Азбуковник, 1997. С. 719.

использование жилого помещения не по назначению (о назначении жилого помещения и пределах его использования см. ст. 17 Кодекса).

Данный перечень сформулирован в Кодексе как исчерпывающий. Таким образом, наймодатель не вправе предъявить в суд требование о расторжении договора в любых других случаях, помимо предусмотренных в ч. 4 ст. 83 Кодекса и указанных выше статьях ГК РФ.

Обмен жилыми помещениями, предоставленными по договору социального найма, производится по правилам, установленным в ст. 72 - 74 Кодекса. Такой обмен следует отличать от договора мены, регулируемого ст. 567 - 571 гл. 31 ГК РФ. Во-первых, сторонами договора мены жилыми помещениями могут быть только собственники соответствующих помещений, в то время как в договоре об обмене жилых помещений, предоставленных по договорам социального найма, в качестве сторон выступают наниматели. Во-вторых, по договору мены переходят право собственности на обмениваемые помещения и сопутствующие ему обязанности, а по договору об обмене - права и обязанности нанимателей по договорам социального найма.

В прежнем жилищном законодательстве обмен жилых помещений были посвящены ст. 67 - 74, ч. 2 ст. 98, ст. 119 ЖК 1983 г., ст. 20 Основ. Целесообразно обратить внимание на то, что ч. 2 ст. 20 Основ наделяла нанимателя и арендатора жилого помещения в домах государственного, муниципального и общественного жилищных фондов правом передачи прав и обязанностей по договору найма или аренды этого помещения собственнику частного жилищного фонда взамен приобретения права собственности на жилой дом (жилое помещение). ЖК 1983 г. такой вариант обмена не предусматривал, но положения Основ обладали приоритетом по отношению к правилам ЖК 1983 г. Данную юридическую конструкцию вряд ли можно было безоговорочно рассматривать как обмен: в этом случае стороны оформляли в установленном порядке обмен жилыми помещениями и, кроме того, собственник должен был передать по гражданско-правовому договору (дарения, купли-продажи и др.) принадлежавшее ему помещение (или право на паенакопление в жилищном кооперативе) в собственность другой стороне. В результате такого обмена его участники заступали в соответствующих правоотношениях на место друг друга: прежний собственник становился нанимателем в жилищном правоотношении, а наниматель - собственником в правоотношении собственности <*>.

<*> См. подробнее: Гражданское право: Учебник: В 3 т. Т. 2 / Отв. ред. А.П. Сергеев, Ю.К. Толстой. 4-е изд., перераб. и доп. М.: ТК Велби; Проспект, 2003. С. 294; Комментарий к жилищному законодательству Российской Федерации / Отв. ред. В.Б. Исаков. 4-е изд., испр. М.: Юрайт-Издат, 2003. С. 108.

Правила об обмене жилыми помещениями, установленные новым Кодексом, в основном базируются на соответствующих положениях ЖК 1983 г. (ст. 67 - 74) и регулируют обмен жилыми помещениями только между сторонами договора социального найма. Нормы, подобные предусмотренным в ч. 2 ст. 20 Основ, в Кодексе отсутствуют. Поэтому в настоящее время следует считать невозможным обмен, например, приватизированной или кооперативной квартиры на квартиру, предоставленную по договору социального найма.

Как и ранее, право нанимателя на обмен жилого помещения обусловлено наличием письменного согласия проживающих совместно с ним членов его семьи, включая временно отсутствующих (ср. со ст. 67 ЖК 1983 г.). Согласие члена семьи на обмен составляется в простой письменной форме в виде соответствующего документа. Для осуществления обмена жилыми помещениями необходимо также согласие всех наймодателей.

В ч. 4 ст. 72 Кодекса установлены специальные правила для осуществления обмена жилыми помещениями, которые предоставлены по договорам социального найма и в которых проживают несовершеннолетние, недееспособные или ограниченно дееспособные граждане, являющиеся членами семей нанимателей данных жилых помещений. Обмен таких жилых помещений допускается только с предварительного согласия органов опеки и попечительства. Указанные органы отказывают в даче такого согласия в случае, если обмен жилыми помещениями, предоставленными по договорам социального найма, нарушает права или законные интересы указанных лиц. Решения органов опеки и попечительства о даче согласия на обмен жилыми помещениями или об отказе в даче такого согласия принимаются в письменной форме и предоставляются заявителям в течение 14 рабочих дней со дня подачи ими соответствующих заявлений.

Право на обмен занимаемого жилого помещения принадлежит не только нанимателю, но и проживающим совместно с ним членам его семьи. В соответствии с ч. 2 ст. 72 Кодекса проживающие совместно с нанимателем члены его семьи вправе требовать от нанимателя обмена занимаемого ими жилого помещения по договору социального найма на жилые помещения, предоставленные по договорам социального найма другим нанимателям и находящиеся в разных домах или квартирах. В данной норме имеются в виду все граждане, которые вселены нанимателем жилого помещения по договору социального найма в качестве членов семьи в порядке, установленном ст. 70 Кодекса.

Сохранено правило о том, что если между нанимателем и совместно проживающими с ним членами его семьи не достигнуто согласие об обмене, то и наниматель, и любой из членов семьи вправе требовать принудительного обмена занимаемого помещения в судебном порядке (ср. со

ст. 68 ЖК 1983 г.). При этом должны быть учтены заслуживающие внимания доводы и законные интересы лиц, проживающих в обмениваемом жилом помещении.

Обмен жилыми помещениями, предоставленными по договорам социального найма, может быть совершен между гражданами, проживающими в жилых помещениях, расположенных как в одном, так и в разных населенных пунктах на территории Российской Федерации. Количество участников обмена жилыми помещениями, предоставленными по договорам социального найма, Кодекс не ограничивает, однако все такие участники, кроме нанимателей, должны быть вселены в обмениваемые жилые помещения по правилам, установленным в ч. 1 ст. 70 Кодекса.

Обмен жилыми помещениями не допускается в шести случаях, перечисленных в ст. 73 Кодекса в исчерпывающем перечне. К ним относятся случаи, когда:

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

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

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

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

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

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

Первый, третий, четвертый и пятый случаи в измененной редакции воспроизводят соответствующие положения ЖК 1983 г. Новыми можно считать второй и шестой случаи, которые непосредственно в ЖК 1983 г. не были предусмотрены.

Следует обратить внимание также на то, что ЖК 1983 г. запрещал обмен, который носит корыстный или фиктивный характер (п. 2 ст. 73). В настоящее время такого рода обмен жилыми помещениями может быть при наличии соответствующих обстоятельств признан недействительным в судебном порядке по правилам, установленным ст. 166 - 181 ГК РФ, в частности, ст. 170 ГК РФ о недействительности мнимой и притворной сделок.

В соответствии с прежним жилищным законодательством не допускался и обмен жилых помещений, которые находятся в общежитии или являются служебными (п. 5 ст. 73 ЖК 1983 г.). Новый Кодекс в данной главе также не рассматривает указанные помещения как предмет обмена, поскольку они не входят в жилищный фонд социального использования и, следовательно, не могут быть предметом договора социального найма жилого помещения.

Еще одно отличие заключается в том, что согласно ЖК 1983 г. не допускался обмен, в связи с которым жилищные условия одной из обменивающихся сторон существенно ухудшаются и в результате гражданин становится нуждающимся в улучшении жилищных условий. На этот случай Кодекс не устанавливает запрета на обмен, однако следует помнить упоминавшееся выше правило, согласно которому граждане, которые с намерением приобретения права состоять на учете в качестве нуждающихся в жилых помещениях совершили действия, в результате которых они могут быть признаны нуждающимися в жилых помещениях, предоставляемых по договору социального найма, принимаются на учет в качестве нуждающихся в жилых помещениях не ранее, чем через пять лет со дня совершения указанных намеренных действий (см. ст. 53 Кодекса).

ЖК 1983 г. и Основы детально не регламентировали порядок обмена жилыми помещениями. По этому поводу в ЖК 1983 г. имелась лишь бланкетная норма, разрешающая регулирование указанных отношений законами и подзаконными правовыми актами <*>. Кодекс подобных отсылок не содержит, но при этом в ст. 74 сам вводит правила, устанавливающие порядок осуществления такого обмена и его оформление. Эти правила можно рассматривать в качестве новеллы.

<*> Например, Инструкция о порядке обмена жилых помещений была утверждена Министерством коммунального хозяйства РСФСР (Приказ Министра от 09.01.1967 N 12); распоряжением Департамента муниципального жилья Правительства Москвы от 09.04.1996 утверждено Временное положение о порядке обмена и (или) мены жилых помещений в г. Москве.

При согласии членов семей всех нанимателей, участвующих в обмене, заключается договор об обмене соответствующих жилых помещений (см. ч. 1 ст. 74 Кодекса). Количество участников такого договора Кодекс не ограничивает. Договор заключается в письменной форме путем составления одного документа, подписанного нанимателями - сторонами договора. Данное правило установлено в императивной норме, исключающей применение положений п. 2 ст. 434 ГК РФ о том, что договор в письменной форме может быть заключен путем обмена документами при

помощи средств связи. Поскольку не предусмотрено иное, постольку речь идет о простой письменной форме договора об обмене жилыми помещениями.

Помимо согласия членов семей нанимателей, участвующих в обмене, в соответствии с ч. 3 ст. 74 Кодекса необходимо получить также письменное согласие соответствующих наймодателей на осуществление обмена. Такое согласие или отказ в даче согласия наймодатель обязан выдать обратившемуся к нему нанимателю (или его представителю) в течение 10 рабочих дней со дня обращения. При этом отказ в даче согласия на обмен возможен только тогда, когда обмен жилыми помещениями не допускается (см. ст. 73 Кодекса). Однако в любом случае такой отказ может быть обжалован в судебном порядке (ч. 4 ст. 74 Кодекса) по правилам, предусмотренным гл. 25 ГПК РФ.

Момент вступления в силу договора об обмене жилых помещений ЖК 1983 г. связывал с моментом получения обменных ордеров (ст. 71). В отличие от прежнего законодательства новый Кодекс не оперирует такой категорией, как "ордер", и тем самым исключает необходимость в указанном административно-правовом документе. Поэтому момент вступления в силу договора об обмене жилыми помещениями определяется по правилам гражданского законодательства о двух- или многосторонних сделках (договорах).

Договор об обмене жилыми помещениями, предоставленными по договору социального найма, является юридическим основанием для осуществления такого обмена. Когда на совершение обмена получено письменное согласие всех наймодателей обмениваемых жилых помещений, договор об обмене в совокупности с документами, подтверждающими согласие каждого наймодателя, признается правовым основанием для расторжения ранее заключенных договоров социального найма с гражданами, участвующими в данном обмене. Одновременно на основании договора об обмене и письменных документов о согласии наймодателей соответствующий наймодатель заключает с гражданином, давшим согласие на обмен, новый договор социального найма жилого помещения, предоставляемого в результате обмена. Представляется, что в качестве указанных юридических оснований в равной мере приемлемы как подлинники соответствующих документов, так и их нотариально засвидетельствованные копии.

Наймодатель обязан осуществить переоформление (расторжение прежних и заключение новых) договоров социального найма в течение 10 рабочих дней со дня обращения гражданина, который представил наймодателю договор об обмене и письменные документы о согласии наймодателей на осуществление данного обмена.

Статья 75 Кодекса определяет основания и последствия признания недействительным обмена жилыми помещениями, предоставленными по договорам социального найма. Согласно ч. 1 данной статьи обмен жилыми помещениями, предоставленными по договорам социального найма, может быть признан судом недействительным по основаниям, установленным гражданским законодательством для признания сделки недействительной, в том числе если такой обмен совершен с нарушением требований, предусмотренных Кодексом.

Приведенная формулировка предполагает, что обмен такими жилыми помещениями может рассматриваться в качестве как оспоримой, так и ничтожной сделки. В зависимости от того, является сделка оспоримой или ничтожной, в суд предъявляются соответственно требования: а) о признании оспоримой сделки недействительной или б) о применении последствий недействительности ничтожной сделки. Правила о недействительности сделок установлены ст. 166 - 181 ГК РФ.

В соответствии со ст. 167 ГК РФ недействительная сделка не влечет юридических последствий, за исключением тех, которые связаны с ее недействительностью, и недействительна с момента ее совершения. По общему правилу при недействительности сделки каждая из сторон обязана возвратить другой все полученное по такой сделке (см. п. 2 ст. 167 ГК РФ). Кодекс не предусматривает исключений из этого общего правила, поэтому участники обмена жилыми помещениями, признанного судом недействительным, переселяются в ранее занимаемые ими жилые помещения.

Часть 3 ст. 75 Кодекса возлагает на лицо, в результате неправомерных действий которого обмен жилыми помещениями признан недействительным, обязанность возместить другой стороне убытки, возникшие у нее вследствие такого обмена.

Целесообразно иметь в виду, что в гражданском праве под убытками понимаются выраженные в денежной форме имущественные потери, возникшие у лица, и находящиеся в причинной связи с неправомерным действием или бездействием другого лица. Согласно ст. 15 ГК РФ убытки могут возникнуть в двух формах: а) реальный ущерб, т.е. расходы, которые лицо, чье право нарушено, произвело или должно будет произвести для восстановления нарушенного права, утрата или повреждение его имущества; б) упущенная выгода, т.е. неполученные доходы, которые это лицо получило бы при обычных условиях гражданского оборота, если бы его право не было нарушено. Поэтому на лицо, вследствие неправомерных действий которого обмен жилыми помещениями был признан недействительным, возлагается обязанность возместить не только реальный ущерб (например, затраты, понесенные другой стороной в связи с оформлением необходимых для обмена документов, переездом, ремонтом и т.п.), но и упущенную выгоду.

При этом представляется, что словосочетание "другой стороне" в данном случае не следует толковать ограничительно: если в обмене участвовали не две, а более сторон (см. ч. 5 ст. 72 Кодекса), то лицо, действия которого повлекли признание обмена жилыми помещениями недействительным, должно возместить убытки, возникшие у всех остальных участников обмена.

Однако для возложения на указанное лицо обязанности возместить убытки необходимо доказать наличие причинной связи между его неправомерными действиями и признанием обмена недействительным. Причинная связь - это объективно существующая связь между явлениями, при которой одно явление (причина) предшествует во времени другому (следствию) и с необходимостью порождает его. Например, в гражданском праве причинная связь означает связь между противоправным поведением должника и наступившими для кредитора невыгодными последствиями. Вопрос о наличии или отсутствии причинной связи обязательно должен быть решен при рассмотрении требования лица, чьи права нарушены, о возмещении убытков, возникших при нарушении договорного обязательства или вследствие внедоговорного причинения вреда, а также иных требований, возникших в результате противоправного поведения обязанного лица.

Поднаем жилого помещения, предоставленного по договору социального найма, регламентирован ст. 76 - 79 Кодекса. При этом сохранены многие правила, установленные прежним жилищным законодательством. Кроме того, к поднайму жилых помещений, предоставленных по договору социального найма, применяются правовые нормы, установленные в п. 1 - 3 ст. 685 ГК РФ.

Как и прежде, право нанимателя жилого помещения по договору социального найма на сдачу всего помещения или его части в поднаем обусловлено необходимостью получить на это согласие: а) проживающих совместно с ним членов его семьи и б) наймодателя (ср. со ст. 76 ЖК 1983 г.). Еще одним условием заключения договора поднайма является то, что после его заключения общая площадь соответствующего жилого помещения, приходящаяся на одного члена семьи, не будет менее учетной нормы, а для коммунальных квартир - нормы предоставления (об указанных нормах см. ст. 50 Кодекса).

Если в поднаем передается жилое помещение в коммунальной квартире, то помимо соблюдения названных выше общих условий необходимо также согласие всех нанимателей и собственников других жилых помещений в данной квартире, а также проживающих совместно с ними в такой квартире членов их семей.

Поднаниматель не приобретает самостоятельное право пользования жилым помещением. Ответственным перед наймодателем по договору социального найма жилого помещения остается наниматель.

По-прежнему не допускается передача жилого помещения в поднаем, если в этом помещении проживают лица, страдающие тяжелыми формами некоторых хронических заболеваний, при которых совместное проживание с ними невозможно (ср. с п. 2 ст. 77 ЖК 1983 г.). Перечень таких заболеваний устанавливается Правительством РФ. Как уже отмечалось, Перечень тяжелых форм хронических заболеваний, при которых невозможно совместное проживание граждан в одной квартире, был утвержден Постановлением Правительства РФ от 16.06.2006 N 378.

Кроме того, запрет на передачу жилого помещения или его части в поднаем может быть установлен и другими, помимо Кодекса, федеральными законами. Подчеркнем, что другие случаи, когда передача помещения в поднаем не допускается, могут быть указаны только в федеральных законах. До введения в действие Кодекса такие случаи могли предусматриваться правилами сдачи жилых помещений в поднаем, устанавливаемыми в порядке, определяемом Правительством. В соответствии с ч. 2 ст. 4 Вводного закона такого рода правовые акты применяются впредь до вступления в силу соответствующих федеральных законов.

Правила о договоре поднайма жилого помещения, предоставленного по договору социального найма, предусмотренные ст. 77 Кодекса, являются новыми - ЖК 1983 г. регулировал лишь прекращение договора поднайма. Указанный договор может быть заключен только в письменной форме, как минимум в трех экземплярах, так как один экземпляр договора поднайма должен быть передан наймодателю и по одному экземпляру остается у каждой стороны такого договора. Договор поднайма должен содержать положения, идентифицирующие конкретных граждан, которые вселяются в жилое помещение совместно с поднанимателем (если такие граждане имеются).

Срок договора поднайма определяется соглашением сторон, при этом стороны не ограничены временными рамками. Стороны могут также включить в указанный договор условие, согласно которому договор пролонгируется на тот же или иной срок, если ни одна из сторон не потребует прекращения договора в связи с истечением установленного в нем срока его действия. Если стороны договора поднайма жилого помещения, предоставленного по договору социального найма, не установят своим соглашением срок договора поднайма, то такой договор в силу общего правила ч. 3 ст. 77 Кодекса считается заключенным на один год.

Пользование по договору поднайма жилыми помещениями, предоставленными по договору социального найма, осуществляется в соответствии с договором поднайма жилого помещения, Кодексом и иными нормативными правовыми актами.

Договор поднайма является возмездным, т.е. сторона такого договора, предоставляющая жилое помещение во временное пользование поднанимателю, должна получить за это плату или иное встречное предоставление (см. п. 1 ст. 423 ГК РФ). Поскольку в ч. 2 ст. 78 Кодекса говорится о плате за поднаем жилого помещения, следует полагать, что в данном случае замена такой платы иным встречным предоставлением невозможна.

Наниматель помещения, предоставленного по договору социального найма, и поднаниматель самостоятельно устанавливают в договоре поднайма или ином соглашении порядок, условия, сроки внесения и размер платы за поднаем жилого помещения. Регулировавшая данные отношения ст. 78 ЖК 1983 г. предусматривала также, что размер платы за пользование помещением и коммунальные услуги не может превышать размера квартирной платы, уплачиваемой за это помещение нанимателем, и платы за коммунальные услуги. В новый Кодекс указанное ограничение не включено. Следовательно, стороны договора поднайма решают указанные вопросы по своему усмотрению на основе взаимного согласия.

Кодекс указывает на два основания прекращения договора поднайма жилого помещения, предоставленного по договору социального найма: а) истечение срока, на который был заключен договор поднайма; б) прекращение договора социального найма сданного в поднаем жилого помещения. Представляется, что второе из указанных оснований следует толковать расширительно: если в поднаем было сдано не все жилое помещение, предоставленное по договору социального найма, то и в этом случае прекращение договора социального найма прекращает действие договора поднайма.

Кодекс отличает расторжение договора поднайма (ч. 3 ст. 79) от прекращения такого договора (ч. 1, 2 ст. 79). Вряд ли это оправданно, поскольку расторжение договора является одним из способов его прекращения.

Договор поднайма жилого помещения, предоставленного по договору социального найма, может быть расторгнут:

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

Если поднаниматель жилого помещения, предоставленного по договору социального найма, или гражданин, за действия которого данный поднаниматель отвечает, использует это жилое помещение не по назначению, систематически нарушает права и законные интересы соседей или бесхозяйственно обращается с жилым помещением, допуская его разрушение, то наниматель жилого помещения вправе предупредить поднанимателя о необходимости устранить нарушения. Если указанные нарушения влекут за собой разрушение жилого помещения, наниматель жилого помещения также вправе назначить данному поднанимателю разумный срок для проведения ремонта жилого помещения. В случае если поднаниматель или гражданин, за действия которого данный поднаниматель отвечает, после предупреждения нанимателя продолжает нарушать права и законные интересы соседей или использовать жилое помещение не по назначению либо без уважительных причин не проведет необходимый ремонт, наниматель в судебном порядке вправе расторгнуть договор поднайма жилого помещения и выселить поднанимателя и вселенных совместно с поднанимателем граждан.

Возможны случаи, когда по прекращении или расторжении договора поднайма жилого помещения поднаниматель отказывается освободить жилое помещение. Тогда в качестве своеобразной санкции может быть применена императивная норма ч. 5 ст. 79 Кодекса, согласно которой в таких случаях поднаниматель подлежит выселению в судебном порядке без предоставления другого жилого помещения вместе с проживающими с ним гражданами.

Если договор поднайма жилого помещения, предоставленного по договору социального найма, заключен без указания срока, то сторона договора - инициатор прекращения договора обязана предупредить другую сторону о прекращении договора поднайма за три месяца. Целесообразно иметь в виду, что в случаях, когда срок договора поднайма жилого помещения сторонами не определен, применяется общее правило ч. 3 ст. 77 Кодекса - договор считается заключенным на один год. Поэтому обязанность инициатора прекращения договора поднайма предупредить другую сторону возникает до истечения девятого месяца действия такого договора (о правилах исчисления сроков см. ст. 190 - 194 ГК РФ).

Выселение граждан, которым жилое помещение было предоставлено на основании договора социального найма, производится по правилам ст. 84, 85 Кодекса. Обратим внимание, что выселение из указанных жилых помещений допускается только в судебном порядке. Уместно напомнить, что ЖК 1983 г. помимо судебного предусматривал также административный порядок выселения граждан, самоуправно занявших жилое помещение или проживающих в домах, грозящих обвалом, с санкции прокурора. В Кодекс правила об административном выселении не включены.

Выселение, по каким бы основаниям и в каком бы порядке оно ни проводилось, во всех случаях является принудительной мерой государственно-правового воздействия. Однако выселение далеко не всегда можно квалифицировать как санкцию и тем более как меру юридической ответственности <*>. Поэтому в зависимости от причины, повлекшей необходимость выселения, российское жилищное законодательство традиционно различает: а) выселение с предоставлением другого благоустроенного жилого помещения (ст. 91 - 94 ЖК 1983 г.); б) выселение с предоставлением другого жилого помещения, которое может и не быть благоустроенным (ст. 95 ЖК 1983 г.); в) выселение без предоставления другого жилого помещения (ст. 98, 99 ЖК 1983 г.). Таким же образом определены виды выселения в п. 1 - 3 ст. 84 Кодекса.

<*> См.: Гражданское право: Учебник: В 3 т. Т. 2 / Отв. ред. А.П. Сергеев, Ю.К. Толстой. 4-е изд., перераб. и доп. М.: ТК Велби; Проспект, 2003. С. 328.

Статья 85 Кодекса устанавливает случаи, когда граждане подлежат выселению с предоставлением другого благоустроенного жилого помещения (понятие "благоустроенное жилое помещение" будет рассмотрено ниже, см. также ст. 89 Кодекса). Указанные случаи исчерпывающим образом определены в п. 1 - 4 ст. 85 Кодекса. Граждане выселяются из жилых помещений с предоставлением других благоустроенных жилых помещений по договорам социального найма в случае, если:

- 1) дом, в котором находится жилое помещение, подлежит сносу;
- 2) жилое помещение подлежит переводу в нежилое помещение;
- 3) жилое помещение признано непригодным для проживания;

4) в результате проведения капитального ремонта или реконструкции дома жилое помещение не может быть сохранено или его общая площадь уменьшится, в результате чего проживающие в нем наниматель и члены его семьи могут быть признаны нуждающимися в жилых помещениях, либо увеличится, в результате чего общая площадь занимаемого жилого помещения на одного члена семьи существенно превысит норму предоставления.

Для сравнения напомним, что ЖК 1983 г. предусматривал выселение с предоставлением другого благоустроенного жилого помещения в случаях, когда: дом, в котором находится жилое помещение, подлежит сносу; дом (жилое помещение) грозит обвалом; дом (жилое помещение) подлежит переоборудованию в нежилой (ст. 91). Таким образом, Кодекс воспринял все прежние основания выселения с предоставлением другого благоустроенного жилого помещения и добавил к ним новое (четвертое в приведенном перечне).

Необходимо отметить, что и в ЖК 1983 г., и в Кодексе указанные правила установлены в императивных нормах. Следовательно, выполнение этих правил является юридической обязанностью наймодателя. Однако практика применения прежнего жилищного законодательства свидетельствует о том, что надлежащее исполнение этой обязанности происходит далеко не во всех случаях, когда наниматели, казалось бы, вправе получить новое благоустроенное жилое помещение. Многие люди в России по-прежнему живут в разрушающихся домах, в которых отсутствуют минимально необходимые коммунальные удобства... Преодолеть эту ситуацию государственные и муниципальные органы пока явно не в состоянии, нередко они просто самоустраиваются от решения возникших проблем с традиционной ссылкой на то, что в соответствующем бюджете "нет денег". По нашему глубокому убеждению, современный законодатель совершил ошибку, не установив адекватный механизм юридической и экономической ответственности наймодателей и их должностных лиц за непредоставление тем нанимателям, которые проживают в непригодных для проживания помещениях, новых благоустроенных жилых помещений. Имеющиеся меры административной ответственности для таких случаев вряд ли можно признать достаточными.

На практике целесообразно иметь в виду, что нанимателю и проживающим совместно с ним членам его семьи, которые подлежат выселению с предоставлением благоустроенного жилого помещения по правилам ст. 85 - 88 Кодекса, должно предоставляться благоустроенное жилое помещение и в тех случаях, когда эти лица выселяются из жилого помещения, не являющегося благоустроенным.

Статья 86 Кодекса определяет порядок предоставления другого благоустроенного жилого помещения гражданам, которые подлежат выселению по основанию, предусмотренному в п. 1 ст. 85 Кодекса. Если дом, в котором находится жилое помещение, занимаемое по договору социального найма, подлежит сносу, то выселяемым из него гражданам органом государственной власти или органом местного самоуправления, принявшими решение о сносе такого дома, предоставляются другие благоустроенные жилые помещения по договорам социального найма. Обратим внимание, что в рассматриваемом случае обязанность предоставления выселяемым гражданам другого благоустроенного жилого помещения возлагается на тот орган, который принял решение о сносе дома.

Статья 87 Кодекса устанавливает правила предоставления другого благоустроенного жилого помещения гражданам, которые подлежат выселению по основаниям, предусмотренным в п. 2, 3 ст. 85. Если жилое помещение, занимаемое по договору социального найма, подлежит переводу в нежилое помещение или признано непригодным для проживания, то выселяемым из такого жилого помещения гражданам наймодателем предоставляется другое благоустроенное жилое помещение по договору социального найма. Подчеркнем, что в таких случаях обязанность предоставить выселяемым гражданам другое благоустроенное жилое помещение возлагается на наймодателя по договору социального найма того жилого помещения, в котором указанные граждане проживали до выселения.

Перевод жилого помещения в нежилое осуществляется по правилам гл. 3 раздела I Кодекса.

Жилое помещение может быть признано непригодным для проживания по основаниям и в порядке, установленным Правительством РФ. В настоящее время применяется упоминавшееся выше Положение о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу, утвержденное Постановлением Правительства РФ от 28.01.2006 N 47.

В ст. 88 Кодекса определен порядок предоставления другого жилого помещения гражданам, которые подлежат выселению в связи с капитальным ремонтом или реконструкцией дома. При проведении капитального ремонта или реконструкции дома, если такой ремонт или реконструкция не могут быть проведены без выселения нанимателя, наймодатель обязан предоставить нанимателю и членам его семьи на время проведения капитального ремонта или реконструкции другое жилое помещение без расторжения договора социального найма жилого помещения, находящегося в указанном доме. На время проведения капитального ремонта или реконструкции по договору найма предоставляется жилое помещение маневренного фонда. В случае отказа нанимателя и членов его семьи от переселения в это жилое помещение наймодатель может потребовать переселения в судебном порядке. Переселение нанимателя и членов его семьи в жилое помещение маневренного фонда и обратно осуществляется за счет наймодателя.

Обратим внимание, что Кодекс не гарантирует предоставление выселяемым гражданам другого благоустроенного жилого помещения во всех случаях, предусмотренных ст. 88. Например, для временного переселения (на период капитального ремонта или реконструкции дома) по правилам ч. 1 данной статьи переселяемым гражданам предоставляется жилое помещение в домах маневренного фонда, которое может и не быть благоустроенным. В таком случае, поскольку речь идет о временном переселении, ранее заключенный договор социального найма сохраняет свое действие.

Если наниматель и проживающие совместно с ним члены его семьи выразят на это свое согласие, то наймодатель по договору социального найма вместо помещения в маневренном фонде может предоставить указанным гражданам другое благоустроенное жилое помещение по новому договору социального найма (при этом прежний договор расторгается). Данное правило ч. 2 ст. 88, с нашей точки зрения, имеет декларативный характер, поскольку заложенная в нем позитивная идея не подкреплена установлением обязанности наймодателя предоставить переселяемым гражданам другое благоустроенное жилое помещение. Пока же совершение указанных действий предусмотрено только как право наймодателя, нетрудно предположить, что на практике все будет зависеть от усмотрения местных чиновников и возможностей переселяемых граждан "завоевать" их симпатии...

В ч. 3 ст. 88 определены правила предоставления жилых помещений в случае, предусмотренном п. 4 ст. 85 Кодекса. Если в результате проведения капитального ремонта или реконструкции дома жилое помещение, занимаемое нанимателем и членами его семьи по договору социального найма, не может быть сохранено или его общая площадь уменьшится, в результате чего проживающие в нем наниматель и члены его семьи могут быть признаны нуждающимися в жилых помещениях, либо увеличится, в результате чего общая площадь занимаемого жилого помещения на одного члена семьи существенно превысит норму предоставления, то наймодатель обязан предоставить выселяемым гражданам другое благоустроенное жилое помещение до начала капитального ремонта или реконструкции дома. При этом граждане, которые получили указанное жилое помещение, не утрачивают права вновь вернуться в свое прежнее жилье после завершения капитального ремонта или реконструкции, но только в том случае, если занимаемое ими ранее жилое помещение в результате такого ремонта или реконструкции уменьшилось.

Статья 89 Кодекса определяет критерии "благоустроенности" жилого помещения. Благоустроенным считается жилое помещение, равноценное по общей площади ранее занимаемому жилому помещению, отвечающее санитарным и техническим нормам и требованиям, а также иным требованиям законодательства и находящееся в черте соответствующего поселения. Подобные требования ранее были установлены в ст. 40 и 96 ЖК 1983 г.

Кодекс, как и ЖК 1983 г., исходит из того, что жилое помещение должно быть благоустроенным применительно к условиям конкретного населенного пункта. К элементам благоустройства относятся, в частности, водопровод, центральное отопление, электрическое освещение и другие виды коммунальных удобств. Уровень благоустройства в разных населенных пунктах неодинаков: обычно в городах он выше, в сельской же местности полностью благоустроенными чаще всего являются лишь многоквартирные жилые дома <*>. Поэтому содержание понятия "благоустроенное жилое помещение" зависит от степени благоустройства жилищного фонда социального использования, имеющегося в конкретном населенном пункте. Степень благоустройства - это наличие внутридомовых инженерных коммуникаций и оборудования многоквартирного дома или жилого дома, используемых для предоставления потребителям коммунальных услуг <***>.

<*> См.: Комментарий к Жилищному кодексу РСФСР / Отв. ред. В.Б. Исаков. 4-е изд., испр. и доп. М.: Юрайт-Издат, 2003. С. 82.

<***> См. п. 2 Правил установления и определения нормативов потребления коммунальных услуг, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 23.05.2006 N 306 (СЗ РФ. 2006. N 22. Ст. 2338).

В соответствии с ч. 1 ст. 89 Кодекса предоставляемое гражданам в связи с выселением по основаниям, которые предусмотрены ст. 86 - 88, другое жилое помещение по договору социального найма должно быть благоустроенным... Данная формулировка, по нашему мнению, не вполне точна. Ее буквальное прочтение позволяет предположить, что во всех случаях, когда жилое помещение предоставляется по основаниям, предусмотренным ст. 86 - 88 Кодекса, должны предоставляться только благоустроенные жилые помещения. Однако фактически это не так, поскольку по правилам ч. 1 ст. 88 предоставляются жилые помещения маневренного фонда, которые могут не соответствовать критериям "благоустроенности", установленным в ч. 1 ст. 89 Кодекса.

Для случаев, когда в связи с выселением предоставляется благоустроенное жилое помещение по договору социального найма, ч. 2 ст. 89 Кодекса сохранила правило о том, что если наниматель и проживающие совместно с ним члены его семьи до выселения занимали отдельную квартиру или более одной комнаты, то наниматель вправе требовать предоставления соответственно отдельной квартиры или жилого помещения, состоящего из того же количества комнат (ср. с ч. 2 ст. 96 ЖК 1983 г.).

Если выселение гражданина из помещения, предоставленного по договору социального найма, производится на основании решения суда, то в этом же решении должно быть указано новое жилое помещение, предоставляемое такому гражданину, кроме случаев, предусмотренных ст. 91 Кодекса.

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

Другое жилое помещение, предоставляемое в соответствии с п. 2 ст. 84, ч. 1 ст. 88, ст. 90 Кодекса, может не отвечать указанным в ч. 1 ст. 89 критериям благоустроенности. Однако в любом случае такое другое помещение должно соответствовать критериям жилого помещения - быть предназначенным для проживания граждан, отвечать установленным санитарным и техническим правилам и нормам, а также иным требованиям законодательства (о содержании понятия "жилое помещение" см. ст. 15 Кодекса).

Напомним, что порядок признания помещения жилым и требования, которым должно отвечать жилое помещение, устанавливаются Правительством РФ в соответствии с новым Кодексом, другими федеральными законами. Поэтому в качестве другого жилого помещения при выселении не могут быть предоставлены, например, помещения, не отвечающие санитарным и техническим правилам и нормам или не входящие в жилой фонд (нежилые помещения).

Кодекс установил, что размер другого (т.е., как правило, не являющегося благоустроенным) жилого помещения в случаях выселения граждан по основаниям, указанным в ст. 90, определяется по нормам, установленным для вселения граждан в общежитие. Жилые помещения в общежитиях предоставляются гражданам из расчета не менее шести квадратных метров жилой площади на одного человека (см. ст. 105 Кодекса). ЖК 1983 г. подобного ограничения не содержал. Кроме того, ранее действовало правило о том, что другое жилое помещение предоставляется в черте данного населенного пункта, а в сельской местности - в пределах территории соответствующего местного совета (ч. 1 ст. 97 ЖК 1983 г.). Кодекс такого рода норм не устанавливает. Эти новеллы свидетельствуют о большей "карательной" направленности Кодекса

по сравнению с ЖК 1983 г. по отношению к нарушителям условий договора социального найма жилого помещения.

Как уже отмечалось, граждане могут быть выселены из помещения, предоставленного по договору социального найма, с предоставлением другого (не обязательно благоустроенного) жилого помещения из расчета не менее шести квадратных метров жилой площади на одного человека в случае, который предусмотрен в ст. 90 Кодекса, - если наниматель и проживающие совместно с ним члены семьи более шести месяцев без уважительных причин не вносят плату за жилое помещение и (или) коммунальные услуги.

Не оценивая справедливость данной нормы, хотя в идеале Право должно быть выражением Справедливости, обратим внимание лишь на самое очевидное - низкий уровень юридической техники. Формулировку данной нормы следует отнести к числу существенных недостатков Кодекса, поскольку применение установленных в ней правил дает практически безграничный простор усмотрению чиновников на местах.

Во-первых, неясно, что включается в срок, обозначенный законодателем как "более шести месяцев". Имеются в виду шесть месяцев подряд или в указанный срок могут включаться любые месяцы в период действия договора социального найма, в которые оплата не производилась? Буквальное толкование данной нормы приведет нас к выводу, что наиболее вероятным представляется второй вариант.

Во-вторых, не раскрывается содержание понятия "уважительные причины" применительно к рассматриваемому случаю. Кто будет оценивать "уважительность" причин неоплаты жилья, предположить несложно - это соответствующее должностное лицо наймодателя. А можно ли, например, в местности, где отсутствует сама возможность трудоустройства или ведения предпринимательской деятельности, считать уважительной причиной невнесения платы за жилье банальную нехватку у нанимателя денежных средств?

Применение ст. 90 Кодекса в нынешней редакции на практике может породить случаи произвольного лишения жилища, недопустимость которых провозглашает сам Кодекс (см. ст. 1), и существенным образом повлиять на судьбы многих людей в нашей стране. Поэтому законодателю было бы целесообразно более внимательно изучить рассматриваемую норму на предмет ее корректировки.

С нашей точки зрения, важно еще раз всесторонне осмыслить саму концепцию данной нормы, оценить ее справедливость в стране, где множество людей находятся за чертой бедности и лишены надежды на трудоустройство, а многие работающие по трудовым договорам длительное время не получают заработную плату. Минимально необходимым представляется внесение в ст. 90 Кодекса изменений, устанавливающих четкие юридические определения упомянутых выше понятий, исключающих возможность неоправданного административного усмотрения и произвола на местах. В отсутствие таких изменений весьма актуальными были бы разъяснения Верховного Суда РФ по вопросам применения ст. 90 Кодекса.

Граждане могут быть выселены из предоставленных им по договору социального найма жилых помещений без предоставления другого жилого помещения в случаях, предусмотренных в ст. 91 Кодекса. Если наниматель и (или) проживающие совместно с ним члены его семьи используют жилое помещение не по назначению, систематически нарушают права и законные интересы соседей или бесхозяйственно обращаются с жилым помещением, допуская его разрушение, то наймодатель обязан предупредить нанимателя и членов его семьи о необходимости устранить нарушения. Если указанные нарушения влекут за собой разрушение жилого помещения, наймодатель также вправе назначить нанимателю и членам его семьи разумный срок для устранения этих нарушений. Если наниматель жилого помещения и (или) проживающие совместно с ним члены его семьи после предупреждения наймодателя не устранят эти нарушения, то виновные граждане по требованию наймодателя или других заинтересованных лиц выселяются в судебном порядке без предоставления другого жилого помещения.

Подобные основания выселения без предоставления другого жилого помещения были предусмотрены и прежде (ср. со ст. 98 ЖК 1983 г.).

Указанные в ст. 91 Кодекса нарушения могут выражаться не только в совершении активных действий, но и в бездействии, например, неисполнении обязанности, предусмотренной договором социального найма. Для того чтобы указанные действия (бездействие) повлекли санкцию в виде выселения, они должны быть виновными, т.е. совершены умышленно или по неосторожности и находиться в причинной связи с наступившими негативными последствиями (понятие "причинная связь" было рассмотрено выше).

Как и ранее, совершение перечисленных в ч. 1 ст. 91 действий само по себе не является основанием для обращения наймодателя в суд с требованием о выселении соответствующих лиц. Наймодатель, которому стало известно об указанных нарушениях условий договора социального найма, обязан принять меры, предшествующие обращению в суд. Наймодатель обязан предупредить нанимателя и проживающих совместно с ним членов его семьи о необходимости устранить нарушения. Если указанные нарушения влекут разрушение жилого помещения, то

наймодатель также вправе (но не обязан) назначить нанимателю и членам его семьи разумный срок для устранения этих нарушений.

Обращение наймодателя в суд с требованием о выселении нанимателя и членов его семьи возможно тогда, когда после предупреждения наймодателя указанные лица не устраняют нарушения, указанные в ч. 1 ст. 91 Кодекса.

Помимо указанных в ч. 1 ст. 91 оснований выселения, Кодекс в ч. 2 данной статьи сохранил правило о том, что без предоставления жилого помещения могут быть выселены граждане, лишенные родительских прав. Это допускается при условии, что совместное проживание таких граждан с детьми, в отношении которых они лишены родительских прав, решением суда признано невозможным (ср. со ст. 98 ЖК 1983 г.).

Раздел IV. СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЖИЛИЩНЫЙ ФОНД

Глава 9. ЖИЛЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ СПЕЦИАЛИЗИРОВАННОГО ЖИЛИЩНОГО ФОНДА

Комментарий к главе 9

Виды и назначение специализированных жилых помещений подробно определены в разделе IV Кодекса, который состоит из двух глав, регулирующих также основные отношения, связанные с предоставлением указанных жилых помещений и пользованием ими. Главной концептуальной новеллой этого раздела можно считать усиление договорного начала в регулировании данной группы отношений.

Глава 9 раздела IV Кодекса содержит новые нормы, определяющие виды и назначение специализированных жилых помещений. В соответствии с целевой классификацией видов жилищного фонда, установленной в ст. 19 Кодекса, специализированный жилищный фонд - это совокупность предназначенных для проживания отдельных категорий граждан и предоставляемых по правилам раздела IV Кодекса жилых помещений в государственном и муниципальном жилищных фондах.

Виды объектов специализированного жилищного фонда (специализированные жилые помещения) определены в ст. 92 Кодекса. К ним относятся:

- служебные жилые помещения;
- жилые помещения в общежитиях;
- жилые помещения маневренного фонда;
- жилые помещения в домах системы социального обслуживания населения;
- жилые помещения фонда для временного поселения вынужденных переселенцев;
- жилые помещения фонда для временного поселения лиц, признанных беженцами;
- жилые помещения для социальной защиты отдельных категорий граждан.

Целесообразно иметь в виду, что Правила отнесения жилого помещения к специализированному жилищному фонду были утверждены Постановлением Правительства РФ от 26.01.2006 N 42 "Об утверждении Правил отнесения жилого помещения к специализированному жилищному фонду и типовых договоров найма специализированных жилых помещений" <*>.

<*> СЗ РФ. 2006. N 6. Ст. 697.

Для специализированных жилых помещений установлен ограничительный правовой режим: такие помещения не подлежат отчуждению, передаче в аренду, наем (кроме договоров найма, предусмотренных гл. 10 Кодекса). Это объясняется строго целевым назначением указанных помещений. Поэтому названные сделки не могут быть совершены даже при условии, что наймодатель дал на это свое согласие: в таком случае будут нарушены императивные нормы закона, что влечет недействительность сделок по правилам ст. 166 - 168 ГК РФ. Подобные сделки оспоримы, т.е. признание их недействительными осуществляется судом по правилам процессуального законодательства Российской Федерации. Последствия недействительности сделки предусмотрены в ст. 167 ГК РФ.

Целевое назначение специализированных жилых помещений определяется ст. 93 - 98 Кодекса.

Служебные жилые помещения предназначены для проживания граждан в связи с характером их трудовых отношений <*> с органом государственной власти, органом местного самоуправления, государственным унитарным предприятием, государственным или муниципальным учреждением, в связи с прохождением службы, в связи с назначением на государственную должность Российской Федерации или государственную должность субъекта Российской Федерации либо в связи с избранием на выборные должности в органы государственной власти или органы местного самоуправления (ст. 93 Кодекса).

<*> О трудовых отношениях, их установлении и прекращении см. Комментарий к Трудовому кодексу Российской Федерации / Под ред. М.Ю. Тихомирова. М.: Изд-во Тихомирова М.Ю., 2004 - 2006.

Прежде основные правовые нормы о служебных жилых помещениях содержались в ст. 101 - 108 ЖК 1983 г., а также в подзаконных правовых актах, многие из которых могут применяться и в настоящее время в части, не противоречащей новому Кодексу (см. Вводный закон). ЖК 1983 г. предусматривал правило о том, что служебные жилые помещения предназначаются для заселения граждан, которые в связи с характером их трудовых отношений должны проживать по месту работы или вблизи него (ст. 101). Вместо этого введена отсылочная норма, по смыслу которой категории граждан, которым предоставляются служебные жилые помещения, устанавливаются органами, указанными в ст. 104 Кодекса.

Служебные, как и другие специализированные жилые помещения, предоставляются не любым гражданам, а только тем, которые не обеспечены жильем в данном населенном пункте (см. ч. 2 ст. 99 Кодекса).

Обратим внимание, что Кодекс не предусматривает возможность предоставления служебных жилых помещений в связи с наличием у гражданина трудовых отношений с муниципальным унитарным предприятием (основанным как на праве хозяйственного ведения, так и на праве оперативного управления).

Уместно напомнить, что п. 2 ст. 2 ФЗ от 14.11.2002 "О государственных и муниципальных унитарных предприятиях" <*> применяет понятие "государственное предприятие" в отношении только двух видов унитарных предприятий, основанных на праве хозяйственного ведения, - федеральных государственных предприятий и государственных предприятий субъектов Российской Федерации <*>. По этой причине представляется, что трудовые отношения с унитарными предприятиями, основанными на праве оперативного управления, - федеральными казенными предприятиями и казенными предприятиями субъектов Российской Федерации - не могут рассматриваться в качестве условия предоставления служебных жилых помещений работникам таких предприятий.

<*> СЗ РФ. 2002. N 48. Ст. 4746; 2003. N 50. Ст. 4855.

<*> См. подробнее: Комментарий к Федеральному закону "О государственных и муниципальных унитарных предприятиях" / Под ред. М.Ю. Тихомирова. М.: Изд-во Тихомирова М.Ю., 2003 - 2006. С. 17 и сл.

Право хозяйственного ведения и право оперативного управления - это вещные права, содержание которых установлено в ст. 113 - 115, 294 - 300 ГК РФ и ФЗ "О государственных и муниципальных унитарных предприятиях".

Учреждением признается некоммерческая организация, созданная собственником для осуществления управленческих, социально-культурных или иных функций некоммерческого характера и финансируемая полностью или частично этим собственником (ст. 9 ФЗ от 12.01.1996 "О некоммерческих организациях" <*>). Правовое положение учреждений определено в ст. 120 ГК РФ и ФЗ "О некоммерческих организациях".

<*> СЗ РФ. 1996. N 3. Ст. 145; 1998. N 48. Ст. 5849; 1999. N 28. Ст. 3473; 2002. N 12. Ст. 1093; N 52. Ч. II. Ст. 5141; 2003. N 52. Ч. I. Ст. 5031; 2006. N 3. Ст. 282; N 6. Ст. 636.

В ст. 93 Кодекса перечень работодателей, характер трудовых отношений с которыми может влечь предоставление служебного жилья, сформулирован как исчерпывающий. Поэтому другие виды коммерческих организаций, а также некоммерческие организации, имеющие в собственности или на праве аренды жилые помещения, не могут предоставлять их своим работникам по правилам гл. 9 Кодекса. В таких случаях должен заключаться договор коммерческого найма жилых помещений (см. гл. 35 ГК РФ).

Жилые помещения в общежитиях предназначены для временного проживания граждан в период их работы или службы, а также студентов в период их обучения (ст. 94 Кодекса). Подобное правило ранее было установлено в ч. 1 ст. 109 ЖК 1983 г.

Специализированный характер жилых помещений в общежитиях требует их обособления от других объектов жилищного фонда. Поэтому, как и прежде, под общежития должны предоставляться только специально построенные или переоборудованные для этих целей жилые дома (ср. с ч. 1 ст. 109 ЖК 1983 г.). Наши коллеги справедливо отмечали, что указанное правило установлено для того, чтобы не ущемлять жилищные интересы граждан, проживающих в жилом доме на основании договора найма, не создавать им неудобства при проживании. Недопустимо предоставлять под общежитие часть жилого дома, например, одну секцию либо один этаж многоэтажного дома. Дома, предоставленные под общежития (как специально построенные, так и

переоборудованные), должны иметь соответствующие их целевому назначению санитарно-гигиенические и бытовые удобства. В таких домах наряду с жилыми комнатами должны быть предусмотрены помещения для занятий, досуга, бытового обслуживания проживающих и т.п. <*>

<*> См.: Седугин П.И. Жилищное право: Учебник для вузов. 2-е изд., перераб. и доп. М.: Норма-Инфра-М, 2001. С. 219 - 220.

В соответствии с Кодексом жилые помещения в общежитиях должны быть укомплектованы мебелью, другими предметами, необходимыми для проживания граждан (ст. 94). Прежнее законодательство требовало укомплектовать соответствующими предметами не только жилые, но и иные помещения в общежитиях. Имелись в виду предметы, необходимые как собственно для проживания, так и для занятий и отдыха граждан, проживающих в общежитиях (см. ч. 1 ст. 109 ЖК 1983 г.). Таким образом, Кодекс избрал более "экономный" (для обладателей вещных прав на общежития) вариант укомплектования соответствующих помещений.

Жилые помещения маневренного фонда могут использоваться исключительно в соответствии с целями, которые определены в ст. 95 Кодекса. Такие помещения предназначены для временного проживания:

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

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;

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

иных граждан в случаях, предусмотренных законодательством.

При этом маневренный фонд не является самостоятельным видом жилищного фонда; жилые помещения в домах маневренного фонда относятся к специализированному жилищному фонду (см. ст. 92 Кодекса). Поэтому помимо специальных норм Кодекса, определяющего назначение жилых помещений в домах маневренного фонда (ст. 95), к данному виду жилых помещений применяются также общие правила, относящиеся ко всем объектам специализированного жилищного фонда (ст. 92, 99 - 103 Кодекса).

Жилые помещения в домах системы социального обслуживания населения предназначены для проживания граждан, которые в соответствии с законодательством отнесены к числу граждан, нуждающихся в специальной социальной защите с предоставлением им медицинских и социально-бытовых услуг (ст. 96 Кодекса).

Основные правила о социальном обслуживании населения установлены ФЗ от 10.12.1995 "Об основах социального обслуживания населения в Российской Федерации" <*>. Социальное обслуживание представляет собой деятельность социальных служб по социальной поддержке, оказанию социально-бытовых, социально-медицинских, психолого-педагогических, социально-правовых услуг и материальной помощи, проведению социальной адаптации и реабилитации граждан, находящихся в трудной жизненной ситуации.

<*> СЗ РФ. 1995. N 50. Ст. 4872; 2002. N 28. Ст. 2791; N 30. Ст. 3032; 2003. N 2. Ст. 167; 2004. N 35. Ст. 3607.

Статья 4 указанного Федерального закона закрепила три системы социальных служб: а) государственная система социальных служб - система, состоящая как из государственных предприятий и учреждений социального обслуживания, являющихся федеральной собственностью и находящихся в ведении федеральных органов государственной власти, так и из государственных предприятий и учреждений социального обслуживания, являющихся собственностью субъектов Российской Федерации и находящихся в ведении органов государственной власти субъектов Федерации; б) муниципальная система социальных служб - муниципальные предприятия и учреждения социального обслуживания, находящиеся в ведении органов местного самоуправления; в) частная система - предприятия и учреждения иных форм собственности и граждане, занимающиеся предпринимательской деятельностью по социальному обслуживанию населения без образования юридического лица.

Действуют, например, такие виды учреждений социального обслуживания, как комплексные центры социального обслуживания населения; территориальные центры социальной помощи семье и детям; центры социального обслуживания; социальные приюты для детей и подростков; дома ночного пребывания; специальные дома для одиноких престарелых; стационарные учреждения социального обслуживания (дома-интернаты для престарелых и инвалидов,

психоневрологические интернаты, детские дома-интернаты для умственно отсталых детей, дома-интернаты для детей с физическими недостатками) и иные учреждения, предоставляющие социальные услуги <*>.

<*> См. также: Приказ Минсоцзащиты РФ от 11.10.1993 N 180 "Об организации домов-интернатов (отделений) милосердия для престарелых и инвалидов"; Методические рекомендации по организации деятельности государственных и муниципальных учреждений социального обслуживания "Дом-интернат малой вместимости для граждан пожилого возраста и инвалидов", утв. Постановлением Минтруда РФ от 12.05.2003 N 25; Методические рекомендации по организации деятельности государственного (муниципального) учреждения "Дом-интернат для умственно отсталых детей", утв. Постановлением Минтруда РФ от 08.08.2002 N 54; Примерные положения: о социальном приюте для детей, о социально-реабилитационном центре для несовершеннолетних, о центре помощи детям, оставшимся без попечения родителей, утвержденные Постановлением Правительства РФ от 27.11.2000 N 896.

Жилые помещения фонда для временного поселения вынужденных переселенцев и жилые помещения фонда для временного поселения лиц, признанных беженцами, по смыслу ст. 92 Кодекса являются самостоятельными видами жилых помещений специализированного жилищного фонда. При этом целевое назначение этих двух видов жилых помещений единообразно определено в одной статье. Такие жилые помещения, как следует из названий указанных фондов, предназначены для временного проживания граждан, признанных в установленном федеральным законом порядке соответственно вынужденными переселенцами и беженцами (ст. 97).

В Российской Федерации вынужденным переселенцем считается гражданин России, покинувший место жительства вследствие совершенного в отношении него или членов его семьи насилия или преследования в иных формах либо вследствие реальной опасности подвергнуться преследованию по признаку расовой или национальной принадлежности, вероисповедания, языка, а также по признаку принадлежности к определенной социальной группе или политических убеждений, ставших поводами для проведения враждебных кампаний в отношении конкретного лица или группы лиц, массовых нарушений общественного порядка.

Беженцем признается лицо, которое не является гражданином России и которое в силу вполне обоснованных опасений стать жертвой преследований по признаку расы, вероисповедания, гражданства, национальности, принадлежности к определенной социальной группе или политических убеждений находится вне страны своей гражданской принадлежности и не может пользоваться защитой этой страны или не желает пользоваться ее защитой вследствие таких опасений; или, не имея определенного гражданства и находясь вне страны своего прежнего обычного места жительства в результате подобных событий, не может или не желает вернуться в нее вследствие таких опасений.

Основные правовые отношения, в которых участвуют вынужденные переселенцы и беженцы, регулируются соответственно Законом РФ от 19.02.1993 "О вынужденных переселенцах" в ред. ФЗ от 20.12.1995 <*> и ФЗ от 19.02.1993 "О беженцах" в ред. ФЗ от 28.06.1997 <***>, а также подзаконными нормативными правовыми актами.

<*> СЗ РФ. 1995. N 52. Ст. 5110; 2000. N 33. Ст. 3348; 2004. N 35. Ст. 3607.

<***> СЗ РФ. 1997. N 26. Ст. 2956; 1998. N 30. Ст. 3613; 2000. N 33. Ст. 3348; N 46. Ст. 4537; 2003. N 27. Ч. I. Ст. 2700; 2004. N 27. Ст. 2711; N 35. Ст. 3607.

Жилые помещения для социальной защиты отдельных категорий граждан предназначены для проживания граждан, которые в соответствии с законодательством отнесены к числу граждан, нуждающихся в специальной социальной защите (ст. 98 Кодекса). Категории таких граждан устанавливаются федеральным законодательством и законодательством субъектов Российской Федерации.

Глава 10. ПРЕДОСТАВЛЕНИЕ СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫХ ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ И ПОЛЬЗОВАНИЕ ИМИ

Комментарий к главе 10

Комплексное правовое регулирование режима предоставления специализированных жилых помещений и пользования ими впервые введено Кодексом (главой 10 раздела IV). Основания предоставления указанных помещений (ст. 99), правила о договоре найма специализированного жилого помещения (ст. 100), его расторжении (ст. 101) и прекращении (ст. 102), о выселении граждан из специализированных жилых помещений (ст. 103) являются едиными для всех жилых помещений специализированного жилищного фонда независимо от их вида и целевого

назначения. При этом особенности предоставления служебных жилых помещений (ст. 104), жилых помещений в общежитиях (ст. 105), домах маневренного фонда (ст. 106), системы социального обслуживания (ст. 107), а также предоставления жилых помещений фондов для временного поселения вынужденных переселенцев и беженцев (ст. 108) и жилых помещений для социальной защиты отдельных категорий граждан (ст. 109) установлены в специальных нормах.

Юридическими основаниями предоставления всех видов специализированных жилых помещений (по договорам найма или безвозмездного пользования) являются решения собственников таких помещений (действующих от их имени уполномоченных органов государственной власти либо органов местного самоуправления) или уполномоченных ими лиц (см. ст. 99 Кодекса). Принятие указанных решений и их надлежащее оформление по установленным правилам должно предшествовать заключению соответствующего договора, по которому предоставляется специализированное жилое помещение (см. также ст. 100 Кодекса).

По договорам найма соответствующих специализированных жилых помещений, как правило, предоставляются все виды жилых помещений специализированного жилищного фонда. Исключение из этого правила составляют жилые помещения для социальной защиты отдельных категорий граждан, которые предоставляются бесплатно - по договорам безвозмездного пользования. Напомним, что безвозмездное пользование имуществом регулируется ст. 689 - 701 гл. 36 ГК РФ.

Для всех видов специализированных жилых помещений предусмотрено, что они предоставляются по установленным Кодексом основаниям не любым гражданам, а только тем из них, которые не обеспечены жилыми помещениями в данном населенном пункте (ст. 99 Кодекса).

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 (ч. 1 ст. 100 Кодекса).

Для всех видов договора найма жилых помещений в специализированном жилищном фонде Кодекс предусматривает только письменную форму. Такие договоры заключаются в простой письменной форме, нотариальная форма в указанных случаях не требуется (см. также ст. 161 ГК РФ). В случае несоблюдения простой письменной формы сделки применяются последствия, предусмотренные ст. 162 ГК РФ, о которых говорилось выше.

Содержание договоров найма специализированных жилых помещений определяется с учетом положений ст. 100 Кодекса. В таких договорах обязательно определяются предмет договора, права и обязанности сторон. В качестве примерных образцов указанных договоров можно использовать типовые договоры найма специализированных жилых помещений, которые утверждены Правительством РФ. Кроме того, при регламентации в конкретных договорах прав и обязанностей сторон следует руководствоваться положениями раздела III Правил пользования жилыми помещениями, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 21.01.2006 N 25 <*>.

<*> СЗ РФ. 2006. N 5. Ст. 546.

При предоставлении некоторых специализированных жилых помещений применяются специальные правила о норме предоставления жилой площади. Для случаев предоставления специализированных жилых помещений в общежитиях и домах маневренного фонда установлена специальная норма предоставления - не менее шести квадратных метров жилой площади на одного человека (см. ст. 105, 106 Кодекса). Для служебных жилых помещений сохранен особый норматив предоставления - такие помещения всегда предоставляются в виде отдельной квартиры (см. ст. 104 Кодекса). Порядок и условия предоставления остальных видов специализированных жилых помещений определяются специальным законодательством (см. ст. 107 - 109 Кодекса).

При этом для всех видов договора найма специализированного жилого помещения установлено ограничение прав нанимателей: наниматель не вправе произвести обмен предоставленного ему специализированного жилого помещения (в т.ч. на другое специализированное жилое помещение), сдать его в поднаем. Кроме того, такие жилые помещения не могут быть предметом договора аренды.

Кодекс не содержит положений об изменении договора найма специализированного жилого помещения. Однако это не означает, что такой договор не может быть изменен. В ст. 450 - 453 ГК РФ установлены общие правила об изменении любых гражданско-правовых договоров, которые могут быть применены и к любому договору найма специализированного жилого помещения.

Кодекс различает расторжение (ст. 101) и прекращение (ст. 102) договора найма специализированного жилого помещения. Логически это не вполне корректно, поскольку расторжение договора влечет его прекращение. Поэтому расторжение договора найма было бы правильнее рассматривать как одно из оснований прекращения такого договора.

Расторжение договора найма специализированного жилого помещения возможно: а) по соглашению, т.е. взаимному согласию, наймодателя и нанимателя; б) по инициативе нанимателя; в) по инициативе наймодателя. В последнем случае расторжение договора производится в судебном порядке (см. ст. 101 Кодекса).

Прекращение указанного договора происходит в связи с разрушением (уничтожением) жилого помещения, являвшегося предметом договора, и по иным основаниям, предусмотренным Кодексом (см. ст. 102). Например, такими иными основаниями могут быть: прекращение трудовых отношений или пребывания на выборной должности, а также увольнение со службы - для прекращения договора найма служебного жилого помещения (ст. 104); прекращение трудовых отношений, учебы или увольнение со службы - для прекращения договора найма жилого помещения в общежитии (ст. 105); истечение периода, на который заключен договор найма жилого помещения маневренного фонда, - для прекращения указанного договора.

Выселение из специализированных жилых помещений регулирует ст. 103 Кодекса. Нормы данной статьи имеют общее значение для всех случаев выселения из указанных помещений независимо от их вида.

Расторжение или прекращение договоров найма специализированных жилых помещений влечет возникновение у нанимателей и членов их семей юридической обязанности освободить занимаемые ими помещения в добровольном порядке.

Как и прежние жилищное законодательство, Кодекс предусматривает возможность выселения граждан из специализированных жилых помещений: а) без предоставления другого жилого помещения, б) с предоставлением другого жилого помещения (ср., например, со ст. 107, 108 ЖК 1983 г.). Поэтому если бывшие наниматели отказываются добровольно освободить жилое помещение, предоставленное по договору найма, который расторгнут или прекращен по иным основаниям, то у наймодателя возникает правовое основание для обращения в суд с иском о выселении соответствующего гражданина и членов его семьи без предоставления другого жилого помещения. Если нанимателями являются граждане, перечисленные в ст. 103 Кодекса, то наймодатель также вправе требовать их выселения в судебном порядке, но с обязательным предоставлением другого жилого помещения.

По новому Кодексу только с предоставлением другого жилого помещения в черте данного населенного пункта из служебных жилых помещений и жилых помещений в общежитиях могут быть выселены:

- 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, 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.

При этом указанным категориям граждан в случае выселения предоставляется другое жилое помещение только в том случае, если они не являются нанимателями жилых помещений по договорам социального найма или членами семьи нанимателя жилого помещения по договору социального найма либо собственниками жилых помещений или членами семьи собственника жилого помещения и состоят на учете в качестве нуждающихся в жилых помещениях.

Обратим внимание, что гражданам, выселяемым из специализированных жилых помещений в соответствии со ст. 103 Кодекса, должно быть предоставлено жилое помещение, которое может и не быть благоустроенным применительно к условиям данного населенного пункта (содержание понятий "благоустроенное жилое помещение" и "другое жилое помещение" было рассмотрено в разделе III настоящей работы).

Перечень категорий граждан, которым предоставляется другое жилое помещение при выселении из служебных жилых помещений и общежитий, в Кодексе существенно сокращен по сравнению с ЖК 1983 г. В него не включены такие, например, категории граждан, как участники Великой Отечественной войны, пребывавшие в составе действующей армии; лица, проработавшие в организации-наймодателе более 10 лет; одинокие лица с проживающими вместе с ними несовершеннолетними детьми и другие, которые прежде не могли быть выселены из служебных жилых помещений без предоставления другого жилого помещения...

Для сравнения можно также напомнить, что в соответствии со ст. 110 ЖК 1983 г. без предоставления другого жилого помещения из общежитий могли быть выселены только прекратившие работу сезонные, временные работники и лица, работавшие по срочному трудовому договору, а также лица, обучавшиеся в учебных заведениях и выбывшие из них. При этом другие работники организации, предоставившей общежитие, могли быть выселены без предоставления другого жилого помещения только в трех случаях увольнения с работы: по собственному желанию без уважительных причин, за нарушение трудовой дисциплины и совершение преступления.

Таким образом, Кодекс существенно расширил круг лиц, которые могут быть выселены из общежитий и служебных жилых помещений без предоставления другого жилого помещения. Однако здесь следует иметь в виду положения ст. 13 Вводного закона: граждане, которые проживают в служебных жилых помещениях и жилых помещениях в общежитиях, предоставленных им до введения в действие Кодекса, состоят в соответствии с п. 1 ч. 1 ст. 51 Кодекса на учете в качестве нуждающихся в жилых помещениях, предоставляемых по договорам социального найма, или имеют право состоять на данном учете, не могут быть выселены из указанных жилых помещений без предоставления других жилых помещений, если их выселение не допускалось законом до введения в действие Кодекса.

Предоставление служебных жилых помещений осуществляется по правилам ст. 104 Кодекса. Как уже отмечалось, сохранено действовавшее ранее правило о том, что под служебные жилые помещения выделяются отдельные квартиры. Однако в отличие от прежнего законодательства Кодекс сформулировал данное положение в императивной норме (ст. 101 ЖК 1983 г. предполагала возможность исключений из данного правила). Служебными могут быть признаны все квартиры многоквартирного дома, что ограничивает возможность нахождения в одном доме (одной квартире) жилых помещений, подчиненных общему и специальному режимам пользования. На практике под служебное жилье выделяются свободные жилые помещения, расположенные, как правило, на первом этаже <*>.

<*> См.: Седугин П.И. Жилищное право: Учебник для вузов. 2-е изд., перераб. и доп. М.: Норма-Инфра-М, 2001. С. 215.

Основанием для предоставления лицу служебного жилого помещения и заключения с ним договора найма служебного жилого помещения является решение соответствующего работодателя, указанного в ст. 99 Кодекса. Для сравнения напомним, что ЖК 1983 г. предусматривал такое решение только в качестве основания выдачи ордера на служебное жилое помещение, а не в качестве основания заключения договора (ст. 105, 106). Как уже отмечалось, Кодекс вообще не упоминает о таком административном акте, как ордер на жилое помещение, и усиливает роль договоров в регулировании жилищных отношений.

Заключение договоров найма служебных жилых помещений на практике должно осуществляться с учетом положений, установленных в Типовом договоре найма служебного жилого помещения, утвержденном Постановлением Правительства РФ от 26.01.2006 N 42 <*>.

<*> СЗ РФ. 2006. N 6. Ст. 697.

Как и любое другое жилое помещение, предоставляемое гражданину служебное жилое помещение должно быть предназначенным для проживания и отвечать установленным санитарным и техническим правилам и нормам, иным требованиям законодательства.

Служебные жилые помещения предоставляются не любым гражданам, состоящим в трудовых отношениях с работодателями, указанными в ст. 93 Кодекса, и не обеспеченным жильем в том населенном пункте, где находится их место работы. Как и прежде, право на служебное жилое помещение принадлежит только определенным в законодательстве категориям граждан.

Определять такие категории граждан, согласно ст. 104 Кодекса, уполномочены органы, представляющие интересы собственников соответственно жилищного фонда Российской Федерации, жилищного фонда субъекта Федерации, муниципального жилищного фонда. Например, Постановлением Правительства РФ от 23.11.2001 N 811 был утвержден Порядок предоставления служебных жилых помещений гражданам, занятым на работах с химическим оружием <*>. Типовое положение о находящемся в государственной собственности служебном жилищном фонде, переданном в оперативное управление органам внутренних дел, органам федеральной службы безопасности, органам по контролю за оборотом наркотических средств и психотропных веществ, таможенным органам Российской Федерации и внутренним войскам Министерства внутренних дел Российской Федерации, утверждено Постановлением Правительства РФ от 17.12.2002 N 897 <*>. Инструкция по организации в органах наркоконтроля работы, связанной с предоставлением служебных жилых помещений, утверждена Приказом Федеральной службы РФ по контролю за оборотом наркотиков от 12.07.2005 N 224.

<*> СЗ РФ. 2001. N 49. Ст. 4624; 2003. N 33. Ст. 3269.

<*> СЗ РФ. 2002. N 51. Ст. 5087; 2004. N 41. Ст. 4044.

Договор найма служебного жилого помещения регламентирован в Кодексе (ст. 100 - 102, 104) значительно подробнее, чем это было в ЖК 1983 г., где такому договору посвящалась только одна статья, имевшая в основном отсылочный характер.

Наймодателями по указанному договору могут быть только государственные и муниципальные органы, действующие от имени собственников жилых помещений, или уполномоченные ими лица, перечисленные в ст. 100 Кодекса.

Нанимателями по договору найма служебного жилого помещения могут быть граждане (физические лица). Необходимо обратить внимание на то, что в отличие от договора социального найма в договоре служебного найма нанимателями могут быть не только граждане Российской Федерации, но также иностранные граждане и лица без гражданства.

Срок договора найма служебного жилого помещения определяется продолжительностью трудовых отношений, прохождения службы либо нахождения на выборной должности (см. ст. 104 Кодекса).

Права и обязанности сторон договора найма служебного жилого помещения совпадают с правами и обязанностями наймодателя и нанимателя по договору социального найма, предусмотренными в ст. 65, ч. 3 и 4 ст. 67 Кодекса (см. раздел III настоящей работы). Права, обязанности и ответственность членов семьи лица, которому предоставлено служебное жилое помещение, совпадают с правами и обязанностями граждан, проживающих совместно с собственником в принадлежащем ему помещении, указанными в ч. 2 - 4 ст. 31 Кодекса.

Прекращение договора найма служебного жилого помещения регулируют общие правила ст. 101, 102 и специальная норма ч. 3 ст. 104 Кодекса.

Предоставление жилых помещений в общежитиях подчиняется правилам ст. 105 Кодекса. Юридическим основанием предоставления жилого помещения в общежитиях и заключения соответствующего договора найма является решение, указанное в ст. 99 Кодекса, принятое субъектом, за которым общежитие закреплено на соответствующем вещном праве.

Сделки от имени унитарного предприятия в соответствии со ст. 21 ФЗ "О государственных и муниципальных унитарных предприятиях" совершает его руководитель, который является единоличным исполнительным органом такого предприятия <*>. Поэтому решение унитарного предприятия о предоставлении конкретному работнику жилого помещения в общежитии оформляется приказом руководителя предприятия.

<*> См. подробнее: Комментарий к Федеральному закону "О государственных и муниципальных унитарных предприятиях" / Под ред. М.Ю. Тихомирова. М.: Изд-во Тихомирова М.Ю., 2003 - 2006. С. 135 и сл.

Сделки от имени учреждения совершает его исполнительный орган, который согласно ст. 30 ФЗ "О некоммерческих организациях" может быть коллегиальным и (или) единоличным. Он осуществляет текущее руководство деятельностью некоммерческой организации и подотчетен ее высшему органу управления <*>. Как и другие виды некоммерческих организаций, учреждения действуют в соответствии с ГК РФ, ФЗ "О некоммерческих организациях", другими законами, подзаконными правовыми актами и своими учредительными документами.

<*> См. подробнее: Комментарий к Федеральному закону "О некоммерческих организациях" / Под ред. М.Ю. Тихомирова. 2-е изд., доп. и перераб. М.: Изд-во Тихомирова М.Ю., 2000 - 2004. С. 205 и сл.

Жилые помещения в общежитиях часто предоставляются образовательными учреждениями, родовая специфика управления которыми определяется Законом РФ от 10.07.1992 "Об образовании" в ред. ФЗ от 13.01.1996 <1>, а видовая - в соответствии с типовыми положениями о соответствующих видах образовательных учреждений. Так, в последние годы постановлениями Правительства РФ были утверждены Типовые положения: об образовательном учреждении высшего профессионального образования (высшем учебном заведении) Российской Федерации <2>; об образовательном учреждении дополнительного профессионального образования (повышения квалификации) специалистов <3>; об образовательном учреждении среднего профессионального образования (среднем специальном учебном заведении) <4>; об общеобразовательном учреждении <5>; о военном образовательном учреждении высшего профессионального образования <6> и ряд других. Кроме того, имеется индивидуальная специфика управления конкретными образовательными учреждениями, определяемая их учредительными документами. Поэтому решение учреждения о предоставлении учащемуся

жилого помещения в общежитии оформляется приказом или другим локальным актом исполнительного органа соответствующего учреждения.

<1> СЗ РФ. 1996. N 3. Ст. 150; 1997. N 47. Ст. 5341; 2000. N 30. Ст. 3120; N 33. Ст. 3348; 2001. N 53. Ч. I. Ст. 5030; 2002. N 7. Ст. 631; N 12. Ст. 1093; N 26. Ст. 2517; N 30. Ст. 3029; 2003. N 2. Ст. 163; N 28. Ст. 2892; N 50. Ст. 4855; 2004. N 10. Ст. 835; N 27. Ст. 2714; N 30. Ст. 3086; N 35. Ст. 3607; 2005. N 1. Ч. I. Ст. 25; N 19. Ст. 1752; N 30. Ч. I. Ст. 3103, 3111; 2006. N 1. Ст. 10; N 12. Ст. 1235.

<2> Утв. Постановлением Правительства РФ от 05.04.2001 N 264 (СЗ РФ. 2001. N 16. Ст. 1595; 2002. N 41. Ст. 3983; 2002. N 52. Ч. II. Ст. 5225; 2003. N 14. Ст. 1276).

<3> Утв. Постановлением Правительства РФ от 26.06.1995 N 610 (СЗ РФ. 1995. N 27. Ст. 2580; 2000. N 12. Ст. 1291; 2002. N 52. Ч. II. Ст. 5225; 2003. N 14. Ст. 1276).

<4> Утв. Постановлением Правительства РФ от 03.03.2001 N 160 (СЗ РФ. 2001. N 11. Ст. 1034; 2002. N 52. Ч. II. Ст. 5225; 2003. N 14. Ст. 1276).

<5> Утв. Постановлением Правительства РФ от 19.03.2001 N 196 (СЗ РФ. 2001. N 13. Ст. 1252; 2002. N 52. Ч. II. Ст. 5225; 2005. N 7. Ст. 560).

<6> Утв. Постановлением Правительства РФ от 18.06.1999 N 650 (СЗ РФ. 1999. N 27. Ст. 3361; 2002. N 39. Ст. 3798; N 52. Ч. II. Ст. 5225; 2004. N 43. Ст. 4226; 2005. N 20. Ст. 1880).

Наймодателем по договору найма жилого помещения в общежитии может быть только субъект, указанный в ст. 100 Кодекса.

Нанимателем по указанному договору может быть гражданин, не обеспеченный жильем в населенном пункте, в котором он работает, проходит службу или учится. Поскольку для данного случая не предусмотрены специальные нормы о нанимателях, следует исходить из общего правила Кодекса об участниках жилищных отношений (ст. 4). Поэтому в рассматриваемом договоре нанимателем может быть любое физическое лицо - гражданин Российской Федерации, иностранный гражданин, лицо без гражданства. Это отличает договор найма жилого помещения в общежитии от договора социального найма, в котором нанимателем может быть только российский гражданин.

Пользование жилыми помещениями в общежитиях осуществляется в соответствии с правилами, предусмотренными ст. 65, ч. 3 и 4 ст. 67, ст. 69 Кодекса. Эти статьи определяют права и обязанности наймодателя и нанимателя по договору социального найма, а также права и обязанности членов семьи нанимателя (см. подробнее раздел III настоящей работы).

Срок договора найма жилого помещения в общежитии может быть установлен только в отсылочном условии договора, в котором можно предусмотреть, что действие договора прекращается в связи с прекращением трудовых либо служебных отношений с наймодателем или обучения студента. Конкретная дата прекращения договора будет определяться моментом прекращения соответствующих отношений, служивших условием предоставления жилого помещения в общежитии.

Так, прекращение трудового договора по любому основанию, предусмотренному ТК РФ или иными федеральными законами, происходит после увольнения работника. Поскольку согласно ч. 3 ст. 77 ТК РФ днем увольнения считается последний день работы, прекращение трудового договора происходит в момент окончания последнего рабочего дня (смены) соответствующего работника. В приказе (распоряжении) о прекращении действия трудового договора в качестве даты увольнения указывается последний день работы <*>. Соответствующая запись делается в трудовой книжке работника, которая наряду с приказом (распоряжением) об увольнении может иметь доказательственное значение, например, в случае предъявления иска о выселении из общежития.

<*> О прекращении трудовых отношений см. подробнее: Тихомиров М.Ю. Увольнение с работы: Учебно-практическое пособие. 2-е изд., доп. и перераб. М.: Изд-во Тихомирова М.Ю., 2004. С. 10 и сл.

При заключении договоров найма жилых помещений в общежитиях на практике целесообразно руководствоваться соответствующим Типовым договором найма жилого помещения в общежитии, утвержденным Постановлением Правительства РФ от 26.01.2006 N 42 <*>.

<*> СЗ РФ. 2006. N 6. Ст. 697.

Жилые помещения маневренного фонда предоставляются по правилам ст. 106 Кодекса в предусмотренных законом случаях во временное пользование по договору найма жилого

помещения маневренного фонда. Такой договор заключается в простой письменной форме на основании решения о предоставлении соответствующего жилого помещения.

Типовой договор найма жилого помещения маневренного фонда утвержден Постановлением Правительства РФ от 26.01.2006 N 42.

Нанимателями по указанному Договору могут быть граждане Российской Федерации, иностранные граждане, лица без гражданства. Исключение составляют случаи, когда прежним жилым помещением, взамен которого предоставляется жилье из маневренного фонда, гражданин пользовался на основании договора социального найма. В таких случаях нанимателем по договору найма жилого помещения в домах маневренного фонда будет российский гражданин.

Срок договора в каждом конкретном случае зависит от цели предоставления жилого помещения в доме маневренного фонда и определяется в соответствии с правилами, установленными в п. 1 - 4 ч. 2 ст. 106 Кодекса. Договор найма жилого помещения маневренного фонда заключается на период:

- до завершения капитального ремонта или реконструкции дома (при заключении такого договора с гражданами, которым жилое помещение в маневренном фонде предоставляется для временного проживания в связи с капитальным ремонтом дома, в котором они проживали по договору социального найма);

- до завершения расчетов с гражданами, утратившими жилые помещения в результате обращения взыскания на них, после продажи жилых помещений, на которые обращено взыскание (при заключении такого договора с гражданами, утратившими таким образом жилые помещения, приобретенные за счет кредита банка или иной кредитной организации либо средств целевого займа, предоставленного юридическим лицом на приобретение жилого помещения, и заложенные в обеспечение возврата кредита или целевого займа, если на момент обращения взыскания такие жилые помещения являются для них единственными);

- до завершения расчетов с гражданами, единственное жилое помещение которых стало непригодным для проживания в результате чрезвычайных обстоятельств, в порядке, предусмотренном Кодексом, иными федеральными законами, либо до предоставления им жилых помещений из государственного или муниципального жилищных фондов в случаях и порядке, предусмотренных Кодексом;

- установленный законодательством (при заключении такого договора с гражданами, которым жилое помещение в маневренном фонде предоставляется для временного проживания в случаях, прямо не указанных в ст. 95 Кодекса, но предусмотренных иными законодательными актами).

По истечении периода, на который заключен договор найма жилого помещения маневренного фонда, указанный договор прекращает свое действие.

Предоставление жилых помещений в домах системы социального обслуживания ст. 107 Кодекса не регламентирует, но содержит отсылочную норму, согласно которой указанные отношения регулируются специальным федеральным и региональным законодательством. При этом режим предоставления этого вида жилых помещений подчиняется общим правилам Кодекса, посвященным специализированному жилищному фонду, а также определяющим назначение жилых помещений в домах системы социального обслуживания.

Следует полагать, что содержание условий договора найма жилого помещения в домах системы социального обслуживания в значительной степени зависит от того, каким образом конкретный орган социальной защиты определит порядок и условия предоставления соответствующих жилых помещений и пользования ими, в том числе порядок и размер оплаты жилого помещения и коммунальных услуг.

Предоставление жилых помещений фондов для временного поселения вынужденных переселенцев и лиц, признанных беженцами, сам Кодекс не регламентирует, но устанавливает отсылочную норму, согласно которой указанные отношения регулируются федеральными законами (см. ст. 108).

В настоящее время жилищные отношения с участием вынужденных переселенцев и беженцев регламентированы подзаконными правовыми актами. Так, Постановлением Правительства РФ от 08.11.2000 N 845 было утверждено Положение о жилищном обустройстве вынужденных переселенцев в Российской Федерации <1>. Оно определяет порядок формирования и использования фонда жилья для временного поселения вынужденных переселенцев, в частности, порядок предоставления жилых помещений из указанного фонда, порядок заключения и расторжения договора найма, права и обязанности лиц, которым предоставлены соответствующие жилые помещения. Действуют также Типовое положение о центре временного размещения вынужденных переселенцев <2>; Порядок ведения территориальными органами Министерства по делам федерации, национальной и миграционной политики Российской Федерации сводных списков вынужденных переселенцев, состоящих в органах местного самоуправления на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий (в постоянном жилье), и предоставления им указанного жилья <3>; Порядок учета вынужденных

переселенцев, нуждающихся в жилых помещениях из фонда жилья для временного поселения, предоставления им указанного жилья <4>.

<1> СЗ РФ. 2000. N 46. Ст. 4562.

<2> Утв. Постановлением Правительства РФ от 22.01.1997 N 53 (СЗ РФ. 1997. N 4. Ст. 550).

<3> Утв. Приказом Минфедерации от 10.04.2001 N 31.

<4> Утв. Приказом Минфедерации РФ от 06.04.2001 N 29.

Типовой договор найма жилого помещения фонда для временного поселения вынужденных переселенцев утвержден Постановлением Правительства РФ от 26.01.2006 N 42.

Соответствующие жилищные отношения, в которых участвуют беженцы, урегулированы в Постановлении Правительства РФ от 09.04.2001 N 275 "О фонде жилья для временного поселения лиц, признанных беженцами, и его использовании" <*>. Порядок учета лиц, признанных беженцами, нуждающихся в жилых помещениях, из фонда жилья для временного поселения и предоставления им указанного жилья утвержден Приказом Министерства по делам федерации, национальной и миграционной политики РФ от 05.10.2001 N 83 <*>.

<*> СЗ РФ. 2001. N 16. Ст. 1604.

<*> РГ. 2001. 13 ноября.

При заключении договора найма следует руководствоваться Типовым договором найма жилого помещения фонда для временного поселения лиц, признанных беженцами, утвержденным Постановлением Правительства РФ от 26.01.2006 N 42.

Изданные до введения в действие Кодекса подзаконные правовые акты, регулирующие отношения, которые согласно Кодексу могут регламентироваться только федеральными законами, продолжают применяться в части, не противоречащей Кодексу, впредь до вступления в силу соответствующих федеральных законов (см. Вводный закон).

Раздел V. ЖИЛИЩНЫЕ И ЖИЛИЩНО-СТРОИТЕЛЬНЫЕ КООПЕРАТИВЫ

Глава 11. ОРГАНИЗАЦИЯ И ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ ЖИЛИЩНЫХ И ЖИЛИЩНО-СТРОИТЕЛЬНЫХ КООПЕРАТИВОВ

Комментарий к главе 11

Специальному правовому регулированию создания и деятельности жилищных кооперативов, статуса их членов посвящен раздел V Кодекса. Статьи данного раздела регламентируют отношения, связанные с созданием и деятельностью жилищных и жилищно-строительных кооперативов (далее также - жилищные кооперативы), а также определяют основные права и обязанности их членов. Содержащиеся здесь правовые нормы основываются на положениях ст. 116 ГК РФ о потребительских кооперативах и во многом воспринимают опыт правового регулирования жилищных кооперативов в ст. 111 - 126 ЖК 1983 г., ст. 19 Основ. При этом введено немало новых правил, на которые целесообразно обратить внимание.

Глава 11 Кодекса устанавливает правовое положение жилищных и жилищно-строительных кооперативов, субъектный состав их членов, порядок создания таких кооперативов, организацию управления и внутреннего контроля за их финансово-хозяйственной деятельностью, вводит правила о ликвидации и реорганизации кооперативов.

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

Частью 4 указанной статьи установлено, что жилищные и жилищно-строительные кооперативы являются потребительскими кооперативами. Поэтому к регулированию их деятельности применяются положения ст. 116 ГК РФ о потребительских кооперативах. Напомним, что потребительским кооперативом признается добровольное объединение граждан и юридических лиц на основе членства с целью удовлетворения материальных и иных потребностей участников, осуществляемое путем объединения его членами имущественных паевых взносов (п. 1 ст. 116 ГК РФ). В юридической литературе это определение уточняют указанием на то обстоятельство, что первоначальное имущество кооператива складывается из паевых взносов <*>.

<*> См.: Гражданское право: Учебник: В 3 т. Т. 1 / Отв. ред. А.П. Сергеев, Ю.К. Толстой. 6-е изд., перераб. и доп. М.: ТК Велби; Проспект, 2003. С. 200.

Потребительский кооператив является некоммерческой организацией, т.е. юридическим лицом, не преследующим в качестве основной цели своей деятельности извлечение прибыли. Предпринимательскую деятельность <*> потребительский кооператив вправе осуществлять лишь постольку, поскольку это служит достижению целей, ради которых он создан, и поскольку такая деятельность соответствует указанным целям.

<*> Нормативное определение понятия "предпринимательская деятельность" установлено в п. 1 ст. 2 ГК РФ.

В отличие от других видов некоммерческих организаций потребительский кооператив имеет право распределять полученную прибыль между его членами в соответствии с законом и уставом кооператива. Все прочие некоммерческие организации не вправе распределять прибыль от предпринимательской деятельности между своими участниками (членами). Кроме того, как справедливо отмечается в литературе, цели создания потребительского кооператива направлены не на достижение каких-либо общественных благ, как у большинства некоммерческих организаций, а связаны с удовлетворением потребностей членов кооператива <*>. Например, жилищные и жилищно-строительные кооперативы согласно ст. 110 Кодекса создаются в целях удовлетворения потребностей граждан в жилье. Поэтому статус потребительских кооперативов, к числу которых относятся также жилищные и жилищно-строительные, весьма своеобразен: такие кооперативы фактически занимают как бы промежуточное положение между коммерческими и некоммерческими организациями, оставаясь при этом de jure некоммерческими юридическими лицами <***>.

<*> См.: Комментарий к Гражданскому кодексу Российской Федерации, части первой (постатейный) / Под ред. О.Н. Садикова. 2-е изд., испр. и доп. М.: Юридическая фирма "Контракт"; Инфра-М, 2003. С. 273 и сл.

<***> См. подробно: Комментарий к Федеральному закону "О некоммерческих организациях" / Под ред. М.Ю. Тихомирова. М.: Изд-во Тихомирова М.Ю., 2000 - 2004. С. 12 и сл.

Указанная особенность потребительских кооперативов является одной из причин того, что к ним не применяются правила, установленные ФЗ от 12.01.1996 "О некоммерческих организациях" <*> для других разновидностей некоммерческих юридических лиц (см. п. 3 ст. 1 этого Федерального закона) <***>. Правовое положение потребительских кооперативов, права и обязанности их членов определяются в соответствии с ГК РФ законами о таких кооперативах (п. 6 ст. 116 ГК РФ). К порядку создания и деятельности жилищных кооперативов, помимо гл. 11 и 12 Кодекса, применимы также общие положения § 1 гл. 4 ГК РФ о некоммерческих организациях.

<*> СЗ РФ. 1996. N 3. Ст. 145; 1998. N 48. Ст. 5849; 1999. N 28. Ст. 3473; 2002. N 12. Ст. 1093; N 52. Ч. II. Ст. 5141; 2003. N 52. Ч. I. Ст. 5031; 2006. N 3. Ст. 282; N 6. Ст. 636.

<***> Странно, что некоторые юристы не замечают этот очевидный факт. См., например: Комментарий к Жилищному кодексу РСФСР / Отв. ред. В.Б. Исаков. 4-е изд., испр. и доп. М.: Юрайт-Издат, 2003. С. 156.

Специальные федеральные законы о жилищных и жилищно-строительных кооперативах в настоящее время отсутствуют. Однако положения нового Кодекса об указанных кооперативах следует рассматривать в качестве специальных норм закона, устанавливающих правила о создании, правовом положении и деятельности таких кооперативов, правах и обязанностях их членов (эти правила должны соответствовать ГК РФ). До введения в действие Кодекса подобную роль играли, в частности, нормы, содержащиеся в ст. 111 - 126 ЖК 1983 г.

Деятельность жилищных и жилищно-строительных кооперативов, права и обязанности их членов регламентированы также правовыми нормами более общего характера. Таковы, например, положения ФЗ от 25.02.1999 "Об инвестиционной деятельности в Российской Федерации, осуществляемой в форме капитальных вложений" <*>, Закона РСФСР от 26.06.1991 "Об инвестиционной деятельности в РСФСР" <***> (он применяется в части, не противоречащей ФЗ от 25.02.1999), ФЗ от 09.07.1999 "Об иностранных инвестициях в Российской Федерации" <****> и других нормативных правовых актов.

<*> СЗ РФ. 1999. N 9. Ст. 1096; 2000. N 2. Ст. 143; 2004. N 35. Ст. 3607; 2006. N 6. Ст. 636.

<***> Ведомости РСФСР. 1991. N 29. Ст. 1005; СЗ РФ. 1995. N 26. Ст. 2397; 1999. N 9. Ст. 1096; 2003. N 2. Ст. 167.

<****> СЗ РФ. 1999. N 28. Ст. 3493; 2002. N 12. Ст. 1093; N 30. Ст. 3034; 2003. N 50. Ст. 4855; 2005. N 30. Ч. II. Ст. 3128; 2006. N 23. Ст. 2382.

В отличие от ЖК 1983 г. (см. гл. 5), который регулировал отношения, связанные только с жилищно-строительными кооперативами, новый Кодекс вслед за ГК РФ (ст. 218) регламентирует также жилищные кооперативы.

Для жилищного и жилищно-строительного кооператива Кодекс в ст. 110 установил единое нормативное определение, приведенное нами выше. При этом особенности указанных двух видов кооперативов заключаются в том, что члены жилищно-строительного кооператива участвуют своими средствами в строительстве, реконструкции и последующем содержании многоквартирного дома, в то время как члены жилищного кооператива финансируют приобретение и содержание уже готового многоквартирного дома, а также при необходимости его реконструкцию.

Важно обратить внимание на то, что действие главы 11 Кодекса распространяется исключительно на жилищные и жилищно-строительные кооперативы. Порядок создания и деятельности, а также права и обязанности членов иных специализированных потребительских кооперативов, создаваемых для удовлетворения потребностей граждан в жилье, определяются специальными федеральными законами.

Речь идет, в частности, о жилищных накопительных кооперативах, деятельность которых Кодекс не регулирует: соответствующие отношения подчиняются общим нормам ГК РФ о юридических лицах и потребительских кооперативах, а также правилам специального ФЗ от 30.12.2004 "О жилищных накопительных кооперативах" <*>. Жилищный накопительный кооператив является потребительским кооперативом, созданным как добровольное объединение граждан на основе членства в целях удовлетворения потребностей членов кооператива в жилых помещениях путем объединения ими паевых взносов. Предметом деятельности жилищных накопительных кооперативов является привлечение и использование денежных средств граждан на приобретение или строительство жилых помещений на территории Российской Федерации в целях передачи их в пользование и после внесения паевых взносов в полном размере в собственность членам таких кооперативов (ч. 1 ст. 1, п. 1 ст. 2 ФЗ "О жилищных накопительных кооперативах").

<*> СЗ РФ. 2005. N 1. Ч. I. Ст. 41.

Помимо указанного Федерального закона правовое регулирование жилищных накопительных кооперативов осуществляется также подзаконными нормативными правовыми актами. Например, Постановлением Правительства РФ от 28.01.2006 N 46 утверждена Методика определения нормативов оценки финансовой устойчивости деятельности жилищных накопительных кооперативов <*>. Приказом ФСФР РФ от 11.10.2005 N 05-47/пз-н был утвержден Порядок ведения реестра жилищных накопительных кооперативов <***>.

<*> СЗ РФ. 2006. N 6. Ст. 701.
<***> РГ. 2005. 12 ноября.

Правом на вступление в жилищные и жилищно-строительные кооперативы обладают граждане и (или) юридические лица. Правило о возможности членства в кооперативе юридических лиц в ЖК 1983 г. отсутствовало, но было предусмотрено в п. 1 ст. 116 ГК РФ. Данное положение ст. 111 Кодекса вряд ли следует понимать так, что возможно образование кооперативов, членами которых будут только юридические лица. Во-первых, это противоречило бы цели создания кооператива - удовлетворению потребности граждан в жилье. Во-вторых, как справедливо отмечается в литературе, в таком случае кооператив фактически превратился бы в объединение юридических лиц <*> - ассоциацию или союз, т.е. некоммерческую организацию другого вида, действующую в соответствии с ФЗ от 12.01.1996 "О некоммерческих организациях" (этот Федеральный закон, как уже отмечалось, не применяется в отношении потребительских кооперативов).

<*> См.: Гражданское право: Учебник: В 3 т. Т. 1 / Отв. ред. А.П. Сергеев, Ю.К. Толстой. 6-е изд., перераб. и доп. М.: ТК Велби; Проспект, 2003. С. 202.

Гражданами, обладающими правом вступления в кооператив, могут быть только те физические лица, которые достигли возраста 16 лет. Для сравнения напомним, что в соответствии со ст. 113 ЖК 1983 г. такое право принадлежало, во-первых, только совершеннолетним гражданам (т.е. достигшим возраста 18 лет) и, во-вторых, тем из них, которые постоянно проживают в данном населенном пункте и при этом нуждаются в улучшении жилищных условий. Поэтому помимо снижения возраста, достижение которого обуславливает право на вступление в кооператив, новеллой Кодекса является также то, что указанное право более не связано с проживанием в соответствующем населенном пункте и с признанием лица нуждающимся в улучшении жилищных условий. Таким образом расширяются правовые условия для инвестиций в недвижимость, что

неизбежно в условиях рыночной экономики. В то же время необходимо учитывать, что в уставе конкретного кооператива установление подобных или иных условий членства в данном кооперативе следует считать возможным, если это не будет противоречить императивным нормам Кодекса.

При этом малоимущие и иные граждане, признанные по установленным Кодексом основаниям нуждающимися в улучшении жилищных условий, обладают преимущественным правом на вступление в кооператив (см. ч. 2 ст. 111 Кодекса). Однако данное право возникает у таких граждан в отношении не любых жилищных и жилищно-строительных кооперативов, а только в отношении тех из них, которые организованы при содействии федеральных или региональных органов государственной власти либо органов местного самоуправления. Законодатель не разъяснил, как следует понимать формулировку "при содействии", что неизбежно повлечет ее произвольное толкование. Например, здесь может возникнуть абсурдный вопрос, допустимо ли считать таким содействием государственную регистрацию кооператива при его создании в качестве юридического лица?

Некоторые авторы полагают, что поскольку публичные собственники (Российская Федерация, субъекты Российской Федерации, муниципальные образования) обладают организационной и имущественной обособленностью и независимостью, постольку данное преимущественное право будет действовать лишь в том случае, когда собственник жилого помещения, которое предоставлено по договору социального найма, и собственник, от имени которого выступает орган государственной власти или орган местного самоуправления, содействующий организации жилищного кооператива, будут совпадать в одном лице. Если же, например, помещение, предоставленное гражданину по договору социального найма, принадлежит одному субъекту Федерации, а жилищный кооператив организуется при содействии органа государственной власти другого субъекта Федерации или органа местного самоуправления, то в данном случае гражданин-наниматель по договору социального найма никаких преимущественных прав на вступление в подобный кооператив иметь не должен <*>.

<*> См. Комментарий к Жилищному кодексу Российской Федерации / Под ред. М.Ю. Тихомирова. М.: Изд-во Тихомирова М.Ю., 2005 - 2006. С. 277 и сл.

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

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

<*> См. подробнее: Комментарий к Федеральному закону "О государственных и муниципальных унитарных предприятиях" / Под ред. М.Ю. Тихомирова. М.: Изд-во Тихомирова М.Ю., 2003 - 2006. С. 55 и сл.

Итак, первыми членами жилищного или жилищно-строительного кооператива становятся его учредители (лица, проголосовавшие за организацию кооператива и утверждение его устава на собрании учредителей) с момента государственной регистрации данного кооператива в качестве юридического лица (см. ч. 5 ст. 112 и ст. 114 Кодекса).

Гражданин или юридическое лицо, желающие стать членом уже созданного жилищного кооператива, подают в правление соответствующего кооператива заявление о приеме в члены жилищного кооператива (ч. 1 ст. 121 Кодекса).

Указанное заявление должно быть рассмотрено в течение одного месяца правлением жилищного кооператива и утверждено решением общего собрания членов жилищного кооператива (конференции). Граждане или юридические лица, не являющиеся учредителями данного кооператива, признаются членами жилищного кооператива с момента уплаты вступительного взноса после утверждения решения о приеме в члены жилищного кооператива общим собранием членов кооператива (конференцией).

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

многоквартирном доме. Это положение является новым, ЖК 1983 г. подобных правил не устанавливал. Здесь целесообразно обратить внимание на то, что Кодекс связывает ограничение максимального количества членов кооператива не с количеством квартир в многоквартирном доме, а с количеством жилых помещений в нем. Напомним, что применительно к многоквартирному дому понятие "жилое помещение" обозначает не только квартиры, но и комнаты квартир. Определения понятий "квартира" и "комната" установлены в ст. 16 Кодекса.

Кроме того, согласно ст. 15 Кодекса жилым может считаться только изолированное помещение. Некоторые авторы обращают внимание на то, что понятие "изолированное помещение" не раскрывается в ГК РФ и прежде не определялось ни в ЖК 1983 г., ни в Основах. Поэтому на практике предлагается исходить из общеупотребительного значения термина "изолированный" - отдельный, обособленный <*>.

<*> См. комментарий к ст. 15 Кодекса // Комментарий к Жилищному кодексу Российской Федерации / Под ред. М.Ю. Тихомирова. М.: Изд-во Тихомирова М.Ю., 2005 - 2006.

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

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

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

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

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

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

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

Прежде уставы жилищно-строительных кооперативов принимались в соответствии с Примерным уставом, который был утвержден Постановлением Совета Министров РСФСР от 02.10.1965 N 1143 <*>. Этот правовой акт был признан утратившим силу, однако он может служить некоторым ориентиром при подготовке проектов уставов современных кооперативов в части, не противоречащей действующему законодательству.

<*> СП РСФСР. 1965. N 23. Ст. 144; 1989. N 13. Ст. 73.

В настоящее время правовые нормы, устанавливающие обязательные требования к уставам жилищных и жилищно-строительных кооперативов, содержатся в п. 2 ст. 52 ГК РФ (общие требования к уставам любых юридических лиц), в п. 2 ст. 116 ГК РФ (требования к уставам всех потребительских кооперативов), в ст. 113 Кодекса.

Согласно ст. 113 Кодекса в уставе жилищного кооператива должны содержаться сведения о наименовании кооператива, месте его нахождения, предмете и целях деятельности, порядке вступления в члены кооператива, порядке выхода из кооператива и выдачи паевого вноса, иных выплат, размере вступительных и паевых взносов, составе и порядке внесения вступительных и паевых взносов, об ответственности за нарушение обязательств по внесению паевых взносов, о составе и компетенции органов управления кооператива и органов контроля за деятельностью кооператива, порядке принятия ими решений, в том числе по вопросам, решения по которым принимаются единогласно или квалифицированным большинством голосов, порядке покрытия членами кооператива понесенных им убытков, порядке реорганизации и ликвидации кооператива.

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

Кроме того, устав может содержать и иные положения, специфичные для конкретного кооператива, при условии, что они не будут противоречить императивным нормам ГК РФ, Кодекса и иных федеральных законов.

При подготовке устава жилищного или жилищно-строительного кооператива целесообразно обратить внимание на то, что такой кооператив обладает не общей, а специальной (или уставной, целевой) правоспособностью, что характерно для некоммерческих организаций (см. п. 1 ст. 49 ГК РФ). Специальная правоспособность предполагает, что обладающее такой правоспособностью юридическое лицо вправе осуществлять лишь те виды деятельности, которые прямо указаны в его учредительных документах и соответствуют установленным в этих документах предмету и целям деятельности данного юридического лица. Поэтому ст. 113 Кодекса к числу сведений, которые в обязательном порядке должны быть указаны в уставе любого жилищного или жилищно-строительного кооператива, относит, в частности, предмет и цели деятельности кооператива. Предмет и цели деятельности кооператива должны определяться в уставе с учетом положений ст. 110 Кодекса.

Жилищные и жилищно-строительные кооперативы не вправе совершать сделки, противоречащие целям и предмету их деятельности, определенным законом или иными правовыми актами, а также уставом кооператива. Такие сделки являются ничтожными на основании ст. 168 ГК РФ.

Объем специальной правоспособности конкретного кооператива определяется учредителями в его уставе при создании данного кооператива. В дальнейшем возможно изменение объема уставной правоспособности жилищного или жилищно-строительного кооператива путем внесения в его устав соответствующих изменений, которые подлежат государственной регистрации.

Помимо волеизъявления учредителей жилищного или жилищно-строительного кооператива для его создания в качестве юридического лица необходим юридический факт - государственная регистрация юридического лица при его создании. Общие правила о государственной регистрации для всех юридических лиц установлены в ст. 51 ГК РФ. Единый порядок государственной регистрации юридических лиц в настоящее время определен ФЗ от 08.08.2001 "О государственной регистрации юридических лиц и индивидуальных предпринимателей" <*>. Указанный Федеральный закон регулирует, в частности, отношения, возникающие в связи с государственной регистрацией юридических лиц при их создании, реорганизации и ликвидации, при внесении изменений в их учредительные документы и при ведении Единого государственного реестра юридических лиц.

<*> СЗ РФ. 2001. N 33. Ч. I. Ст. 3431; 2003. N 26. Ст. 2565; N 50. Ст. 4855; N 52. Ч. I. Ст. 5037; 2004. N 45. Ст. 4377; 2005. N 27. Ст. 2722.

Под государственной регистрацией юридических лиц следует понимать акт уполномоченного федерального органа исполнительной власти, осуществляемый посредством внесения в Государственный реестр сведений о создании, реорганизации и ликвидации юридических лиц, а также иных сведений о юридических лицах в соответствии с ФЗ "О государственной регистрации юридических лиц и индивидуальных предпринимателей". Начиная с 01.07.2002 уполномоченным федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим государственную регистрацию юридических лиц, являлось МНС РФ <*> (в настоящее время - Федеральная налоговая служба).

<*> См. п. 1 Постановления Правительства РФ от 17.05.2002 N 319 "Об уполномоченном федеральном органе исполнительной власти, осуществляющем государственную регистрацию юридических лиц, крестьянских (фермерских) хозяйств, физических лиц в качестве индивидуальных предпринимателей" (СЗ РФ. 2002. N 20. Ст. 1872).

Данные государственной регистрации включаются в Единый государственный реестр юридических лиц, открытый для всеобщего ознакомления. Принципы ведения Государственного реестра, его содержание, порядок предоставления и условия получения сведений, содержащихся в указанном Реестре, установлены ст. 4 - 7 гл. II ФЗ "О государственной регистрации юридических лиц и индивидуальных предпринимателей". Правила ведения Единого государственного реестра юридических лиц и предоставления содержащихся в нем сведений утверждены Постановлением Правительства РФ от 19.06.2002 N 438 "О Едином государственном реестре юридических лиц" <*>.

<*> СЗ РФ. 2002. N 26. Ст. 2585; N 46. Ст. 4597; 2003. N 33. Ст. 3270; N 43. Ст. 4238; 2004. N 10. Ст. 864; 2005. N 51. Ст. 5546.

За государственную регистрацию юридических лиц уплачивается государственная пошлина в размере 2000 рублей (ст. 333.33 гл. 25.3 НК РФ).

Правила, установленные в ст. 8 - 11 гл. III ФЗ "О государственной регистрации юридических лиц и индивидуальных предпринимателей", имеют общее значение для совершения действий, связанных с государственной регистрацией юридических лиц, и применяются в случаях, предусмотренных другими главами указанного Федерального закона: а) государственной регистрации юридических лиц при их создании путем учреждения (гл. IV); б) государственной регистрации юридических лиц при их создании путем реорганизации (гл. V); в) государственной регистрации изменений, вносимых в учредительные документы юридического лица, и внесения изменений в сведения о юридическом лице, содержащиеся в государственном реестре (гл. VI); г) государственной регистрации юридического лица в связи с его ликвидацией (гл. VII).

Государственная регистрация осуществляется в срок не более чем пять рабочих дней со дня представления документов в регистрирующий орган. Датой представления документов считается день их получения регистрирующим органом. Неосуществление государственной регистрации в установленные сроки является одним из оснований юридической ответственности регистрирующих органов и их должностных лиц.

Государственная регистрация юридического лица осуществляется по месту нахождения указанного учредителями в заявлении о государственной регистрации постоянно действующего исполнительного органа, в случае отсутствия такого исполнительного органа - по месту нахождения иного органа или лица, имеющих право действовать от имени юридического лица без доверенности.

Документы представляются в регистрирующий орган уполномоченным лицом непосредственно или направляются почтовым отправлением с объявленной ценностью при его пересылке и описью вложения. Иные способы представления документов в регистрирующий орган могут быть определены Правительством РФ.

Требования к оформлению документов, представляемых в регистрирующий орган, установлены Постановлением Правительства РФ от 19.06.2002 N 439 "Об утверждении форм и требований к оформлению документов, используемых при государственной регистрации юридических лиц, а также физических лиц в качестве индивидуальных предпринимателей" <*>.

<*> СЗ РФ. 2002. N 26. Ст. 2586; 2003. N 7. Ст. 642; N 43. Ст. 4238; 2004. N 10. Ст. 864; 2005. N 51. Ст. 5546; 2006. N 17. Ч. II. Ст. 1869; N 22. Ст. 2334.

Уполномоченным лицом (заявителем) могут являться:

руководитель постоянно действующего исполнительного органа регистрируемого юридического лица или иное лицо, имеющее право без доверенности действовать от имени этого юридического лица;

учредитель (учредители) юридического лица при его создании;

руководитель юридического лица, выступающего учредителем регистрируемого юридического лица;

конкурсный управляющий или руководитель ликвидационной комиссии (ликвидатор) при ликвидации юридического лица;

иное лицо, действующее на основании доверенности или иного полномочия, предусмотренного федеральным законом, или актом специально уполномоченного на то государственного органа, или актом органа местного самоуправления.

Заявитель удостоверяет своей подписью заявление, представляемое в регистрирующий орган, и указывает свои паспортные данные или в соответствии с законодательством России данные иного удостоверяющего личность документа и идентификационный номер налогоплательщика (при его наличии).

Подпись заявителя на указанном заявлении должна быть нотариально удостоверена.

Заявителю выдается расписка в получении документов с указанием перечня и даты их получения регистрирующим органом. Расписка должна быть выдана в день получения документов регистрирующим органом. При поступлении в регистрирующий орган документов, направленных по почте, расписка высылается в течение рабочего дня, следующего за днем получения документов регистрирующим органом, по указанному заявителем почтовому адресу с уведомлением о вручении.

Нотариальное удостоверение документов, представляемых при государственной регистрации, необходимо только в случаях, предусмотренных федеральными законами.

В соответствии со ст. 12 ФЗ "О государственной регистрации юридических лиц и индивидуальных предпринимателей" при государственной регистрации создаваемого юридического лица в регистрирующий орган представляются:

а) подписанное заявителем заявление о государственной регистрации по форме, утвержденной Правительством РФ от 19.06.2002 N 439;

б) решение о создании юридического лица в виде протокола, договора или иного документа в соответствии с законодательством Российской Федерации;

в) учредительные документы юридического лица (подлинники или нотариально удостоверенные копии);

г) выписка из реестра иностранных юридических лиц соответствующей страны происхождения или иное равное по юридической силе доказательство юридического статуса иностранного юридического лица - учредителя;

д) документ об уплате государственной пошлины.

Решение о государственной регистрации, принятое регистрирующим органом, является основанием внесения соответствующей записи в Единый государственный реестр юридических лиц.

Моментом государственной регистрации признается внесение регистрирующим органом соответствующей записи в Государственный реестр.

Регистрирующий орган не позднее одного рабочего дня с момента государственной регистрации выдает (направляет) заявителю документ, подтверждающий факт внесения записи в Государственный реестр. В срок не более чем пять рабочих дней с момента государственной регистрации регистрирующий орган представляет сведения о регистрации в государственные органы, определенные Правительством РФ.

Факт государственной регистрации завершает процедуру создания жилищного или жилищно-строительного кооператива и означает возникновение нового юридического лица - субъекта гражданских и жилищных правоотношений. Как уже отмечалось, с момента государственной регистрации кооператива возникают также правовые отношения членства в кооперативе для учредивших его лиц (правовое положение членов жилищных кооперативов подробнее будет рассмотрено ниже).

Необходимо обратить внимание на то, что с 01.07.2002 налоговый орган, совершивший государственную регистрацию юридического лица при его создании, осуществляет постановку такого юридического лица на учет в качестве налогоплательщика. Поэтому одновременно с заявлением о государственной регистрации юридического лица при его создании (путем учреждения или в результате реорганизации) и комплектом документов, представляемых при государственной регистрации, о которых говорилось выше, подается заявление о постановке на учет в налоговом органе юридического лица, образованного в соответствии с законодательством Российской Федерации, по месту нахождения на территории России. На основании указанных документов осуществляется постановка юридического лица на учет в налоговом органе по месту

нахождения юридического лица. Свидетельство о постановке на учет в налоговом органе должно ему выдаваться (направляться) в течение пяти дней со дня государственной регистрации <*>.

<*> См. Приказ МНС РФ от 09.08.2002 N БГ-3-09/426 "О порядке постановки на учет в налоговом органе по месту нахождения юридического лица, зарегистрированного после 1 июля 2002 года" (РГ. 2002. 9 октября). Этим же Приказом утвержден Порядок постановки на учет в налоговом органе созданных или вновь возникших при реорганизации юридических лиц, прошедших государственную регистрацию.

Новый Кодекс в императивных нормах установил систему органов управления и контроля, обязательную для всех жилищных и жилищно-строительных кооперативов (ст. 115 - 120). Это отличает Кодекс от ЖК 1983 г., который непосредственно не регулировал организацию управления кооперативами. В ст. 114 ЖК 1983 г. содержалась отсылочная норма, согласно которой порядок организации и деятельность жилищно-строительных кооперативов устанавливались законодательством и Примерным уставом жилищно-строительного кооператива.

Как и любое другое юридическое лицо, жилищный кооператив приобретает гражданские права и принимает на себя гражданские обязанности через свои органы, действующие в соответствии с законом, иными правовыми актами и учредительными документами (см. п. 1 ст. 53 ГК РФ).

Органами управления в жилищных и жилищно-строительных кооперативах согласно ст. 115 Кодекса являются:

общее собрание членов кооператива;

конференция, если число участников общего собрания более 50 и это предусмотрено уставом кооператива;

правление и председатель правления кооператива.

Общее собрание (конференция) является высшим представительным органом управления кооператива. Обратим внимание, что если число участников общего собрания более 50, то совсем не обязательно, что функциями высшего органа управления наделяется конференция. Это происходит не автоматически, а только в случае, если такой орган предусмотрен уставом кооператива.

Порядок созыва общего собрания (конференции) Кодекс не регулирует, допуская в диспозитивной норме, что указанные отношения регламентируются уставом кооператива. Как правило, высший орган управления должен собираться не реже одного раза в год на очередные общие собрания. Однако можно согласиться с мнением, согласно которому в жилищных кооперативах очередные общие собрания (конференции) должны проводиться чаще. При определении периодичности проведения таких собраний следует, например, учитывать тот факт, что в силу ч. 2 ст. 121 Кодекса заявления о приеме в кооператив новых членов должны утверждаться решением общего собрания членов жилищного кооператива. Исключение члена жилищного кооператива из кооператива также производится на основании решения общего собрания членов кооператива (конференции) (ч. 3 ст. 130 Кодекса).

В промежутках между очередными общими собраниями (конференциями) по мере необходимости могут проводиться внеочередные общие собрания (конференции). Сроки созыва очередных и внеочередных общих собраний членов жилищного кооператива (конференций), вопросы, по которым могут созываться внеочередные общие собрания, и лица, которые могут требовать такого созыва, должны определяться в уставе кооператива <*>.

<*> См. комментарий к ст. 116 Кодекса // Комментарий к Жилищному кодексу Российской Федерации / Под ред. М.Ю. Тихомирова. М.: Изд-во Тихомирова М.Ю., 2005 - 2006.

Согласно ч. 2 ст. 116 Кодекса компетенция общего собрания членов жилищного кооператива (конференции) определяется уставом кооператива в соответствии с Кодексом. Имеется в виду, что положения устава в этой части не могут изменить правила, предусмотренные в императивных нормах Кодекса. Например, в уставе нельзя изменить правила о том, что общее собрание (конференция) избирает правление и ревизионную комиссию (ревизора) кооператива (см. ч. 3 ст. 117, ст. 118, 120 Кодекса).

Принятие общим собранием решений по вопросам, отнесенным к его компетенции, подчиняется императивным нормам ст. 117 Кодекса. Общее собрание членов жилищного кооператива является правомочным, если на нем присутствует более 50% членов кооператива.

Решение общего собрания членов жилищного кооператива считается принятым при условии, если за него проголосовало более половины членов жилищного кооператива, присутствовавших на таком общем собрании, а по вопросам, указанным в уставе жилищного кооператива, - более трех четвертей членов жилищного кооператива, присутствовавших на таком общем собрании.

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

Решение общего собрания оформляется протоколом. Данное положение установлено в императивной норме ч. 4 ст. 117 Кодекса, поэтому следует исходить из того, что решение общего собрания нельзя оформить путем составления какого-либо иного документа.

Правление - это коллегиальный исполнительный орган управления кооператива, подотчетный общему собранию членов кооператива (конференции). Согласно ст. 118 Кодекса правление жилищного кооператива избирается из числа членов соответствующего кооператива общим собранием членов жилищного кооператива (конференцией). При этом целесообразно учитывать, что в состав правления не могут быть избраны лица из числа действующих членов ревизионной комиссии (см. ч. 1 ст. 120 Кодекса). Количество членов правления и срок деятельности данного органа должны определяться уставом конкретного жилищного кооператива.

Правление осуществляет руководство текущей деятельностью кооператива, избирает из своего состава председателя кооператива и осуществляет иные полномочия, не отнесенные уставом кооператива к компетенции общего собрания (конференции). Кроме того, Кодекс относит к компетенции правления жилищного кооператива рассмотрение вопросов о приеме в члены кооператива и вынесении соответствующих решений на утверждение общего собрания (ч. 2 ст. 121 Кодекса), дачу согласия членам кооператива на передачу жилых помещений, за которые не полностью выплачены паевые взносы, внаем по возмездным договорам (ч. 1 ст. 128 Кодекса).

Порядок деятельности правления жилищного кооператива и порядок принятия им решений Кодекс не определяет. Данные отношения регулируются исключительно уставом и внутренними документами кооператива (например, положением, регламентом и т.п.).

Председатель правления является единоличным исполнительным органом управления кооператива, избираемым правлением из числа своих членов на срок, который определяется уставом кооператива (см. ст. 119 Кодекса). Этот орган обеспечивает выполнение решений правления; без доверенности действует от имени кооператива, в том числе представляет его интересы и совершает сделки; осуществляет иные полномочия, не отнесенные Кодексом или уставом кооператива к компетенции общего собрания членов кооператива (конференции) или правления кооператива.

Часть 3 ст. 119 Кодекса закрепила юридическую обязанность председателя правления жилищного кооператива действовать в интересах кооператива добросовестно и разумно при осуществлении своих прав и обязанностей. Принцип добросовестности и разумности действий субъектов гражданских правоотношений является одним из общих принципов гражданского права, однако его содержание в гражданском законодательстве Российской Федерации не раскрывается. Данный принцип используется, как правило, для установления общих прав и обязанностей субъектов при отсутствии прямого регулирования соответствующих отношений правовыми актами, соглашением сторон, обычаями делового оборота, а также в случаях, когда невозможно использование аналогии закона или аналогии права. Конкретным содержанием данный принцип наполняется в процессе правоприменительной судебной деятельности.

Добросовестность означает субъективное состояние лица при совершении юридических актов, его неосведомленность об обстоятельствах, порочащих внешнюю или внутреннюю правомерность акта и способных заставить честного в юридическом смысле человека отказаться от его совершения несмотря на отсутствие формальных к тому препятствий <*>. В соответствии с современными правилами толкования понятий русского языка слово "добросовестный" означает "честно выполняющий свои обязательства, обязанности" <***>.

<*> См.: Энциклопедический словарь. Изд. Ф.А. Брокгауза, И.А. Ефрона. СПб., 1893. Том X. С. 828.

<***> См.: Ожегов С.И., Шведова Н.Ю. Толковый словарь русского языка. М., 1997. С. 169.

Таким образом, добросовестность в контексте рассматриваемой нормы предполагает прежде всего честность, субъективную психологическую установку на соблюдение правовых предписаний, а также искреннюю заинтересованность в положительном развитии организации. Председатель правления жилищного кооператива обязан относиться к интересам возглавляемой им организации как к своим собственным интересам. Кроме того, он не вправе совершать действия, не отвечающие критериям порядочности, например, разглашать конфиденциальную информацию, которая стала ему известна в силу служебного положения; тайно действовать в интересах третьих лиц в ущерб интересам кооператива и т.п.

В результате недобросовестных действий единоличного исполнительного органа для кооператива могут наступить неблагоприятные имущественные последствия. Иллюстрацией может служить пример из практики применения аналогичных норм законодательства о хозяйственных обществах. Генеральный директор общества подделал документы, необходимые для заключения договора о залоге нежилого помещения, принадлежащего обществу, и представил

их в банк для получения кредита. В дальнейшем заложенное имущество в соответствии с договором о залоге перешло в собственность банка. Президиум Высшего Арбитражного Суда РФ в Постановлении N 8365/95 указал, что в момент оформления указанной сделки банк не знал и не мог заведомо знать о том, что общее собрание участников общества по вопросу о получении кредита под залог помещения не проводилось и соответствующими полномочиями генерального директора собрание не наделяло. Поэтому оснований для признания оспоримой сделки недействительной в данном случае не имеется, и последствия ее совершения возлагаются на то юридическое лицо, от имени которого недобросовестно действовал его исполнительный орган <*>.

<*> См.: Вестник ВАС РФ. 1997. N 5. С. 102 - 103.

Разумность действий руководителя организации предполагает, с одной стороны, поиск оптимального пути разрешения конкретной хозяйственно-управленческой ситуации, а с другой - ту степень профессионализма, которая минимально необходима для исполнения соответствующих служебных обязанностей, обусловленных занятием той или иной должности.

Следует согласиться с высказанным в литературе мнением, согласно которому разумность требует, чтобы действия руководителя были не хуже минимально эффективных действий среднего директора предприятия данной отрасли (в нашем случае можно условно говорить о "среднем председателе жилищного кооператива"). Если совершенное руководителем действие было менее эффективным, то признать его разумным нельзя. Таким образом, предписание действовать разумно запрещает неосторожное принятие недостаточно эффективных решений, направленных на благо юридического лица, при осуществлении правоспособности, а также при выборе действий по реализации полномочий руководителя <*>.

<*> См.: Емельянов В.И. Понятие "разумность" в гражданском праве России (Вестник ВАС РФ. 2002. N 10. С. 105).

Целесообразно иметь в виду, что на председателя правления жилищного кооператива возлагается юридическая обязанность по требованию членов кооператива возместить убытки, причиненные им кооперативу (см. п. 3 ст. 53 ГК РФ). При этом в случаях, когда закон ставит защиту гражданских прав в зависимость от того, осуществлялись ли эти права разумно и добросовестно, разумность действий и добросовестность участников гражданских правоотношений предполагаются (п. 3 ст. 10 ГК РФ).

Контрольным органом в любых жилищных и жилищно-строительных кооперативах является ревизионная комиссия (ревизор). Данный орган не относится к числу органов управления кооператива, так как не осуществляет самостоятельную организационную и исполнительно-распорядительную деятельность, а реализует лишь одну специфическую функцию управления - контроль за финансово-хозяйственной деятельностью кооператива (см. ч. 1 ст. 120 Кодекса), так называемый внутренний аудит.

Ревизионная комиссия (ревизор) жилищного кооператива избирается на срок не более чем три года общим собранием членов кооператива (конференцией). Количество членов ревизионной комиссии жилищного кооператива определяется уставом кооператива. Члены ревизионной комиссии одновременно не могут являться членами правления жилищного кооператива, а также занимать иные должности в органах управления жилищного кооператива.

Ревизионная комиссия жилищного кооператива из своего состава избирает председателя ревизионной комиссии.

Порядок работы ревизионной комиссии (ревизора) жилищного кооператива определяется уставом кооператива и другими документами кооператива, например, положением о ревизионной комиссии, утверждаемым общим собранием (конференцией).

Избрание ревизионной комиссии (ревизора) является обязательным во всех жилищных и жилищно-строительных кооперативах, создаваемых и действующих в соответствии с Кодексом.

Основные права и обязанности ревизионной комиссии (ревизора) определены в ч. 3 ст. 120 Кодекса. Указанный орган:

в обязательном порядке проводит плановые ревизии финансово-хозяйственной деятельности кооператива не реже одного раза в год;

представляет общему собранию членов кооператива (конференции) заключение о бюджете, годовом отчете и размерах обязательных платежей и взносов;

отчитывается перед общим собранием членов кооператива (конференцией) о своей деятельности.

Ревизионная комиссия (ревизор) вправе в любое время проводить проверку финансово-хозяйственной деятельности кооператива и иметь доступ ко всей документации, касающейся деятельности кооператива.

Статьи 122 и 123 Кодекса устанавливают правила о реорганизации и ликвидации жилищных и жилищно-строительных кооперативов и по сравнению с ЖК 1983 г. являются новыми.

Понятие "реорганизация" означает прекращение реорганизуемого юридического лица с переходом его прав и обязанностей к другим лицам. Особенности правопреемства в зависимости от формы реорганизации юридического лица (слияния, присоединения, разделения, выделения, преобразования) установлены в ст. 58 ГК РФ.

Преобразование жилищного кооператива представляет собой изменение организационной формы такого кооператива, в результате которого возникает юридическое лицо другого вида, предусмотренного законодательством. Решение о добровольном преобразовании жилищного кооператива принимает общее собрание его членов (конференция).

Для такой формы реорганизации жилищного или жилищно-строительного кооператива, как его преобразование, Кодекс в императивной норме установил ограничение: указанный кооператив может быть преобразован только в товарищество собственников жилья. В соответствии с ч. 1 ст. 135 Кодекса товариществом собственников жилья признается некоммерческая организация, объединение собственников помещений в многоквартирном доме для совместного управления комплексом недвижимого имущества в многоквартирном доме, обеспечения эксплуатации этого комплекса, владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения общим имуществом в многоквартирном доме (о таких товариществах см. статьи гл. 13 и 14 раздела VI Кодекса).

Подчеркнем, что указанное ограничение реорганизации в форме преобразования в другую организационно-правовую форму действует только для кооперативов, деятельность которых регулируется статьями раздела V Кодекса. Однако и другие специализированные потребительские кооперативы могут быть ограничены в возможностях преобразования. Например, допускается преобразование жилищного накопительного кооператива только в жилищный кооператив, жилищно-строительный кооператив или в товарищество собственников жилья, а в юридическое лицо иной организационно-правовой формы - лишь в случаях, предусмотренных федеральными законами (см. ч. 1, 2 ст. 13 ФЗ "О жилищных накопительных кооперативах").

В определенных случаях жилищные и жилищно-строительные кооперативы были обязаны осуществить реорганизацию в форме преобразования. Например, в соответствии со ст. 14 Вводного закона жилищные или жилищно-строительные кооперативы, в которых все члены полностью внесли паевые взносы за предоставленные этими кооперативами жилые помещения, подлежали до 01.01.2007 преобразованию в товарищество собственников жилья либо ликвидации. С 01.09.2006 указанная статья Вводного закона не подлежит применению, так как она признана утратившей силу ФЗ от 30.06.2006 N 93-ФЗ "О внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации по вопросу оформления в упрощенном порядке прав граждан на отдельные объекты недвижимого имущества".

В случаях, когда все члены жилищного или жилищно-строительного кооператива полностью внесут паевые взносы за предоставленные соответствующим кооперативом жилые помещения, указанные помещения переходят в собственность членов кооператива. Таким образом достигается основная цель деятельности кооператива, ради которой он был создан - обеспечение потребности членов кооператива в жилье.

Жилищный кооператив считается реорганизованным в форме преобразования с момента государственной регистрации вновь возникшего товарищества собственников жилья (п. 4 ст. 57 ГК РФ).

Ликвидация жилищных и жилищно-строительных кооперативов осуществляется по основаниям и в порядке, которые являются общими для всех юридических лиц и установлены в ст. 61 - 65 ГК РФ. Главное отличие ликвидации юридического лица от его реорганизации в любой форме заключается в том, что ликвидация не предполагает правопреемства, т.е. перехода прав и обязанностей, например, ликвидированного кооператива к другим субъектам. Поэтому при добровольной или принудительной ликвидации жилищный или жилищно-строительный кооператив прекращает свое существование в качестве юридического лица и в качестве участника гражданского оборота.

Согласно ст. 61 ГК РФ юридическое лицо может быть ликвидировано добровольно по решению его учредителей (участников, членов) либо органа юридического лица, уполномоченного на то учредительными документами, в т.ч. в связи с истечением срока, на который создано юридическое лицо, или с достижением цели, ради которой оно создано (например, удовлетворение потребностей членов кооператива в жилье). Принудительная ликвидация юридического лица по решению суда возможна в случае допущенных при его создании грубых нарушений закона, если эти нарушения носят неустранимый характер, либо осуществления деятельности без надлежащего разрешения (лицензии) либо деятельности, запрещенной законом, либо с иными неоднократными или грубыми нарушениями закона или иных правовых актов.

Жилищный кооператив может быть ликвидирован вследствие признания его несостоятельным (банкротом) и открытия конкурсного производства в порядке, установленном ФЗ от 26.10.2002 "О несостоятельности (банкротстве)" <*>.

<*> СЗ РФ. 2002. N 43. Ст. 4190; 2004. N 35. Ст. 3607; 2005. N 1. Ч. I. Ст. 18, 46; N 44. Ст. 4471.

Целесообразно также иметь в виду, что члены любого потребительского кооператива обязаны в течение трех месяцев после утверждения ежегодного баланса покрыть образовавшиеся убытки путем дополнительных взносов. В случае невыполнения этой обязанности кооператив может быть ликвидирован в судебном порядке по требованию кредиторов (см. п. 4 ст. 116 ГК РФ).

После выполнения предписаний ст. 61 - 64 ГК РФ о ликвидации юридического лица для государственной регистрации в связи с ликвидацией юридического лица в регистрирующий орган представляются следующие документы:

а) подписанное заявителем заявление о государственной регистрации по форме, утвержденной Правительством РФ от 19.06.2002 N 439. В заявлении подтверждается, что соблюден установленный федеральным законом порядок ликвидации юридического лица, расчеты с его кредиторами завершены и вопросы ликвидации юридического лица согласованы с соответствующими государственными органами и (или) муниципальными органами в установленных федеральным законом случаях;

б) ликвидационный баланс;

в) документ об уплате государственной пошлины.

При ликвидации юридического лица в случае применения процедуры банкротства в регистрирующий орган представляются: а) определение арбитражного суда о завершении конкурсного производства; б) документ об уплате государственной пошлины (см. ст. 21 ФЗ "О государственной регистрации юридических лиц и индивидуальных предпринимателей").

Порядок государственной регистрации при ликвидации юридического лица определен в ст. 22 указанного Федерального закона. Государственная регистрация в таких случаях осуществляется регистрирующим органом по месту нахождения ликвидируемого юридического лица.

Ликвидационная комиссия (ликвидатор) уведомляет регистрирующий орган о завершении процесса ликвидации юридического лица не ранее чем через два месяца с момента помещения в органах печати ликвидационной комиссией (ликвидатором) публикации о ликвидации юридического лица.

Общим для завершения ликвидации всех юридических лиц является правило, установленное в п. 8 ст. 63 ГК РФ. С момента внесения в Государственный реестр записи о ликвидации соответствующего юридического лица такое юридическое лицо прекращает свое существование в качестве субъекта гражданского права.

Глава 12. ПРАВОВОЕ ПОЛОЖЕНИЕ ЧЛЕНОВ ЖИЛИЩНЫХ КООПЕРАТИВОВ

Комментарий к главе 12

Предоставление жилых помещений в домах жилищных и жилищно-строительных кооперативов, а также иные основные отношения, связанные с членством в указанных кооперативах учредителей и иных членов соответствующих кооперативов, регламентированы статьями главы 12 нового Кодекса. Более подробное регулирование указанных отношений осуществляется уставами конкретных кооперативов. В уставах устанавливаются правила о членстве и связанных с ним отношениях, предусмотренные нормами гл. 11 и 12 (см., например, ст. 113, 125 Кодекса), а также любые дополнительные правила, которые не будут противоречить императивным нормам Кодекса, других федеральных законов и подзаконных нормативных правовых актов (требования к уставам жилищных и жилищно-строительных кооперативов были рассмотрены выше).

Предоставление жилых помещений в домах потребительских кооперативов, регулируемых разделом V Кодекса, осуществляется по правилам ст. 124. Они существенно отличаются от соответствующих положений ст. 118 ЖК 1983 г. Согласно этой статье прежде члену кооператива квартира предоставлялась по решению общего собрания, утвержденному исполнительным комитетом местного совета (местной администрацией), в соответствии с количеством членов семьи, суммой его паевого взноса и предельным размером жилой площади, установленным примерным уставом жилищно-строительного кооператива.

В настоящее время решение общего собрания членов кооператива (конференции) является единственным основанием для предоставления жилого помещения в доме жилищно-строительного кооператива (см. ч. 1 ст. 124 Кодекса). Такое решение окончательно и не нуждается

в утверждении каким-либо государственным или муниципальным органом. При этом необходимо помнить о том, что юридические последствия влечет только такое решение общего собрания (конференции), которое принято и оформлено в строгом соответствии с Кодексом и уставом кооператива.

Указанное решение служит также юридическим основанием для вселения в жилое помещение в кооперативном доме (см. ч. 2 ст. 124 Кодекса). Напомним, что прежде заселение квартир в домах жилищно-строительных кооперативов производилось по ордерам, выдаваемым исполкомами местных советов (см. ст. 118 ЖК 1983 г.), а впоследствии - местными администрациями. Новый Кодекс вообще не оперирует такой категорией, как "ордер", уменьшая роль администрирования в жилищных отношениях в пользу расширения договорных и иных гражданско-правовых регуляторов данной сферы. Такой подход, по нашему мнению, следует рассматривать как одно из достоинств нового Кодекса.

Предельный размер предоставляемого жилого помещения, в отличие от ЖК 1983 г., Кодекс не ограничивает, устанавливая только один критерий: помещение предоставляется члену кооператива (гражданину или юридическому лицу) в соответствии с размером его паевого взноса.

Кодекс установил, что основанием владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения жилым помещением в кооперативном доме является членство в соответствующем жилищном или жилищно-строительном кооперативе (ч. 3 ст. 124). Как уже отмечалось, для учредителей кооператива отношения членства возникают в момент государственной регистрации создаваемого кооператива в качестве юридического лица (подробнее об этом говорилось выше). Что касается других членов жилищного или жилищно-строительного кооператива, то у них отношения членства устанавливаются с момента уплаты вступительного взноса после утверждения общим собранием (конференцией) решения правления о приеме соответствующего лица в члены кооператива (см. ст. 121 Кодекса). Особенности вступления в кооператив наследников члена кооператива, а также членов его семьи, не являющихся наследниками, но проживавших совместно с наследодателем, определяются по правилам ст. 131 Кодекса.

Необходимо обратить внимание на то, что объем понятия "распоряжение" неодинаков для собственника жилья и для члена кооператива, не полностью выплатившего паевой взнос (такой член кооператива не имеет права собственности на предоставленное ему помещение до полной выплаты паевого взноса). Права указанного члена кооператива в сфере распоряжения жильем ограничены: например, он не вправе продавать, дарить соответствующее жилое помещение и совершать с ним иные сделки, влекущие отчуждение жилого помещения. В то же время член кооператива может с соблюдением положений Кодекса и устава кооператива вселить в предоставленное ему жилое помещение временных жильцов (ст. 126 Кодекса), сдать все помещение или его часть внаем за плату (ст. 128 Кодекса).

Владение, пользование и распоряжение жилым помещением, предоставленным члену кооператива, не полностью оплатившему паевой взнос, осуществляется по правилам, установленным в уставе соответствующего жилищного или жилищно-строительного кооператива в соответствии с гражданским и жилищным законодательством. Кроме того, собственник жилого помещения (кооператив) может заключить с указанным членом кооператива гражданско-правовой договор, определяющий права и обязанности сторон в таких отношениях. Соответствующие отношения можно урегулировать, например, в договоре безвозмездного пользования (договоре ссуды), в соответствии с которым одна сторона (ссудодатель) обязуется передать или передает вещь в безвозмездное временное пользование другой стороне (ссудополучателю), а последняя обязуется вернуть вещь в том состоянии, в котором она ее получила, с учетом нормального износа или в состоянии, обусловленном договором (см. ст. 689 ГК РФ). В соответствии с принципом свободы договора стороны могут заключить также смешанный договор, т.е. договор, в котором содержатся элементы различных договоров, предусмотренных законом или иными правовыми актами (см. ст. 421 ГК РФ).

Кодекс не регламентирует порядок и условия внесения паевого взноса членом жилищного или жилищно-строительного кооператива, устанавливая лишь, что эти отношения определяются уставом конкретного кооператива (см. ст. 125). Паевой взнос в данном случае представляет собой имущественный (денежный) взнос, равный общей сумме покупной или соответственно строительной стоимости жилого помещения, получаемого членом кооператива <*>. Такой взнос может быть внесен членом кооператива одновременно или в рассрочку по правилам, установленным в уставе кооператива. До полной оплаты паевого взноса соответствующее жилое помещение принадлежит на праве собственности кооперативу как юридическому лицу.

<*> См.: Седугин П.И. Жилищное право: Учебник для вузов. 2-е изд., перераб. и доп. М.: Норма-Инфра-М, 2001. С. 287.

Под паем понимается часть имущества кооператива, отражающая размер участия члена кооператива в образовании имущества кооператива и учитываемая в стоимостном выражении. Пай члена кооператива складывается из его паевого взноса и начислений на пай, если такие начисления предусмотрены уставом кооператива <*>.

<*> См. комментарий к ст. 125 Кодекса // Комментарий к Жилищному кодексу Российской Федерации / Под ред. М.Ю. Тихомирова. М.: Изд-во Тихомирова М.Ю., 2005 - 2006.

Пай может принадлежать одному или нескольким гражданам (например, супругам, имущество которых находится в их совместной собственности (см. ст. 33, 34 СК РФ), нескольким наследникам умершего члена кооператива и т.п.) либо юридическим лицам.

Практика последних лет сформировала некоторые типичные условия оплаты паевых взносов и подбора жилых помещений в кооперативах. Так, во многих жилищных и жилищно-строительных кооперативах лица, которые имеют возможность одновременно оплатить 40 - 50% стоимости своего будущего жилья, сразу попадают в группу ожидания права на подбор жилого помещения. Определенный срок ожидания является обязательным условием в любом кооперативе, поскольку он обеспечивает работу системы рассрочки платежей (его продолжительность обычно составляет от одного до шести месяцев). По истечении этого срока член кооператива вселяется в выбранное жилое помещение и погашает оставшуюся часть паевого взноса в течение достаточно длительного периода времени (от пяти до 15 лет). Для определенных категорий граждан (пенсионеры, военнослужащие, молодые семьи и др.) кооперативы нередко предоставляют льготы по оплате стоимости жилья. Обычно указанным гражданам предлагается комбинация из следующих льгот: возможность вступления в кооператив с меньшим первоначальным взносом в счет оплаты паевого взноса; уменьшенный вступительный взнос; увеличенный период погашения оставшейся части паевого взноса, обуславливающий уменьшение суммы ежемесячного платежа <*>.

<*> См.: Быкова И. Жилищно-строительный кооператив: льготы не всем // Недвижимость & цены. 2004. N 42 (88). 25 - 31 октября.

В соответствии со ст. 126 Кодекса член жилищного кооператива и проживающие совместно с ним члены его семьи по взаимному согласию и с предварительным уведомлением правления жилищного кооператива вправе разрешить проживание в жилом помещении, находящемся в их пользовании, временным жильцам. Следует полагать, что в ст. 126 имеются в виду члены кооператива, не полностью выплатившие паевой взнос. Предварительное уведомление и получение согласия правления на вселение временных жильцов в таких случаях необходимы постольку, поскольку до полной выплаты паевого взноса собственником жилого помещения является кооператив.

Порядок и условия проживания временных жильцов в кооперативных домах Кодекс специально не регулирует, но допускает применение к указанным отношениям правил, которые предусмотрены ст. 80 Кодекса для проживания временных жильцов в жилых помещениях, предоставленных по договорам социального найма.

Правила о временных жильцах, установленные в ст. 80 Кодекса, воспроизводят большинство положений ст. 680 ГК РФ, содержащей аналогичные нормы. Под временными жильцами следует понимать всех иных граждан, помимо нанимателя (члена кооператива) и совместно проживающих с ним членов его семьи, независимо от наличия родственных отношений с нанимателем (членом кооператива).

Новеллой по сравнению с ЖК 1983 г. является правило о том, что наймодатель вправе запретить проживание временных жильцов, если после их вселения общая площадь соответствующего жилого помещения, приходящаяся на одного члена семьи и временных жильцов, будет для отдельной квартиры менее учетной нормы, а для коммунальной квартиры - менее нормы предоставления (об указанных нормах жилой площади см. ст. 50 Кодекса). Напомним, что в общую площадь жилого помещения не включаются площади балконов, лоджий, веранд и террас (см. ст. 15 Кодекса). Следует полагать, что соответствующее право принадлежит правлению жилищного кооператива, когда речь идет о вселении временных жильцов в жилое помещение в кооперативном доме.

Представляется, что если в разумный срок (т.е. объективно необходимый для принятия соответствующего решения) после получения уведомления правление жилищного кооператива не запретило проживание временных жильцов, то условие ст. 126 Кодекса об уведомлении правления кооператива можно считать выполненным. В этом случае член кооператива, получив согласие всех совместно с ним проживающих членов семьи, вправе вселить временных жильцов в предоставленное ему помещение.

С момента вселения таких жильцов член кооператива принимает на себя ответственность за их действия перед кооперативом. Временные жильцы не обладают самостоятельным правом пользования соответствующим жилым помещением.

Введено новое правило, согласно которому срок проживания временных жильцов не может превышать шести месяцев подряд (ч. 2 ст. 80 Кодекса). Ранее такой предельный срок не был предусмотрен, действовало лишь правило о том, что вселение временных жильцов на срок свыше полутора месяцев допускается при условии соблюдения установленной нормы жилой площади (ч. 2 ст. 81 ЖК 1983 г.).

Наниматель жилого помещения по договору социального найма (член жилищного кооператива, не полностью выплативший паевой взнос) предоставляет занимаемое им жилое помещение временным жильцам (пользователям) для безвозмездного проживания, что отличает соответствующие отношения от договора поднайма жилого помещения. Однако это не означает, что гражданско-правовые отношения нанимателя (члена кооператива) и временных жильцов не могут быть урегулированы в договорном порядке. Например, указанные лица вправе заключить договор безвозмездного пользования жилым помещением по правилам, установленным ст. 689 - 701 ГК РФ.

Временные жильцы обязаны освободить соответствующее жилое помещение по истечении согласованного с ними срока проживания, а если срок не согласован, то не позднее чем через семь дней со дня предъявления соответствующего требования нанимателем (членом кооператива) или совместно проживающим с ним членом его семьи. В случае отказа временных жильцов освободить жилое помещение по истечении согласованного с ними срока проживания или предъявления указанного выше требования временные жильцы подлежат выселению из жилого помещения в судебном порядке без предоставления другого жилого помещения <*>.

<*> См. подробно: Тихомиров М.Ю. Социальное жилье для нуждающихся в жилых помещениях граждан (по новому Жилищному кодексу Российской Федерации). М.: Изд-во Тихомирова М.Ю., 2005.

Раздел жилого помещения в доме жилищного кооператива производится по правилам ст. 127 Кодекса. Такой раздел допускается между лицами, имеющими право на пай, в случае если каждому из таких лиц может быть выделено изолированное жилое помещение или имеется техническая возможность переустройства и (или) перепланировки неизолированных помещений в изолированные жилые помещения.

Напомним, что в соответствии с ч. 2 ст. 15 Кодекса жилым помещением признается изолированное помещение, которое является недвижимым имуществом и пригодно для постоянного проживания граждан (отвечает установленным санитарным и техническим правилам и нормам, иным требованиям законодательства). В связи с этим специалисты справедливо указывают на то, что изолированность жилого помещения является его сущностным признаком. По этой причине, в случае если в результате фактического раздела жилого помещения изолированных жилых помещений - самостоятельных объектов жилищного права не возникает, то юридически такой раздел осуществлен быть не может.

Произведенный с учетом требований ст. 127 Кодекса раздел жилого помещения в тех случаях, когда паевой взнос за жилое помещение не выплачен полностью, влечет появление нового члена жилищного кооператива и изменение прав и обязанностей прежнего члена кооператива (например, в части сроков и размера внесения оставшейся части паевого взноса и др.) <*>.

<*> См. комментарий к ст. 127 Кодекса // Комментарий к Жилищному кодексу Российской Федерации / Под ред. М.Ю. Тихомирова. М.: Изд-во Тихомирова М.Ю., 2005 - 2006.

Споры о разделе жилого помещения в доме жилищного кооператива разрешаются в судебном порядке. Защита нарушенных жилищных прав осуществляется судом общей юрисдикции или арбитражным судом в соответствии с подведомственностью дел, установленной ГПК РФ и АПК РФ. Суды рассматривают жилищные дела на основании заявлений (исковых или иных) либо жалоб заинтересованных лиц. Граждане России, иностранные граждане и лица без гражданства, являющиеся участниками жилищных отношений на территории Российской Федерации, в равной степени обладают правом на судебную защиту, если они полагают, что их жилищные права нарушены.

Сдача внаем жилого помещения в доме жилищного кооператива осуществляется по правилам ст. 128 Кодекса. Согласно ч. 1 данной статьи 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.

Право на сдачу внаем по возмездным договорам некоторых жилых помещений в кооперативном доме принадлежит и самому кооперативу как юридическому лицу. Жилищный кооператив в порядке, установленном уставом кооператива, вправе сдать внаем за плату освободившиеся жилые помещения, которые находились во владении членов кооператива, вышедших или исключенных из жилищного кооператива, до приема в жилищный кооператив новых членов. В таких случаях плата, полученная в результате использования указанного имущества, может быть распределена между членами кооператива, направлена на покрытие расходов по содержанию общего имущества кооперативного дома, обеспечение деятельности органов кооператива или другие цели, не противоречащие уставу кооператива.

Сдача внаем жилого помещения в доме жилищного кооператива осуществляется по правилам, предусмотренным ст. 76 - 79 Кодекса для поднайма жилых помещений, предоставленных по договорам социального найма (см. комментарий к разделу III Кодекса).

В соответствии с п. 4 ст. 218 ГК РФ член жилищного или жилищно-строительного кооператива, полностью внесший свой паевой взнос за жилое помещение, предоставленное ему этим кооперативом, приобретает право собственности на указанное имущество. Указанное правило в измененной редакции воспроизведено и в ч. 1 ст. 129 Кодекса: член жилищного кооператива приобретает право собственности на жилое помещение в многоквартирном доме в случае выплаты паевого взноса полностью.

До момента полной выплаты паевого взноса и приобретения права собственности на жилое помещение член жилищного кооператива владеет и пользуется жилым помещением, предоставленным ему кооперативом. После полной выплаты паевого взноса член кооператива становится собственником соответствующего помещения и, следовательно, помимо правомочий владения и пользования приобретает также правомочие распоряжения своим жилым помещением. Эти правомочия могут быть ограничены лишь назначением и пределами использования жилого помещения. Содержание указанных правомочий собственника было охарактеризовано выше.

На отношения собственности в многоквартирном доме в жилищном кооперативе при условии полностью выплаченного паевого взноса хотя бы одним членом жилищного кооператива распространяется действие главы 6 Кодекса, определяющей режим общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме и правила проведения общего собрания указанных собственников. Примерный перечень объектов указанного имущества содержится в ст. 36 Кодекса.

Таким образом, полностью выплативший паевой взнос член кооператива с момента осуществления указанной выплаты наряду с кооперативом и другими членами кооператива, получившими жилые помещения в собственность, становится сособственником общего имущества в многоквартирном доме. Все собственники помещений в многоквартирном доме владеют, пользуются и в установленных Кодексом и гражданским законодательством пределах распоряжаются общим имуществом в многоквартирном доме, участвуют в управлении этим имуществом и несут соразмерные своим долям в таком имуществе расходы по его содержанию.

Прекращение членства в жилищном или жилищно-строительном кооперативе происходит по основаниям, которые исчерпывающим образом определены в ст. 130 Кодекса. К таким основаниям относятся:

- добровольный выход члена кооператива;
- исключение члена кооператива на основании решения общего собрания (конференции);
- ликвидация юридического лица - члена кооператива;
- ликвидация самого жилищного кооператива;
- смерть гражданина - члена жилищного кооператива.

Для сравнения напомним, что ЖК 1983 г. такой перечень оснований прекращения членства не устанавливал, упоминая только об исключении из жилищно-строительного кооператива (ст. 123) и прекращении деятельности такого кооператива (ст. 126).

Целесообразно обратить внимание на то, что Кодекс установил указанные выше основания в "закрытом" перечне. Поэтому в уставе конкретного жилищного или жилищно-строительного кооператива нельзя предусмотреть иные, помимо упомянутых в Кодексе, основания прекращения членства в кооперативе.

При прекращении членства в кооперативе до полной выплаты паевого взноса выбывающему члену кооператива должен быть выплачен его пай (см. ст. 132 Кодекса).

Заявление члена жилищного кооператива о добровольном выходе из жилищного кооператива рассматривается в порядке, предусмотренном уставом жилищного кооператива.

Член жилищного кооператива может быть исключен из кооператива на основании решения общего собрания членов жилищного кооператива (конференции) в случае грубого неисполнения

им без уважительных причин своих обязанностей, установленных Кодексом или уставом жилищного кооператива.

В случае смерти члена жилищного кооператива его наследники имеют право на вступление в члены данного жилищного кооператива по решению общего собрания членов жилищного кооператива (конференции).

Согласно ст. 1177 ГК РФ в состав наследства члена потребительского кооператива входит его пай. Наследник члена жилищного кооператива имеет право быть принятым в члены соответствующего кооператива. Такому наследнику не может быть отказано в приеме в члены кооператива. Решение вопроса о том, кто из наследников может быть принят в члены потребительского кооператива в случае, когда пай наследодателя перешел к нескольким наследникам, должно определяться законодательством о потребительских кооперативах и учредительными документами соответствующего кооператива <*>. Преимущественное право вступления в члены жилищного кооператива реализуется по правилам ст. 131 Кодекса.

<*> См. комментарий к ст. 130 Кодекса // Комментарий к Жилищному кодексу Российской Федерации / Под ред. М.Ю. Тихомирова. М.: Изд-во Тихомирова М.Ю., 2005 - 2006.

Выселение бывшего члена жилищного или жилищно-строительного кооператива из занимаемого им жилого помещения в кооперативном доме производится по правилам ст. 133 Кодекса, применение которых возможно лишь в отношении тех членов кооператива, которые не полностью выплатили паевой взнос и были исключены из кооператива (ранее ст. 124 ЖК 1983 г. допускала выселение любого исключенного из кооператива члена кооператива, даже такого, который полностью оплатил свой паевой взнос).

Основанием для возбуждения вопроса о выселении служит решение общего собрания (конференции) об исключении лица из членов кооператива. Принятие такого решения прекращает право пользования жилым помещением, принадлежавшее как самому исключенному члену кооператива, так и членам его семьи. Одновременно возникает юридическая обязанность указанных лиц в течение двух месяцев со дня принятия решения об исключении освободить занимаемое ими жилое помещение. Выраженный письменно или устно отказ освободить помещение или совершение действий (бездействия), свидетельствующих о неисполнении обязанности освободить занимаемое помещение в установленный срок, порождают право кооператива обратиться в суд с иском о выселении соответствующих лиц. В случае удовлетворения иска эти лица подлежат выселению на основании решения суда без предоставления другого жилого помещения.

Обратим внимание, что ЖК 1983 г., как и Кодекс, рассматривал исключение из кооператива в качестве основания выселения не только бывшего члена кооператива, но и членов его семьи, проживавших совместно с ним. Однако в ЖК 1983 г. это положение являлось общим правилом, из которого ч. 2 ст. 124 допускала исключение: уставом кооператива могли предусматриваться случаи, когда право пользования жилым помещением сохранялось за членами семьи лица, исключенного из кооператива, при условии вступления одного из них в кооператив. Новые правила в этом отношении являются более жесткими по сравнению с действовавшими ранее: они сформулированы в императивных нормах (ст. 133 Кодекса) и не допускают возможность иного регулирования соответствующих отношений в уставе кооператива.

Обеспечение членов жилищного кооператива жилыми помещениями в связи со сносом дома производится по правилам ст. 134 Кодекса. В случае сноса дома по основаниям, предусмотренным Кодексом, к выселяемым из него членам жилищного кооператива и проживающим совместно с ними членам их семей применяются правила, установленные ст. 32 и 86 Кодекса соответственно для членов жилищного кооператива, выплативших пай и не выплативших пая.

Уставом и внутренними документами жилищного кооператива могут быть предусмотрены различные порядок и условия (в т.ч. размеры и сроки) внесения паевых взносов. По этой причине возможна ситуация, когда к определенному времени отдельные члены кооператива внесли паевой взнос в полном объеме и стали собственниками жилых помещений, другие же его члены продолжают вносить паевые взносы и собственником помещений, которыми они пользуются, является кооператив.

Если члены кооператива полностью выплатили паевые взносы, то в случае сноса кооперативного дома, в котором они имеют помещения на праве собственности, они обеспечиваются другими помещениями в порядке, установленном для собственников жилых помещений (ст. 32 Кодекса). Если же взносы членами кооператива выплачены не полностью, то им предоставляются другие помещения по договорам социального найма (ст. 86 Кодекса).

Однако ст. 134 Кодекса не решает вопрос о возмещении кооперативу, который является собственником жилых помещений в кооперативном доме, стоимости таких помещений в случае, если кооперативный дом сносится, например, по причине изъятия земельного участка под ним для

государственных или муниципальных нужд. Представляется, что в данном случае жилищному кооперативу как собственнику части жилых помещений в кооперативном доме соответствующим органом государственной власти или органом местного самоуправления должна быть выплачена денежная компенсация стоимости таких помещений, которая впоследствии должна пойти на выплату членам кооператива, не полностью внесшим паевой взнос, стоимости их пая <*>.

<*> См. комментарий к ст. 134 Кодекса // Комментарий к Жилищному кодексу Российской Федерации / Под ред. М.Ю. Тихомирова. М.: Изд-во Тихомирова М.Ю., 2005 - 2006.

Раздел VI. ТОВАРИЩЕСТВО СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЬЯ

Глава 13. СОЗДАНИЕ И ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ ТОВАРИЩЕСТВА СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЬЯ

Комментарий к главе 13

В Кодексе товариществам собственников жилья посвящены главы 13 и 14 раздела VI. В них предпринята попытка урегулировать отношения, связанные с созданием и деятельностью таких товариществ, организацией управления ими, а также определить основные права и обязанности их членов. Положения данного раздела чрезвычайно актуальны, так как в результате реформирования жилищных отношений в нашей стране товарищества собственников жилья должны стать одной из наиболее массовых форм некоммерческих объединений в жилищной сфере.

Однако раздел VI, по нашему мнению, является одним из самых неудачных разделов Кодекса. Создается впечатление, что здесь законодатель не только воспринял основные недостатки ФЗ от 15.06.1996 "О товариществах собственников жилья" <*>, но и в значительной степени усугубил их. На некоторые из указанных недостатков мы обратим внимание читателя. Представляется, что в ст. 135 - 152 Кодекса требуется внесение такого множества изменений, что весь раздел VI желательно изложить в новой редакции, исключив коллизионные и лишние смысловой нагрузки правовые нормы, а также систематизировав нормативный материал с позиций формальной логики. В качестве основы при этом можно было бы использовать структуру раздела V Кодекса, посвященного жилищным кооперативам.

<*> СЗ РФ. 1996. N 25. Ст. 2963; 2002. N 1. Ч. I. Ст. 2; N 12. Ст. 1093.

По сравнению с ЖК 1983 г. и Основами положения раздела VI Кодекса являются новыми. В то же время право собственников квартир многоквартирного дома на образование товарищества собственников квартир (жилья) для обеспечения эксплуатации многоквартирного дома, пользования квартирами и общим имуществом прежде было предусмотрено в п. 1 ст. 291 ГК РФ. В соответствии с п. 2 этой статьи товарищество собственников жилья является некоммерческой организацией, создаваемой и действующей в соответствии с законом о товариществах собственников жилья.

Поскольку согласно ГК РФ регулирование данного вида некоммерческих организаций осуществляется специальным законом, представляется, что в отношении товариществ собственников жилья не должны применяться нормы ФЗ от 12.01.1996 "О некоммерческих организациях" <*>, хотя в юридической литературе высказывалась и противоположная точка зрения <*>. Специальным законом, посвященным указанным товариществам, являлся ФЗ от 15.06.1996 "О товариществах собственников жилья". Однако современный законодатель счел целесообразным включить в Кодекс большинство норм этого Федерального закона. Поэтому в соответствии со ст. 2 Вводного закона ФЗ "О товариществах собственников жилья" утратил силу с момента введения в действие Кодекса (т.е. с 01.03.2005).

<*> СЗ РФ. 1996. N 3. Ст. 145; 1998. N 48. Ст. 5849; 1999. N 28. Ст. 3473; 2002. N 12. Ст. 1093; N 52. Ч. II. Ст. 5141; 2003. N 52. Ч. I. Ст. 5031; 2006. N 3. Ст. 282; N 6. Ст. 636.

<*> См. Комментарий к Жилищному кодексу Российской Федерации / Под ред. М.Ю. Тихомирова. М.: Изд-во Тихомирова М.Ю., 2005 - 2006. С. 304.

Кодекс является актом жилищного законодательства и регулирует жилищные отношения. К ним Кодекс относит, в частности, отношения по поводу создания и деятельности товариществ собственников жилья, прав и обязанностей их членов (см. ст. 4 Кодекса), регулированию которых в Кодексе посвящен специальный раздел. Поэтому положения раздела VI Кодекса с известной долей условности в настоящее время приходится рассматривать в качестве норм закона о товариществах собственников жилья. В то же время представляется, что в целях обеспечения

юридической корректности нового подхода законодателя к регулированию товариществ собственников жилья одновременно с введением в действие Кодекса следовало соответствующим образом изменить формулировку п. 2 ст. 291 ГК РФ.

В главе 13 Кодекса определены основы правового положения товариществ собственников жилья, установлены правила о создании, реорганизации, ликвидации, а также об объединениях таких товариществ.

В соответствии со ст. 135 Кодекса товариществом собственников жилья признается некоммерческая организация, объединение собственников помещений в многоквартирном доме для совместного управления комплексом недвижимого имущества в многоквартирном доме, обеспечения эксплуатации этого комплекса, владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения общим имуществом в многоквартирном доме.

Из приведенного определения следует, что предметом и целями деятельности товарищества собственников жилья являются управление комплексом недвижимого имущества в многоквартирном доме, обеспечение эксплуатации этого комплекса, владение, пользование и в установленных законодательством пределах распоряжение общим имуществом в многоквартирном доме. Кроме того, предмет и цели деятельности товарищества собственников жилья определяются с учетом положений ст. 137, 138 Кодекса, закрепляющих права и обязанности таких товариществ.

На это важно обратить внимание, поскольку товарищество собственников жилья, как и другие некоммерческие организации, обладает не общей, а специальной (или уставной, целевой) правоспособностью (см. п. 1 ст. 49 ГК РФ). Специальная правоспособность предполагает, что обладающее такой правоспособностью юридическое лицо вправе осуществлять лишь те виды деятельности, которые прямо указаны в его учредительных документах и соответствуют установленным в этих документах предмету и целям деятельности данного юридического лица. Поэтому предмет и цели деятельности товарищества собственников жилья должны быть недвусмысленно определены в его уставе.

Товарищество собственников жилья не вправе совершать сделки, противоречащие целям и предмету его деятельности, определенным законом или иными правовыми актами, а также уставом товарищества. Такие сделки являются ничтожными на основании ст. 168 ГК РФ.

Объем специальной правоспособности конкретного товарищества определяется учредителями в его уставе при создании данного товарищества. В дальнейшем возможно изменение объема уставной правоспособности товарищества собственников жилья путем внесения в его устав соответствующих изменений, которые подлежат государственной регистрации.

Целесообразно обратить внимание на то, что полномочия товарищества собственников жилья по распоряжению общим имуществом в многоквартирном доме ограничены законодательством. Товарищество может распоряжаться общим имуществом в многоквартирном доме только путем передачи его в пользование (возмездное или безвозмездное) с соблюдением требований ст. 36 Кодекса и ст. 246 ГК РФ. Отчуждать общее имущество в многоквартирном доме не вправе ни товарищество собственников жилья, ни его члены (ч. 4 ст. 37 Кодекса) <*>.

<*> См. Комментарий к Жилищному кодексу Российской Федерации / Под ред. М.Ю. Тихомирова. М.: Изд-во Тихомирова М.Ю., 2005 - 2006. С. 306.

По общему правилу, установленному в ч. 4 ст. 135 Кодекса, товарищество собственников жилья создается без ограничения срока его деятельности. Однако Кодекс в диспозитивной норме допускает возможность создания такой некоммерческой организации также на определенный срок, установленный в ее уставе (например, для достижения конкретной хозяйственной цели, после чего товарищество подлежит прекращению).

Из смысла ч. 5 ст. 135 Кодекса следует, что виды и количество банковских счетов товарищества собственников жилья не ограничиваются законодательством. Буквальное толкование нормы позволяет утверждать, что такие счета могут быть открыты как в российских, так и в иностранных банках (с соблюдением требований законодательства о валютном регулировании и валютном контроле). Целесообразно также иметь в виду, что товарищество собственников жилья не обязано согласовывать с налоговыми органами не только количество своих счетов, но и конкретные банки или иные кредитные организации (если речь не идет об иностранных банках), в которых оно предполагает открыть соответствующие счета.

Круглая печать товарищества собственников жилья является атрибутом его делопроизводства. Согласно определению, содержащемуся в "Толковом словаре русского языка", печать представляет собой пластинку или кружок с нарезными знаками для оттискивания их на бумаге (воске, сургуче), а также самый оттиск этих знаков, применяемых обычно для засвидетельствования, удостоверения чего-либо <*>. Данное определение распространяется не только на круглую печать товарищества, но и на его печати, предназначенные для внутреннего

использования - для пакетов, внутренних документов, опечатывания кассы, других служебных помещений и иных целей.

<*> См.: Ожегов С.И., Шведова Н.Ю. Толковый словарь русского языка. М.: Азъ, 1993. С. 531.

Правовое значение круглой печати юридического лица заключается в удостоверении ее оттиском подписи лица, уполномоченного представлять организацию во внешних отношениях, а также того факта, что соответствующий документ исходит от юридического лица, являющегося самостоятельным участником гражданского оборота.

Отношения, связанные с имущественной ответственностью товарищества собственников жилья, регламентированы в ч. 6 ст. 135 Кодекса и основываются на соответствующих положениях ГК РФ. Наличие самостоятельной имущественной ответственности является одним из важнейших признаков юридического лица. Товарищество отвечает по обязательствам всем принадлежащим ему имуществом, т.е. всем имуществом, находящимся в его собственности.

Между тем на практике взыскание нередко обращается прежде всего на средства юридического лица на банковских счетах, несмотря на то что в составе сумм, находящихся на счетах, могут быть, например, авансовые платежи, не принадлежащие ему до момента выполнения оплаченных в предварительном порядке работ, услуг, передачи продукции или товаров, а также заемные и другие не находящиеся в собственности организации денежные средства. Однако именно этим имуществом юридическое лицо, как правило, и отвечает по своим обязательствам. В связи с этим указанную норму целесообразно толковать расширительно, так как согласно ст. 56 ГК РФ юридическое лицо отвечает по своим обязательствам всем принадлежащим ему имуществом, а следовательно, не только тем, которое упоминается в п. 1 ст. 48 ГК РФ. Поэтому вещные права не должны рассматриваться как необходимые и исключительные юридические формы имущественного обособления юридического лица <*>.

<*> См.: Комментарий к Гражданскому кодексу Российской Федерации, части первой / Под ред. О.Н. Садикова. М.: ЮРИНФОРМЦЕНТР, 1997. С. 79.

Только наличие собственного имущества может обеспечить самостоятельную имущественную ответственность товарищества собственников жилья. Законодательство не устанавливает минимальный размер (стоимость) имущества, которым должно обладать (иметь на праве собственности или праве оперативного управления) некоммерческое юридическое лицо. Тем не менее товарищество собственников жилья в уставе обязано определить порядок формирования имущества товарищества или указать размер вступительных, целевых, периодических и иных взносов его членов либо закрепить способ расчета различных видов взносов членов товарищества. Это позволит хотя бы минимально гарантировать права кредиторов.

Специалисты справедливо указывают на то, что вся полученная товариществом собственников жилья прибыль от предпринимательской деятельности и использования имущества, которое товарищество приобретет, должна направляться на основную деятельность товарищества и не подлежит разделу. Здесь следует четко различать прибыль от имущества товарищества и прибыль от недвижимого имущества, находящегося в общей долевой собственности членов товарищества как собственников помещений в многоквартирном доме. Не подлежит разделу только прибыль, полученная от использования имущества самого товарищества. Если же прибыль была получена от использования общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, то эта прибыль по существу является доходом собственников от своего имущества (ст. 218 ГК РФ) и должна быть распределена между ними, тем более что не все собственники могут являться членами товарищества.

Товариществу собственников жилья причитается лишь плата за управление общим имуществом собственников, как любому управляющему или работнику. Эта плата и является доходом товарищества, который в соответствии с законом не подлежит разделу между членами товарищества. Следует помнить, что общее имущество собственников помещений в многоквартирном доме ни при каких обстоятельствах не передается в собственность товариществу собственников жилья. Оно всегда остается общим имуществом собственников помещений и переходит в собственность только вместе с соответствующим помещением (ст. 37 Кодекса). В этом состоит основное отличие раздела VI Кодекса от положений ФЗ "О товариществах собственников жилья". Члены товарищества не имеют права передавать свои доли в общем имуществе многоквартирного дома в собственность товарищества в качестве вступительных взносов (см. ч. 4 ст. 37 Кодекса, п. 2 ст. 290 ГК РФ) <*>.

<*> См. Комментарий к Жилищному кодексу Российской Федерации / Под ред. М.Ю. Тихомирова. М.: Изд-во Тихомирова М.Ю., 2005 - 2006. С. 309 - 310.

Члены товарищества собственников жилья не отвечают по обязательствам товарищества, а товарищество не отвечает по обязательствам своих членов. С одной стороны, обязательства членов товарищества существуют независимо от обязательств соответствующего товарищества собственников жилья и отношения членства не порождают взаимосвязи указанных обязательств. С другой стороны, солидарная ответственность товарищества по обязательствам его членов не только не предусмотрена законодательством, но и фактически исключена императивной нормой ч. 6 ст. 135 Кодекса. В силу этого обстоятельства она не может быть установлена и договором между товариществом и его членом или закреплена в уставе такого товарищества. При этом общее правило ст. 322 ГК РФ о том, что солидарная обязанность (ответственность) может быть предусмотрена, в частности, договором, по нашему мнению, не должно применяться, поскольку здесь действует специальная норма жилищного законодательства.

Обращает на себя внимание невысокий уровень законодательной техники, использованной при установлении правовых норм о товариществах собственников жилья, которые содержатся в статьях раздела VI Кодекса. Например, приведенное выше определение товарищества собственников жилья указывает на то, что таким товариществом признается "объединение собственников помещений в многоквартирном доме" (см. ст. 135 Кодекса). Одновременно ст. 136 Кодекса допускает создание товариществ собственников жилья не только в одном многоквартирном доме, но также при объединении:

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

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

Указанные два случая прежде были предусмотрены ст. 5 ФЗ "О товариществах собственников жилья", но при этом общее определение товарищества собственников жилья как некоммерческой организации было более универсальным (см. ст. 25 названного Федерального закона). Что же касается случаев создания товариществ, указанных в п. 1 и 2 ч. 2 ст. 136 Кодекса, то совершенно очевидно, что такие товарищества собственников жилья никак не могут являться объединениями собственников помещений в многоквартирном доме, как это предусмотрено общим определением, установленным в ст. 135 Кодекса. Представляется, что применение указанных коллизионных норм Кодекса на практике будет весьма проблематичным.

Кодекс не дает ответа и на вопрос, что следует понимать под расположенными "близко" зданиями, строениями, сооружениями. Например, неясно, можно ли понимать под такими зданиями весь дачный или коттеджный поселок, дома в котором могут находиться на определенном удалении друг от друга, или речь идет только о дачных или жилых домах, расположенных в непосредственной близости (на одной улице и т.п.).

В соответствии с ч. 3 ст. 135 Кодекса число членов товарищества собственников жилья, создавших товарищество, должно превышать 50% голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме. Таким образом, членами товарищества не обязательно будут все собственники жилых помещений в многоквартирном доме.

Достаточно, чтобы собственники жилых помещений, желающие создать товарищество собственников жилья, обладали более чем 50% голосов от общего числа голосов собственников. Количество голосов может не совпадать с числом собственников жилых помещений, так как одно жилое помещение может принадлежать на праве собственности нескольким лицам. Чтобы не ущемлять права собственников жилых помещений (установлен принцип пропорциональности расходов размеру жилого помещения), количество голосов каждого собственника также должно определяться исходя из размера принадлежащего ему жилого помещения. Некоторые авторы полагают, что для расчета количества голосов, принадлежащих каждому собственнику жилого помещения, в качестве критерия удобнее всего избрать определенное количество квадратных метров (например, 1 кв. м = 1 голос).

Членами товарищества собственников жилья при его создании смогут стать не все собственники жилых помещений. Те, кто не пожелал стать участником товарищества, сами выбирают способ управления своим имуществом. Навязывать свои услуги товарищество собственников жилья не вправе <*>.

<*> См. Комментарий к Жилищному кодексу Российской Федерации / Под ред. М.Ю. Тихомирова. М.: Изд-во Тихомирова М.Ю., 2005 - 2006. С. 307.

В соответствии с ч. 1 ст. 139 Кодекса в строящихся многоквартирных домах товарищество собственников жилья может быть создано лицами, которым будет принадлежать право собственности на помещения в таких домах.

Собственники помещений в одном многоквартирном доме могут создать только одно товарищество собственников жилья. Решение о создании товарищества собственников жилья принимается собственниками помещений в многоквартирном доме на их общем собрании. Такое решение считается принятым, если за него проголосовали собственники помещений в соответствующем многоквартирном доме, обладающие более чем 50% голосов от общего числа голосов собственников помещений в таком доме (ч. 1 ст. 136 Кодекса).

В соответствии с ч. 2 ст. 135 Кодекса устав товарищества собственников жилья принимается на общем собрании большинством голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме.

Устав является единственным учредительным документом любого товарищества собственников жилья. При этом юридическое значение устава состоит также в том, что устав - это локальный нормативный документ, обязательный для всех членов данного товарищества и самого товарищества как юридического лица. Поскольку правоспособность юридического лица (см. ст. 49 ГК РФ) реализуется его органами (ст. 53 ГК РФ), постольку устав товарищества обязателен к исполнению всеми его органами - общим собранием членов товарищества, правлением, председателем правления, ревизионной комиссией (ревизором). Устав обязателен для всех членов соответствующего товарищества, а не только для тех, кто участвовал в утверждении устава при создании товарищества собственников жилья. Законодательство и правоприменительная практика исходят из обязательности устава также для третьих лиц.

На основании своего устава товарищество собственников жилья в лице соответствующего органа управления выступает участником гражданского оборота, субъектом трудовых, налоговых и других правоотношений. Устав с учетом общих требований законодательства индивидуализирует статус конкретного товарищества.

Общее собрание, на котором принимается устав товарищества собственников жилья, проводится в порядке, предусмотренном ст. 45 - 48 Кодекса. Эти правила подробно были рассмотрены нами в разделе II настоящей работы.

Как и другие юридические лица, товарищество собственников жилья становится участником гражданского оборота и вправе вступать в иные правовые отношения с момента его государственной регистрации. Общие правила о государственной регистрации для всех юридических лиц установлены в ст. 51 ГК РФ. Единый порядок государственной регистрации юридических лиц определен ФЗ от 08.08.2001 "О государственной регистрации юридических лиц и индивидуальных предпринимателей" <*>.

<*> СЗ РФ. 2001. N 33. Ч. I. Ст. 3431; 2003. N 26. Ст. 2565; N 50. Ст. 4855; N 52. Ч. I. Ст. 5037; 2004. N 45. Ст. 4377; 2005. N 27. Ст. 2722.

В соответствии с ч. 3 ст. 136 Кодекса государственная регистрация товарищества собственников жилья осуществляется в соответствии с законодательством о государственной регистрации юридических лиц. Это общая норма, действующая в отношении всех товариществ собственников жилья. При этом вызывает удивление правило о государственной регистрации товариществ собственников жилья в строящихся многоквартирных домах, которое включено в ст. 139 Кодекса, содержащую специальные нормы, но при этом абсолютно не отличается по содержанию от общего правила ч. 3 ст. 136 Кодекса о государственной регистрации любых товариществ собственников жилья.

Итак, все товарищества собственников жилья, создаваемые как в существующих, так и в строящихся многоквартирных домах, приобретают права юридического лица с момента государственной регистрации, которая осуществляется в соответствии со специальным законодательством. Действующий в настоящее время порядок государственной регистрации юридических лиц был нами рассмотрен в комментарии к разделу V Кодекса применительно к жилищным кооперативам.

Весьма странное впечатление производят положения ст. 137 и 138 Кодекса, в которых предусмотрены основные права и обязанности товарищества собственников жилья (в большинстве современных актов гражданского законодательства о юридических лицах подобные правила отсутствуют, поскольку их место не в федеральном законе, а скорее в уставе или внутренних документах юридического лица). Многие установленные в указанных статьях Кодекса нормы носят декларативный характер или вообще лишены смысла. Например, вряд ли нуждаются в специальной правовой регламентации права товарищества пользоваться банковскими кредитами, передавать по договорам денежные средства, заключать сделки и т.п. (см. ст. 137 Кодекса) и обязанности обеспечивать соблюдение требований законодательства и устава, выполнять договорные обязательства и т.п. (см. ст. 138 Кодекса). Такого рода права и обязанности

присущи всем без исключения юридическим лицам и не являются специфичными для товарищества собственников жилья.

Права товарищества собственников жилья перечислены в ст. 137 Кодекса. Товарищество вправе:

1) заключать в соответствии с законодательством договор управления многоквартирным домом, а также договоры о содержании и ремонте общего имущества в многоквартирном доме, договоры об оказании коммунальных услуг и прочие договоры в интересах членов товарищества;

2) определять смету доходов и расходов на год, в том числе необходимые расходы на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, затраты на капитальный ремонт и реконструкцию многоквартирного дома, специальные взносы и отчисления в резервный фонд, а также расходы на другие установленные настоящей главой и уставом товарищества цели;

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

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

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

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

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

В случаях если это не нарушает права и законные интересы собственников помещений в многоквартирном доме, товарищество собственников жилья вправе:

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

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

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

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

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

В связи с этим специалисты справедливо указывают на то, что согласно ст. 247 ГК РФ распоряжение имуществом, находящимся в общей долевой собственности, осуществляется по соглашению всех долевых собственников. Товарищество собственников жилья вправе предоставить в пользование (это действие является одним из видов распоряжения) общее имущество в многоквартирном доме только при согласии всех собственников помещений, не являющихся членами товарищества. Согласие таких собственников должно быть оформлено письменно. Тот же порядок распространяется и на право надстраивать, перестраивать часть общего имущества в многоквартирном доме.

Положение ст. 247 ГК РФ имеет большую юридическую силу. Поэтому порядок применения ч. 2 ст. 137 Кодекса не должен нарушать норму ГК РФ как закона, регулирующую имущественные отношения. Нормы Кодекса, затрагивающие имущественные отношения, регулируемые ГК РФ, согласно ст. 3 ГК РФ не должны противоречить нормам ГК РФ, и в случае такого противоречия применяются нормы ГК РФ. Только при наличии письменного согласия всех собственников жилых помещений (не членов товарищества) товарищество собственников жилья вправе распоряжаться общим имуществом в многоквартирном доме, как это предусмотрено п. 1, 2 ч. 2 ст. 137 Кодекса.

Права товарищества, предусмотренные п. 3, 4 ч. 2 ст. 137, товарищество вправе осуществлять только с согласия как членов товарищества, так и иных собственников жилых помещений в многоквартирном доме. Согласно ст. 1 ГК РФ граждане и юридические лица осуществляют гражданские права по своей воле и в своем интересе. Отсюда следует, что собственник приобретает имущество в собственность только по своему решению. Принудительно имущество в собственность приобретаться не может <*>.

<*> См. Комментарий к Жилищному кодексу Российской Федерации / Под ред. М.Ю. Тихомирова. М.: Изд-во Тихомирова М.Ю., 2005 - 2006. С. 315 - 316.

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

Товарищество собственников жилья 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 товарищества собственников жилья предусмотрены ст. 138 Кодекса. Товарищество обязано:

1) обеспечивать выполнение требований главы 13 Кодекса, положений других федеральных законов, иных нормативных правовых актов, а также устава товарищества;

2) заключать договоры о содержании и ремонте общего имущества в многоквартирном доме с собственниками помещений в многоквартирном доме, не являющимися членами товарищества;

3) выполнять в порядке, предусмотренном законодательством, обязательства по договору;

4) обеспечивать надлежащее санитарное и техническое состояние общего имущества в многоквартирном доме;

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

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

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

8) представлять законные интересы собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе в отношениях с третьими лицами.

Правила о реорганизации и ликвидации товарищества собственников жилья установлены в ст. 140, 141 Кодекса.

Реорганизация товарищества собственников жилья осуществляется на основании и в порядке, которые установлены гражданским законодательством (ст. 140 Кодекса). Понятие "реорганизация" означает прекращение реорганизуемого юридического лица с переходом его прав и обязанностей к другим лицам. Особенности правопреемства в зависимости от формы реорганизации юридического лица (слияния, присоединения, разделения, выделения, преобразования) установлены в ст. 58 ГК РФ.

Относительно преобразования товарищества собственников жилья ч. 2 ст. 140 Кодекса установлено ограничение: такое товарищество может быть преобразовано только в жилищный или жилищно-строительный кооператив. Преобразование товарищества собственников жилья представляет собой изменение организационной формы такого товарищества, в результате которого возникает юридическое лицо другого вида, предусмотренного законодательством (в данном случае это жилищный или жилищно-строительный кооператив).

Напомним, что в соответствии со ст. 110 Кодекса жилищным или жилищно-строительным кооперативом признается добровольное объединение граждан и (или) юридических лиц на основе членства в целях удовлетворения потребностей граждан в жилье, а также управления жилыми и нежилыми помещениями в кооперативном доме. Частью 4 указанной статьи установлено, что жилищные и жилищно-строительные кооперативы являются потребительскими кооперативами. Поэтому к регулированию их деятельности применяются положения ст. 116 ГК РФ о потребительских кооперативах. Статус потребительских кооперативов был охарактеризован в комментарии к разделу V Кодекса.

Решение о добровольном преобразовании товарищества принимает общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме.

Товарищество собственников жилья считается реорганизованным в форме преобразования с момента государственной регистрации вновь возникшего жилищного или жилищно-строительного кооператива (п. 4 ст. 57 ГК РФ).

Ликвидация товарищества собственников жилья осуществляется по основаниям и в порядке, которые являются общими для всех юридических лиц и установлены в ст. 61 - 65 ГК РФ. Соответствующие вопросы рассматривались нами в комментарии к разделу V Кодекса применительно к жилищным и жилищно-строительным кооперативам.

Глава 14. ПРАВОВОЕ ПОЛОЖЕНИЕ ЧЛЕНОВ ТОВАРИЩЕСТВА СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЬЯ

Глава 14 раздела VI Кодекса, как следует из ее названия, казалось бы, определяет правовое положение членов товарищества собственников жилья. Однако это далеко не так, поскольку название данной главы не соответствует ее реальному содержанию. Собственно членству в товариществе здесь посвящена всего одна статья (ст. 143), остальные же статьи гл. 14 Кодекса определяют организацию управления в товариществе собственников жилья (ст. 144 - 149), вводят правила о внутреннем аудите (ст. 150) и регулируют иные отношения (ст. 151 - 152).

В соответствии с ч. 1 ст. 143 Кодекса членство в товариществе собственников жилья возникает у собственника помещения в многоквартирном доме на основании заявления о вступлении в товарищество собственников жилья.

При создании товарищества собственников жилья, как и любого юридического лица, имеющего членство, членство устанавливается решением учредительного собрания, на котором определяются возможность создания товарищества и его будущий состав, утверждается устав и решаются другие вопросы. Список членов товарищества при создании составляется на основании протокола учредительного собрания, который подписывают все члены создаваемого товарищества.

После того, как товарищество создано, новые члены принимаются в товарищество на основании их заявлений. В уставе товарищества следует подробно регламентировать процедуру вступления в члены товарищества и определить, к компетенции какого органа относится прием новых членов <*>.

<*> См. Комментарий к Жилищному кодексу Российской Федерации / Под ред. М.Ю. Тихомирова. М.: Изд-во Тихомирова М.Ю., 2005 - 2006. С. 325.

Если в многоквартирном доме создано товарищество собственников жилья, то лица, приобретающие помещения в этом доме, вправе стать членами товарищества после возникновения у них права собственности на помещения. Данное положение установлено в императивной норме ч. 2 ст. 143 Кодекса, поэтому уставом товарищества собственников жилья не может быть исключено или ограничено право нового собственника помещения в многоквартирном доме на вступление в товарищество.

Членство в товариществе собственников жилья прекращается с момента подачи заявления о выходе из членов товарищества или с момента прекращения права собственности члена товарищества на помещение в многоквартирном доме (ч. 3 ст. 143 Кодекса). Обратим внимание, что Кодекс не предусматривает возможность исключения члена товарищества из товарищества. Представляется, что такую возможность нельзя предусмотреть и в уставе, если исходить из буквального толкования приведенных положений ч. 3 ст. 143: здесь имеется в виду только добровольная подача заявления о выходе из членов товарищества.

Товарищество собственников жилья, как и все прочие виды юридических лиц, приобретает гражданские права и принимает на себя гражданские обязанности через свои органы, действующие в соответствии с законом, иными правовыми актами и учредительными документами (см. п. 1 ст. 53 ГК РФ).

Среди органов управления товарищества собственников жилья ст. 144 Кодекса называет только общее собрание членов товарищества и правление товарищества. Однако законодатель "забыл" здесь упомянуть о председателе правления товарищества, статус которого определен в ст. 149 Кодекса. Между тем, как будет показано далее, председатель правления является единоличным исполнительным органом товарищества, обладающим собственной управленческой компетенцией и действующим одновременно с коллегиальным исполнительным органом - правлением товарищества.

Наши коллеги правильно указывают на то обстоятельство, что во избежание сложностей в разделении компетенции и в целях защиты прав и интересов третьих лиц законодательная практика регулирования юридических лиц, создаваемых в разных организационно-правовых формах, устанавливает либо единоличный исполнительный орган, либо одновременно коллегиальный и единоличный исполнительные органы <*>. В данном случае вполне очевидно, что в товариществе собственников жилья действуют одновременно два исполнительных органа - правление (коллегиальный орган) и председатель правления (единоличный орган). Разграничить управленческую компетенцию этих органов необходимо в уставе товарищества, не допуская при этом дублирования их функций и полномочий.

<*> См. Комментарий к Жилищному кодексу Российской Федерации / Под ред. М.Ю. Тихомирова. М.: Изд-во Тихомирова М.Ю., 2005 - 2006. С. 326.

С учетом сказанного представляется, что в ст. 144 Кодекса целесообразно внести изменение, дополнив установленный в ней общий перечень органов управления товарищества собственников жилья упоминанием о председателе правления товарищества.

На практике же необходимо исходить из того, что система органов управления в товариществе собственников жилья выглядит следующим образом: общее собрание членов товарищества, правление и председатель правления товарищества.

Общее собрание членов товарищества собственников жилья является высшим органом управления товарищества (ч. 1 ст. 145 Кодекса). В общем собрании с правом решающего голоса вправе участвовать только члены соответствующего товарищества.

В принципе Кодекс не определяет правила созыва общего собрания, допуская в диспозитивной норме, что такое собрание созывается в порядке, установленном уставом товарищества. Между тем при определении соответствующих процедур в уставе необходимо иметь в виду ряд императивных норм Кодекса, регулирующих отдельные отношения, связанные с созывом общего собрания (например, ч. 1, 2 ст. 146).

К компетенции общего собрания членов товарищества собственников жилья относятся:

- 1) внесение изменений в устав товарищества;
- 2) принятие решений о реорганизации и ликвидации товарищества;
- 3) избрание правления и ревизионной комиссии (ревизора) товарищества;
- 4) установление размера обязательных платежей и взносов членов товарищества;
- 5) образование специальных фондов товарищества, в том числе резервного фонда, фонда на восстановление и ремонт общего имущества в многоквартирном доме и его оборудования;
- 6) принятие решения о получении заемных средств, в том числе банковских кредитов;
- 7) определение направлений использования дохода от хозяйственной деятельности товарищества;
- 8) утверждение годового плана о финансовой деятельности товарищества и отчета о выполнении такого плана;
- 9) рассмотрение жалоб на действия правления товарищества, председателя правления товарищества и ревизионной комиссии (ревизора) товарищества;
- 10) принятие и изменение по представлению председателя правления товарищества правил внутреннего распорядка товарищества в отношении работников, в обязанности которых входит обслуживание многоквартирного дома, положения об оплате их труда;
- 11) определение размера вознаграждения членов правления товарищества;
- 12) принятие решений о сдаче в аренду или передаче иных прав на общее имущество в многоквартирном доме;
- 13) другие вопросы, предусмотренные Кодексом или иными федеральными законами.

Помимо вопросов, указанных в ч. 2 ст. 145 Кодекса, уставом товарищества собственников жилья к компетенции общего собрания членов товарищества может быть отнесено решение и иных вопросов.

Целесообразно обратить внимание на то, что некоторые вопросы общее собрание должно решать только совместно со всеми собственниками жилых помещений, не являющимися членами товарищества. К ним относятся, в частности, вопросы, касающиеся ремонта, перестройки общих помещений дома, надстройки и реконструкции дома, приобретения в собственность собственниками дома прилежащих земельных участков, ведение на них различных видов строительства и др. Все действия, затрагивающие общее имущество в доме, его инженерные коммуникации и оборудование, прилежащие земельные участки, должны быть согласованы со всеми собственниками жилых помещений дома, не являющимися членами товарищества, так как все они несут бремя содержания имущества дома и имеют законные права на это имущество. В соответствии со ст. 247 ГК РФ долевые собственники пользуются и распоряжаются совместным имуществом по согласию всех собственников.

Определенные вопросы должны рассматриваться только один раз в год, но ежегодно. Это предполагает обязательное проведение общего собрания членов товарищества как минимум один раз в год. К таким вопросам относятся: утверждение годовой бухгалтерской отчетности, отчетов ревизионной комиссии (ст. 150 Кодекса), правления товарищества (ст. 148 Кодекса), принятие решений об использовании доходов, полученных товариществом за год, и др. <*>

<*> См. Комментарий к Жилищному кодексу Российской Федерации / Под ред. М.Ю. Тихомирова. М.: Изд-во Тихомирова М.Ю., 2005 - 2006. С. 328 - 329.

Вопросы, отнесенные к компетенции общего собрания членов товарищества собственников жилья, не могут быть решены ни коллегиальным, ни единоличным исполнительным органом товарищества. Применительно к правлению по этому поводу установлен прямой запрет (ч. 1 ст. 147), а компетенция председателя правления ограничена нормами ст. 149 Кодекса. При этом

общее собрание членов товарищества как высший орган управления имеет право решать вопросы, которые отнесены к компетенции правления товарищества (ч. 4 ст. 145 Кодекса).

Порядок организации и проведения общего собрания членов товарищества собственников жилья определен в ст. 146 Кодекса. При этом согласно ст. 148 Кодекса созыв и проведение общего собрания относится к компетенции правления товарищества.

Уведомление о проведении общего собрания членов товарищества собственников жилья направляется в письменной форме лицом, по инициативе которого созывается общее собрание, и вручается каждому члену товарищества под расписку или посредством почтового отправления (заказным письмом). Уведомление направляется не позднее чем за 10 дней до даты проведения общего собрания.

В уведомлении о проведении общего собрания членов товарищества указываются сведения о лице, по инициативе которого созывается общее собрание, место и время проведения собрания, повестка дня общего собрания. Общее собрание членов товарищества собственников жилья не вправе выносить на обсуждение вопросы, которые не были включены в повестку дня.

Правомочия общего собрания членов товарищества собственников жилья устанавливаются в соответствии со ст. 45 Кодекса и уставом товарищества. Общее собрание членов товарищества собственников жилья правомочно (имеет кворум), если на нем присутствуют более половины членов товарищества или их представителей. Для сравнения напомним, что в соответствии с ч. 3 ст. 45 Кодекса общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме правомочно, если в нем приняли участие собственники помещений в данном доме или их представители, обладающие более чем 50% голосов от общего числа голосов.

Решения общего собрания членов товарищества по тем или иным вопросам могут приниматься простым или квалифицированным большинством голосов. Согласно ч. 4 ст. 146 Кодекса решения общего собрания членов товарищества собственников жилья по ряду особо значимых вопросов принимаются не менее чем двумя третями голосов от общего числа голосов членов товарищества. К таким вопросам относятся:

- реорганизация и ликвидация товарищества собственников жилья;
- получение товариществом заемных средств, в том числе банковских кредитов;
- определение направлений использования доходов от хозяйственной деятельности товарищества;
- передача прав на общее имущество в многоквартирном доме, в том числе сдача его в аренду.

Кроме того, не запрещено предусмотреть в уставе товарищества собственников жилья также иные вопросы, которые могут решаться только квалифицированным большинством голосов.

Решения по остальным вопросам принимаются простым большинством голосов от общего числа голосов присутствующих на общем собрании членов товарищества или их представителей.

Общее собрание членов товарищества собственников жилья ведет председатель правления товарищества или его заместитель. В случае их отсутствия общее собрание ведет один из членов правления товарищества.

Уставом товарищества собственников жилья может быть предусмотрено голосование посредством опроса в письменной форме или голосование по группам членов товарищества в зависимости от вида (жилое или нежилое) принадлежащих им помещений в многоквартирном доме и решаемых вопросов.

В связи с этим в юридической литературе было высказано мнение о недостаточной обоснованности положения о группировке членов товарищества собственников жилья для голосования: права и обязанности всех членов товарищества одинаковы, и выделение каких-то членов в отдельную группу будет явно ущемлять права остальных членов товарищества, или наоборот.

Во избежание нарушения прав членов товарищества устав должен содержать точно определенный круг вопросов, решение которых возможно путем проведения заочного голосования. Общее годовое собрание членов товарищества должно проводиться только в очной форме. Лишь промежуточные и внеочередные общие собрания и по определенным уставом вопросам могут проводиться путем заочного голосования, если в уставе товарищества предусмотрена такая форма проведения общих собраний. Если устав позволяет проведение общих собраний членов товарищества посредством письменного опроса, то в нем необходимо четко разработать порядок проведения таких собраний <*>.

<*> См. Комментарий к Жилищному кодексу Российской Федерации / Под ред. М.Ю. Тихомирова. М.: Изд-во Тихомирова М.Ю., 2005 - 2006. С. 331 - 332.

Правление товарищества собственников жилья - это коллегиальный исполнительный орган управления товарищества, подотчетный общему собранию членов товарищества, который осуществляет руководство деятельностью товарищества. Правление вправе принимать решения

по всем вопросам деятельности товарищества, за исключением вопросов, отнесенных к исключительной компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме и компетенции общего собрания членов товарищества собственников жилья (см. ч. 1, 4 ст. 147 Кодекса).

Правление товарищества собственников жилья избирается из числа членов товарищества общим собранием членов товарищества на срок, установленный уставом товарищества, но не более чем на два года. Таким образом, в состав правления не могут быть избраны, например, собственники помещений в многоквартирном доме, не являющиеся членами товарищества собственников жилья. Кроме того, членами правления не могут быть лица, являющиеся членами ревизионной комиссии данного товарищества (см. ч. 1 ст. 150 Кодекса).

В соответствии с ч. 3 ст. 147 Кодекса правление товарищества собственников жилья избирает из своего состава председателя товарищества. Фактически речь идет не о председателе товарищества, а о председателе правления товарищества, статус которого как единоличного исполнительного органа определен в ст. 149 Кодекса.

В связи с этим авторитетные юристы справедливо указывают на то, что приведенные положения Кодекса противоречат общему порядку формирования исполнительных органов. Один исполнительный орган не вправе создавать другой исполнительный орган, тем более что оба контролируют деятельность друг друга. Председатель правления является единоличным исполнительным органом, а не сменяемым председателем, наделенным чисто организационными функциями, связанными с созывом и ведением заседаний правления. Как исполнительный орган председатель отвечает перед общим собранием за свою деятельность, что обуславливает и его избрание собранием, а не правлением (формирование исполнительных органов относится к компетенции высшего органа управления товарищества - см. ч. 2 ст. 145 Кодекса) <*>. Поэтому представляется, что в ст. 145 и 147 Кодекса необходимо внести изменения, относящие избрание председателя правления товарищества собственников жилья к компетенции общего собрания членов товарищества.

<*> См. Комментарий к Жилищному кодексу Российской Федерации / Под ред. М.Ю. Тихомирова. М.: Изд-во Тихомирова М.Ю., 2005 - 2006. С. 333.

Заседания правления товарищества собственников жилья созываются председателем правления в сроки, установленные уставом товарищества. Заседание правления товарищества признается правомочным, если в таком заседании принимает участие большинство членов правления товарищества (то есть более половины его членов). Решение правления товарищества собственников жилья оформляется протоколом. Порядок деятельности правления целесообразно детально регламентировать в уставе товарищества или в специальном локальном акте типа положения о правлении. Такой акт может быть утвержден на общем собрании членов товарищества.

К числу обязанностей правления товарищества собственников жилья ст. 148 Кодекса относит решение вопросов, примерный перечень которых определен в указанной статье. Термин "обязанности" в данном контексте выглядит не вполне убедительно: фактически речь идет о полномочиях правления (то есть о правах, реализация которых составляет одновременно юридическую обязанность исполнительного органа), образующих управленческую компетенцию правления товарищества собственников жилья. Итак, полномочиями правления являются:

обеспечение соблюдения товариществом законодательства и требований устава товарищества;

осуществление контроля за своевременным внесением членами товарищества установленных обязательных платежей и взносов;

составление смет доходов и расходов товарищества на соответствующий год и отчетов о финансовой деятельности, предоставление их общему собранию членов товарищества для утверждения;

управление многоквартирным домом или заключение договоров на управление им;

наем работников для обслуживания многоквартирного дома и увольнение их (данное полномочие выглядит, мягко говоря, странно, поскольку в трудовых отношениях на стороне работодателя выступает не правление, а само товарищество как юридическое лицо; кроме того, заключение и расторжение трудовых договоров всегда осуществляет не коллегиальный, а единоличный исполнительный орган) <*>;

<*> О заключении, изменении и расторжении трудовых договоров см. подробнее: Комментарий к Трудовому кодексу Российской Федерации / Под ред. М.Ю. Тихомирова. М.: Изд-во Тихомирова М.Ю., 2002 - 2006. С. 140 и сл.

заключение договоров на обслуживание, эксплуатацию и ремонт общего имущества в многоквартирном доме;

ведение списка членов товарищества, делопроизводства, бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности;

созыв и проведение общего собрания членов товарищества;

выполнение иных вытекающих из устава товарищества собственников жилья обязанностей.

Председатель правления является единоличным исполнительным органом управления товарищества, избираемым правлением из числа своих членов на срок, который определяется уставом товарищества (см. ч. 3 ст. 147, ч. 1 ст. 149 Кодекса). Как уже отмечалось, избрание председателя товарищества собственников жилья правлением не вполне согласуется с природой единоличного исполнительного органа, который, с одной стороны, должен обладать достаточной независимостью от коллегиального исполнительного органа, а с другой - быть полностью подконтрольным высшему органу управления.

Опыт многих существующих товариществ собственников жилья показывает, что нередко председатель правления пренебрегает интересами товарищества и его членов, допускает финансовые злоупотребления, пытается влиять на принятие общим собранием решений, противопоставляет себя товариществу, навязывает членам товарищества свою волю и т.п. Безусловно, в подобных случаях такого председателя необходимо заменить, но на практике не всегда удается добиться соответствующего решения правления. Поэтому после введения в действие Кодекса имеет смысл использовать юридическую возможность избрания (и переизбрания) председателя правления товарищества на общем собрании членов товарищества. Такая возможность существует, так как в соответствии с ч. 4 ст. 145 Кодекса общее собрание имеет право решать вопросы, которые отнесены к компетенции правления товарищества. Если председатель правления совершает действия, не устраивающие членов товарищества, то можно инициировать внеочередное общее собрание и избрать нового председателя.

Являясь постоянно действующим исполнительным органом, председатель правления товарищества обеспечивает выполнение решений правления, имеет право давать указания и распоряжения всем должностным лицам товарищества (см. ч. 1 ст. 149). Отметим, что использование термина "должностные лица" в данном случае не вполне корректно, поскольку речь идет не о государственной или муниципальной организации. Следует полагать, что здесь имеются в виду главный бухгалтер и другие лица, которые занимают в товариществе руководящие должности на основании трудовых договоров. Исполнение указаний председателя правления следует рассматривать как юридическую обязанность указанных лиц. Однако ни при каких обстоятельствах председатель правления не вправе давать обязательные к исполнению указания председателю и членам ревизионной комиссии (ревизору) товарищества, поскольку орган, осуществляющий внутренний аудит, подотчетен только общему собранию членов товарищества.

Председатель правления товарищества собственников жилья действует без доверенности от имени товарищества, подписывает платежные документы и совершает сделки, которые в соответствии с законодательством, уставом товарищества не требуют обязательного одобрения правлением товарищества или общим собранием членов товарищества, разрабатывает и выносит на утверждение общего собрания членов товарищества правила внутреннего распорядка товарищества в отношении работников, в обязанности которых входит обслуживание многоквартирного дома, положение об оплате их труда. Правомочия председателя правления, перечисленные в ч. 2 ст. 149 Кодекса, целесообразно конкретизировать в уставе товарищества.

Контрольным органом во всех товариществах собственников жилья является ревизионная комиссия (ревизор). Данный орган не относится к числу органов управления товарищества: он не осуществляет организационную и исполнительно-распорядительную деятельность, а реализует лишь одну специфическую функцию управления - контроль за финансово-хозяйственной деятельностью товарищества, так называемый внутренний аудит.

Ревизионная комиссия (ревизор) товарищества собственников жилья избирается общим собранием членов товарищества не более чем на два года. В состав ревизионной комиссии товарищества собственников жилья не могут входить члены правления товарищества (ч. 1 ст. 150 Кодекса). Это единственное требование к членам ревизионной комиссии, которое предъявляет Кодекс. Поэтому представляется, что в состав ревизионной комиссии могут входить физические лица, как являющиеся, так и не являющиеся членами данного товарищества собственников жилья.

Ревизионная комиссия товарищества собственников жилья из своего состава избирает председателя ревизионной комиссии. Председатель ревизионной комиссии не является самостоятельным контрольным органом, его основная задача - организационно-техническое обеспечение деятельности ревизионной комиссии.

Ревизионная комиссия (ревизор) товарищества собственников жилья:

1) проводит не реже чем один раз в год ревизии финансовой деятельности товарищества;

2) представляет общему собранию членов товарищества заключение о смете доходов и расходов на соответствующий год товарищества и отчет о финансовой деятельности и размерах обязательных платежей и взносов;

3) отчитывается перед общим собранием членов товарищества о своей деятельности.

Согласно ст. 151 Кодекса в собственности товарищества собственников жилья может находиться движимое имущество, а также недвижимое имущество, расположенное внутри или за пределами многоквартирного дома. Целесообразно обратить внимание на то, что все имущество, обслуживающее более одного помещения в многоквартирном доме, включая технические подвалы, чердаки, лестничные площадки и т.п. (полный перечень представлен в ст. 36 Кодекса), находится в общей долевой собственности собственников помещений. Это общее недвижимое имущество не подлежит отчуждению и поэтому не может быть передано в собственность товариществу собственников жилья.

Товарищество вправе приобрести в собственность помещения в многоквартирном доме, не относящиеся к общей долевой собственности, принадлежащие на праве собственности лицам, которые использовали их для иных целей, чем проживание (при условии, что это нежилые помещения, например первый этаж дома, в котором расположены магазин, химчистка, ателье и т.п.) <*>.

<*> См. Комментарий к Жилищному кодексу Российской Федерации / Под ред. М.Ю. Тихомирова. М.: Изд-во Тихомирова М.Ю., 2005 - 2006. С. 338.

В соответствии со ст. 16 Вводного закона в существующей застройке поселений земельный участок, на котором расположены многоквартирный дом и иные входящие в состав такого дома объекты недвижимого имущества, является общей долевой собственностью собственников помещений в многоквартирном доме. Поэтому такой земельный участок не может стать объектом права собственности товарищества собственников жилья. Исключения составляют случаи, когда товариществу как юридическому лицу на праве собственности принадлежат какие-либо помещения в соответствующем многоквартирном доме. Тогда товарищество будет обладать долей в праве общей долевой собственности собственников помещений.

Земельный участок, на котором расположены многоквартирный дом и иные входящие в состав такого дома объекты недвижимого имущества, который сформирован до введения в действие Кодекса и в отношении которого проведен государственный кадастровый учет, переходит бесплатно в общую долевую собственность собственников помещений в многоквартирном доме.

Если земельный участок, на котором расположены многоквартирный дом и иные входящие в состав такого дома объекты недвижимого имущества, не сформирован до введения в действие Кодекса, на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме любое уполномоченное указанным собранием лицо вправе обратиться в органы государственной власти или органы местного самоуправления с заявлением о формировании земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом. Формирование земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, осуществляется органами государственной власти или органами местного самоуправления.

С момента формирования земельного участка и проведения его государственного кадастрового учета земельный участок, на котором расположены многоквартирный дом и иные входящие в состав такого дома объекты недвижимого имущества, переходит бесплатно в общую долевую собственность собственников помещений в многоквартирном доме.

Многоквартирные дома и иные объекты недвижимого имущества, входящие в состав таких домов, построенные или реконструированные после введения в действие Кодекса, принимаются приемочной комиссией только при установлении размеров и границ земельных участков, на которых расположены такие многоквартирные дома.

Запрет на обременение земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, не допускается в случае необходимости обеспечения свободного доступа лиц к объектам недвижимого имущества, входящим в состав многоквартирного дома и существовавшим до введения в действие Кодекса.

Средства товарищества собственников жилья состоят из:

- 1) обязательных платежей, вступительных и иных взносов членов товарищества;
- 2) доходов от хозяйственной деятельности товарищества, направленных на осуществление целей, задач и выполнение обязанностей товарищества;
- 3) субсидий на обеспечение эксплуатации общего имущества в многоквартирном доме, проведение текущего и капитального ремонта, предоставление отдельных видов коммунальных услуг и иных субсидий;
- 4) прочих поступлений.

На основании решения общего собрания членов товарищества собственников жилья в товариществе могут быть образованы специальные фонды, расходуемые на предусмотренные уставом цели. Порядок образования специальных фондов определяется общим собранием членов товарищества.

Правление товарищества собственников жилья имеет право распоряжаться средствами товарищества, находящимися на счете в банке, в соответствии с финансовым планом товарищества. Цели, на которые могут расходоваться указанные средства, и правила совершения правлением действий, связанных с распоряжением такими средствами, можно достаточно подробно определить в уставе товарищества или положении о правлении, утверждаемом общим собранием.

Для достижения целей, предусмотренных уставом, товарищество собственников жилья вправе заниматься хозяйственной деятельностью (ч. 1 ст. 152 Кодекса).

Товарищество собственников жилья может заниматься следующими видами хозяйственной деятельности:

- 1) обслуживание, эксплуатация и ремонт недвижимого имущества в многоквартирном доме;
- 2) строительство дополнительных помещений и объектов общего имущества в многоквартирном доме;
- 3) сдача в аренду, внаем части общего имущества в многоквартирном доме.

Кроме хозяйственной деятельности, товарищество собственников жилья вправе заниматься предпринимательской деятельностью как некоммерческое юридическое лицо (ст. 50 ГК РФ). Предпринимательская деятельность товарищества должна соответствовать целям создания данной некоммерческой организации.

В ст. 152 Кодекса установлен закрытый перечень видов хозяйственной деятельности, которой может заниматься товарищество, что не может изменить положение ст. 50 ГК РФ о предпринимательской деятельности некоммерческого юридического лица. Сдача в аренду общего имущества многоквартирного дома должна осуществляться с соблюдением требований ГК РФ <*>.

<*> См. Комментарий к Жилищному кодексу Российской Федерации / Под ред. М.Ю. Тихомирова. М.: Изд-во Тихомирова М.Ю., 2005 - 2006. С. 339 - 340.

На основании решения общего собрания членов товарищества собственников жилья доход от хозяйственной деятельности товарищества используется для оплаты общих расходов или направляется в специальные фонды, расходуемые на цели, предусмотренные уставом товарищества. Дополнительный доход может быть направлен на иные цели деятельности товарищества собственников жилья, предусмотренные главой 14 Кодекса и уставом товарищества.

Раздел VII. ПЛАТА ЗА ЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ И КОММУНАЛЬНЫЕ УСЛУГИ

Комментарий к разделу VII

Законодательное регулирование жилищных отношений в России в начале 90-х годов XX в. явилось поворотным этапом в деле решения жилищной проблемы, обострившейся в условиях перехода к рыночной экономике. Была определена необходимость проведения жилищной реформы как неотъемлемой части стабилизации экономики государства и осуществления в ней структурных изменений.

Оплате жилья и коммунальных услуг и установлению основных понятий в данной сфере были посвящены ст. 55 - 59 ЖК 1983 г., ст. 1, 4, 15 Основ. ФЗ от 06.05.2003 "О внесении изменений и дополнений в Закон Российской Федерации "Об основах федеральной жилищной политики" и другие законодательные акты Российской Федерации в части совершенствования системы оплаты жилья и коммунальных услуг" дополнил Основы статьями, регулирующими размер оплаты жилья и коммунальных услуг (ст. 15.1), порядок оплаты жилья и коммунальных услуг гражданами (ст. 15.2), финансовую помощь на возмещение расходов организаций жилищно-коммунального хозяйства (ст. 15.3), субсидии на оплату жилья и коммунальных услуг (ст. 15.4), ответственность граждан в данной сфере (ст. 15.5); меры социальной поддержки отдельных категорий граждан по оплате жилья и коммунальных услуг (ст. 15.6 - в редакции ФЗ от 22.08.2004).

Кодекс наряду с развитием и детализацией норм прежнего жилищного законодательства ввел принципиально иные подходы к решению вопросов по оплате жилых помещений и коммунальных услуг. В разделе VII Кодекса установлена обязанность по внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги для всех участников жилищных отношений, использующих данные помещения и пользующихся коммунальными услугами (ст. 153); определена структура платы за жилое помещение и коммунальные услуги (ст. 154); детально урегулирован порядок внесения платы (ст. 155); установлены критерии определения размера платы за жилое помещение

(ст. 156) и за коммунальные услуги (ст. 157); конкретизирована обязанность собственников помещений в многоквартирном доме по несению расходов на содержание принадлежащих им помещений и на содержание общего имущества в таком доме (ст. 158); определены правила предоставления субсидий на оплату жилого помещения и коммунальных услуг (ст. 159) и компенсаций расходов на их оплату (ст. 160).

Прежнее жилищное законодательство рассматривало соответствующие отношения через призму финансирования расходов на эксплуатацию и ремонт соответствующих видов жилищного фонда. Кодекс в целом сохранил указанный подход, однако ввел более детальное правовое регулирование, адекватное рыночному характеру отношений по поводу оплаты жилья и коммунальных услуг.

В соответствии с ч. 1 ст. 153 Кодекса граждане и организации обязаны своевременно и полностью вносить плату за жилое помещение и коммунальные услуги. Определяя обязанность граждан и организаций по осуществлению платежей в строго установленные сроки и в полном объеме, законодатель таким образом формулирует основы платежной дисциплины в жилищной сфере.

ЖК 1983 г. (ст. 56, 57), а вслед за ним и Основами (ст. 4) в качестве одной из обязанностей граждан и юридических лиц при использовании жилищного фонда была определена своевременная оплата жилья и коммунальных услуг. Обязанность своевременно вносить плату за жилое помещение была отражена и в определении договора социального найма жилого помещения, содержавшемся в понятийном аппарате ст. 1 Основ. В соответствии с абз. 3 ст. 678 ГК РФ наниматель обязан своевременно вносить плату за жилое помещение, а также самостоятельно вносить коммунальные платежи, если договором не установлено иное. Это правило применяется и к договору социального найма (см. п. 3 ст. 672 ГК РФ).

Обязанность по своевременному внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги предполагает прежде всего соблюдение плательщиками установленных законодательством сроков внесения платы. Согласно ч. 1 ст. 155 Кодекса оплата производится ежемесячно до десятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем, если иной срок не установлен договором управления многоквартирным домом. Оплата будет считаться совершенной надлежащим образом, если плательщик внесет плату в любой день до десятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем, или в любой день до конечного срока оплаты, установленного в договоре.

Обязанность по внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги относится к обязательствам с определенным сроком исполнения, однако это не означает, что оплата не может производиться досрочно. Гражданин или организация вправе осуществить предварительную оплату жилого помещения и коммунальных услуг в счет будущих месяцев. При этом следует иметь в виду, что если сроки оплаты установлены договором, то при внесении платы они должны соблюдаться, в том числе при предварительной оплате жилого помещения и коммунальных услуг.

В случае необходимости получения права на отсрочку или рассрочку по внесению платы за жилое помещение и (или) коммунальные услуги, в том числе на изменение сроков погашения задолженности по оплате, плательщики могут обратиться за согласованием:

- к собственнику жилья (или к уполномоченному им лицу),
- к наймодателю, управляющим и иным организациям (имеющим перед плательщиками договорные обязательства по содержанию, ремонту жилья и предоставлению коммунальных услуг),
- к объединению собственников жилья (если жилые помещения, за которые вносится плата, расположены в жилых домах государственного или муниципального жилищного фонда и в них созданы объединения собственников жилья) по решению наймодателя.

Обязанность нанимателя жилого помещения по договору социального найма своевременно вносить плату за жилое помещение и коммунальные услуги установлена в п. 5 ч. 3 ст. 67 Кодекса. Следует иметь в виду, что в случае невнесения нанимателем платы за жилое помещение и (или) коммунальные услуги в течение более шести месяцев наймодатель имеет право в судебном порядке потребовать расторжения договора социального найма жилого помещения (ст. 83 Кодекса).

Оплата жилого помещения и коммунальных услуг в полном объеме означает, что в соответствии с утвержденными тарифами граждане и организации обязаны оплатить жилое помещение, а также все виды предоставленных им коммунальных услуг (за холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, газоснабжение, в том числе газ в баллонах, отопление, приобретение и доставку твердого топлива при наличии печного отопления). Гражданам предоставлено право при неиспользовании отдельных видов услуг (в связи с временным отсутствием граждан), плата за которые рассчитывается исходя из нормативов потребления, произвести оплату с учетом пересчета платежей за период временного отсутствия (подробнее об этом будет сказано ниже).

Граждане и организации могут вносить плату за жилое помещение и коммунальные услуги частями за истекший месяц, но до истечения установленного срока ее внесения. Это право может быть использовано только в том случае, если иное не установлено договором социального найма, договором найма или договором с управляющей и иными организациями, имеющими перед гражданами обязательства по содержанию, ремонту жилья и предоставлению коммунальных услуг.

Граждане и организации могут по своему выбору оплачивать жилое помещение и коммунальные услуги наличными денежными средствами или в безналичной форме со счетов в выбранных ими банках или переводом денежных средств без открытия банковского счета, а также почтовыми переводами; поручать другим лицам вносить плату вместо них любыми способами, не противоречащими названным выше договорам.

В ч. 2 - 3 ст. 153 Кодекса установлен закрытый (исчерпывающий) перечень обязанных лиц по внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги и определены юридические факты, с которыми связано возникновение данной обязанности. В названной статье конкретизированы основания возникновения жилищных прав и обязанностей, установленные в ст. 10 Кодекса, применительно к оплате жилья и коммунальных услуг.

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

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

До заселения жилых помещений государственного и муниципального жилищных фондов в установленном порядке расходы на содержание жилых помещений и коммунальные услуги несут соответственно органы государственной власти и органы местного самоуправления или уполномоченные ими лица.

Среди оснований возникновения обязанности по внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги в первую очередь названы договоры. С моментом заключения договора гражданское законодательство связывает вступление договора в силу, и именно с этого момента договор становится обязательным для сторон, заключивших его (ст. 425 ГК РФ).

Содержание условия о сроке действия договора, подлежащего в силу требований закона государственной регистрации, не влияет на момент, с которого договор считается заключенным. Момент заключения договора, содержащего подобное условие, определяется в соответствии с положениями ГК РФ (п. 3 ст. 433).

В случае заключения соглашения о новации и замены договора аренды в государственном или муниципальном жилищном фонде договором купли-продажи (на основании ст. 414 ГК РФ) с момента фактической оплаты выкупаемых помещений взимание арендной платы с арендатора прекращается. И у юридического лица, использовавшего жилое помещение на основании договора аренды, обязанность по оплате жилого помещения и коммунальных услуг в этой ситуации возникает в силу приобретенного им права собственности на данное помещение.

Кодекс связывает предоставление жилого помещения в домах жилищного кооператива с внесением паевого взноса. Жилое помещение в домах жилищного кооператива предоставляется гражданину или юридическому лицу, принятому в члены жилищного кооператива, в пользование, а после полного внесения паевого взноса за данное помещение - в собственность.

Право собственности на жилое помещение возникает при наличии одного или нескольких юридических фактов, которые являются основаниями возникновения права собственности. Способам приобретения права собственности посвящены статьи гл. 14 ГК РФ.

Право собственности на здания, сооружения и другое вновь создаваемое недвижимое имущество, подлежащее государственной регистрации, возникает с момента такой регистрации (ст. 219 ГК РФ).

Право собственности на недвижимое имущество, подлежащее государственной регистрации, в соответствии со ст. 234 ГК РФ возникает у лица, приобретшего это имущество в силу приобретательной давности, с момента такой регистрации.

Момент возникновения права собственности на жилое помещение может быть связан с моментом вступления в законную силу решения суда по поводу признания права собственности, например, с моментом вступления в силу решения суда о признании права собственности на самовольную постройку за лицом:

а) осуществившим постройку на не принадлежащем ему земельном участке, при условии, что данный участок будет в установленном порядке предоставлен этому лицу под возведенную постройку;

б) в собственности, пожизненном наследуемом владении, постоянном (бессрочном) пользовании которого находится земельный участок, где осуществлена постройка (п. 3 ст. 222 ГК РФ).

Право собственности на наследуемое жилое помещение за наследниками признается с момента открытия наследства независимо от времени фактического принятия такого наследства и независимо от момента государственной регистрации права наследника, когда такое право подлежит регистрации (см., например, ст. 1164, 1154, п. 4 ст. 1152 ГК РФ).

Структура платы за содержание, ремонт жилья, наем жилого помещения до принятия Кодекса определялась в соответствии с ч. 11 - 13 ст. 1 Основ в редакции ФЗ от 06.05.2003. Новый Кодекс раскрывает помимо содержания такого понятия, как "плата за жилое помещение", также и структуру платы за коммунальные услуги. Конкретизируется структура этих видов платы для каждой группы плательщиков - нанимателей и собственников.

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

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

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

3) плату за коммунальные услуги.

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

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

2) плату за коммунальные услуги.

В соответствии со ст. 12 Кодекса установление структуры платы за жилое помещение и коммунальные услуги, порядка расчета и внесения такой платы относится к компетенции органов государственной власти Российской Федерации в области жилищных отношений.

Примерный перечень объектов общего имущества в многоквартирном доме установлен в ч. 1 ст. 36 Кодекса.

Следует отметить, что малоимущие граждане (признанные таковыми в установленном порядке), проживающие в жилых помещениях на основании договоров социального найма, освобождаются от обязанности по внесению платы за пользование жилыми помещениями. Они оплачивают содержание и ремонт жилого помещения, а также коммунальные услуги.

Перечни видов работ по текущему и капитальному ремонту приведены в Правилах и нормах технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденных Постановлением Госстроя РФ от 27.09.2003 N 170 <*>. В соответствии с Вводным законом данное Постановление применяется в части, не противоречащей Кодексу.

<*> РГ. 2003. 23 октября.

Собственники жилых домов несут расходы на их содержание и ремонт, а также оплачивают коммунальные услуги в соответствии с договорами, заключенными с лицами, осуществляющими соответствующие виды деятельности (ч. 3 ст. 154 Кодекса).

Ремонт индивидуальных жилых домов, принадлежащих членам семей военнослужащих, потерявшим кормильца, осуществляется по нормам и в порядке, установленным Правительством РФ (см. ст. 24 ФЗ "О статусе военнослужащих") <*>.

<*> См. Правила обеспечения проведения ремонта индивидуальных жилых домов, принадлежащих членам семей военнослужащих, потерявшим кормильца, утвержденные Постановлением Правительства РФ от 27.05.2006 N 313 (СЗ РФ. 2006. N 23. Ст. 2505).

В Кодексе установлен исчерпывающий перечень коммунальных услуг, оплачиваемых гражданами в счет платы за коммунальные услуги.

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

Состав коммунальных услуг, предоставляемых гражданам и юридическим лицам, определяется степенью благоустройства жилого дома или квартиры, развитости инфраструктуры жилого комплекса и является индивидуальным для разных типов домов.

Оплата перечисленных коммунальных услуг осуществляется гражданами, проживающими в жилых помещениях, относящихся к жилищному фонду любой формы собственности, по единым правилам, условиям и тарифам, действующим на территории соответствующего муниципального образования, в зависимости от степени благоустроенности жилых помещений и жилых домов.

Для некоторых категорий граждан предусмотрены меры социальной поддержки в области содержания жилья и пользования коммунальными услугами. Так, Законом РФ от 15.01.1993 "О статусе Героев Советского Союза, Героев Российской Федерации и полных кавалеров ордена Славы" <*> Герои Советского Союза, Герои Российской Федерации, полные кавалеры ордена Славы и члены их семей освобождаются от оплаты жилья (в том числе от оплаты технического обслуживания и эксплуатации жилья) и оплаты коммунальных услуг (водоснабжение, канализация, газ, электричество, горячее водоснабжение, центральное отопление и др.; граждане, проживающие в домах, не имеющих центрального отопления, имеют право на бесплатное обеспечение топливом, приобретаемым в пределах норм, установленных для продажи населению) независимо от вида жилищного фонда. Указанные льготы независимо от даты смерти (гибели) Героя и полного кавалера ордена Славы предоставляются пережившим супругам и родителям Героя и полного кавалера ордена Славы и сохраняются за указанными лицами (ст. 5). Общественные благотворительные объединения (организации), создаваемые Героями и полными кавалерами ордена Славы и состоящие только из указанных лиц, имеют право на получение помещений за счет средств федерального бюджета для осуществления своей уставной деятельности, освобождаясь при этом от оплаты эксплуатации указанных помещений и коммунальных услуг (ст. 1).

<*> Ведомости РФ. 1993. N 7. Ст. 247; СЗ РФ. 1996. N 32. Ст. 3838; 2000. N 33. Ст. 3348; 2001. N 29. Ст. 2953; 2005. N 30. Ч. II. Ст. 3133.

Федеральным законом от 09.01.1997 "О предоставлении социальных гарантий Героям Социалистического Труда и полным кавалерам ордена Трудовой Славы" <*> предусмотрено освобождение:

<*> СЗ РФ. 1997. N 3. Ст. 349; 2006. N 20. Ст. 2157.

1) Героев Социалистического Труда, полных кавалеров ордена Трудовой Славы и проживающих совместно с ними членов их семей от оплаты жилого помещения (в том числе от оплаты технического обслуживания и эксплуатации жилого помещения) в домах независимо от вида жилищного фонда;

2) Героев Социалистического Труда, полных кавалеров ордена Трудовой Славы и проживающих совместно с ними нетрудоспособных членов их семей от оплаты коммунальных услуг (холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, электро-, газоснабжение, центральное отопление), бесплатное предоставление указанным лицам, проживающим в домах, не имеющих центрального отопления, топлива, приобретаемого в пределах норм, установленных для продажи населению.

В целях повышения социальной защиты некоторые категории граждан (например, участники и инвалиды Великой Отечественной войны, инвалиды по общим заболеваниям, многодетные семьи и др.) решениями местных органов самоуправления также освобождаются от обязанности по внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги в полном объеме <*>.

<*> См., например, решение Совета депутатов Одинцовского района Московской области от 26.12.2003 N 1/26.

Детальная правовая регламентация структуры платы за жилое помещение и коммунальные услуги на уровне федерального закона может быть отнесена к числу несомненных достоинств Кодекса. Она должна способствовать, с одной стороны, развитию договорных начал в регулировании жилищных отношений и сокращению пространства для административного усмотрения в этой сфере, а с другой - недопущению произвольного толкования соответствующих понятий сторонами жилищных договоров.

Для некоторых категорий пользователей жилых помещений Кодекс не определяет структуру платы за жилое помещение и коммунальные услуги. Следовательно, состав такой платы будет в конкретных случаях определяться исключительно условиями соответствующего договора (например, договора аренды или коммерческого найма жилого помещения в частном жилищном фонде).

До введения в действие Кодекса детальное регулирование отношений по поводу внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги на уровне федеральных законов отсутствовало.

Кодексом установлен общий срок внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги. Согласно ч. 1 ст. 155 плата за жилое помещение и коммунальные услуги вносится ежемесячно до 10-го числа месяца, следующего за истекшим месяцем, если иной срок не установлен договором управления многоквартирным домом.

Аналогичные сроки внесения квартирной платы нанимателями были предусмотрены ст. 56 ЖК 1983 г., Основами срок оплаты жилого помещения и коммунальных услуг не определялся.

В соответствии со ст. 8 Кодекса к жилищным отношениям, связанным, в частности, с внесением платы за коммунальные услуги, применяется соответствующее законодательство Российской Федерации с учетом требований, установленных Кодексом. Так, согласно п. 3 ст. 682 ГК РФ на нанимателей возлагается обязанность вносить плату за жилое помещение в сроки, предусмотренные договором найма жилого помещения. Если таким договором сроки не предусмотрены, то плата должна вноситься нанимателем ежемесячно в порядке, установленном Кодексом, то есть ежемесячно до 10-го числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

Договором управления многоквартирным домом (который предусмотрен ст. 162 Кодекса) могут устанавливаться различные по объему, срокам и периодичности платежей условия оплаты жилого помещения и коммунальных услуг. Нередко это ежеквартальная предварительная оплата.

Нарушение сроков внесения платы влечет для нанимателей и собственников жилых помещений негативные последствия в виде:

- 1) уплаты неустойки в виде пени (см. об этом далее);
- 2) расторжения договора найма с нанимателем;
- 3) выселения.

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

Кодекс впервые определяет срок представления платежных документов, на основании которых производится оплата жилого помещения и коммунальных услуг. Ранее федеральное жилищное законодательство такой срок не устанавливало.

Плата за жилое помещение и коммунальные услуги вносится на основании платежных документов, представленных не позднее первого числа месяца, следующего за истекшим месяцем, если иной срок не установлен договором управления многоквартирным домом.

Требований к форме платежных документов законодатель не предъявляет. Это могут быть счета, квитанции, расчетные книжки и т.п.

В Правилах предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 23.05.2006 N 307 <*>, приводится перечень сведений, которые указываются в платежном документе. Он не является исчерпывающим: помимо названных сведений в данный документ могут включаться и иные сведения, предусмотренные законодательством Российской Федерации и договором.

<*> СЗ РФ. 2006. N 23. Ст. 2501.

Новым для федерального жилищного законодательства является также определение получателей платы за жилое помещение и коммунальные услуги. Так, ч. 3 ст. 155 Кодекса установлено, что наниматели жилых помещений по договору социального найма и договору найма жилого помещения государственного или муниципального жилищного фонда вносят плату за пользование жилым помещением (плату за наем) наймодателю этого жилого помещения.

Наниматели жилых помещений по договору социального найма и договору найма жилых помещений государственного или муниципального жилищного фонда в многоквартирном доме, управление которым осуществляется управляющей организацией, вносят плату за содержание и ремонт жилого помещения, а также плату за коммунальные услуги этой управляющей организации. Управляющей организацией может быть юридическое лицо независимо от организационно-правовой формы или индивидуальный предприниматель.

Если размер вносимой нанимателем жилого помещения платы меньше, чем размер платы, установленный договором управления, оставшаяся часть платы вносится наймодателем этого жилого помещения в согласованном с управляющей организацией порядке.

При установлении уровня платежей граждан и организаций законодатель исходит из необходимости обеспечения полного возмещения затрат на содержание и ремонт жилья, а также на коммунальные услуги. Практически во всех регионах России поэтапно вводится 100-процентная

оплата жилых помещений и коммунальных услуг. Однако следует учитывать, что предоставленные отдельным категориям граждан льготы могут снижать размер платы, установленный договором управления. В связи с этим и введена норма (ч. 4 ст. 155 Кодекса), согласно которой управляющая организация в согласованном с ней порядке получает от наймодателя ту часть платы за содержание и ремонт жилого помещения и за коммунальные услуги, которая не покрывается размером платы, вносимой нанимателем.

Установление порядка внесения обязательных платежей и взносов, связанных с оплатой расходов на содержание, текущий и капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме, а также с оплатой коммунальных услуг, Кодекс относит к компетенции органов управления товарищества собственников жилья, жилищного кооператива, иного специализированного потребительского кооператива, созданного в целях удовлетворения потребностей граждан в жилье в соответствии с федеральным законом о таком кооперативе (далее - иной специализированный потребительский кооператив). Согласно ч. 5 ст. 155 члены таких объединений вносят обязательные платежи и (или) взносы в порядке, установленном органами управления товарищества собственников жилья либо органами управления соответствующего кооператива. Правовое положение указанных органов нами было рассмотрено в комментариях к разделам V и VI Кодекса.

Собственники помещений в многоквартирном доме, в котором созданы товарищество собственников жилья либо жилищный кооператив или иной специализированный потребительский кооператив, вправе вступить в такое товарищество либо кооператив. Вступление в члены товарищества собственников жилья и в жилищный кооператив регулируется соответственно ст. 143, 111 Кодекса <*>. Однако если собственники помещений не воспользуются таким правом, то они заключают договоры соответственно с товариществом или кооперативом.

<*> См. подробнее: Комментарий к Жилищному кодексу Российской Федерации / Под ред. М.Ю. Тихомирова. М.: Изд-во Тихомирова М.Ю., 2005 - 2006.

Не являющиеся членами товарищества собственников жилья либо жилищного кооператива или иного специализированного потребительского кооператива собственники помещений в многоквартирном доме, в котором созданы товарищество собственников жилья либо жилищный кооператив или иной специализированный потребительский кооператив, вносят плату за жилое помещение и коммунальные услуги в соответствии с договорами, заключенными с названными юридическими лицами.

Данное положение содержится в специальной норме ч. 6 ст. 155 Кодекса, которая регламентирует внесение платы за жилое помещение и коммунальные услуги собственниками помещений в многоквартирном доме, управление которым осуществляет соответственно товарищество собственников жилья либо жилищный кооператив или иной специализированный потребительский кооператив. Выбор способа управления многоквартирным домом регулируется ст. 161 Кодекса.

Товарищества собственников жилья и жилищные кооперативы создаются, в частности, с целью соответственно управления комплексом недвижимого имущества в многоквартирном доме, обеспечения эксплуатации этого комплекса, владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения общим имуществом в многоквартирном доме; управления жилыми и нежилыми помещениями в кооперативном доме. Они являются стороной договора управления, который заключается с управляющей организацией для оказания ею услуг и выполнения работ по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в таком доме, предоставления коммунальных услуг собственникам помещений в таком доме и пользующимся помещениями в этом доме лицам, осуществления иной направленной на достижение целей управления многоквартирным домом деятельности (в случае если в соответствии с п. 2 ч. 2 ст. 161 Кодекса собственники помещений в многоквартирном доме не приняли решение о том, что управлять общим имуществом будет само товарищество или соответствующий кооператив).

Управление многоквартирным домом, который находится в собственности жилищного кооператива или в котором создано товарищество собственников жилья, осуществляется с учетом положений разделов V и VI Кодекса.

Собственники помещений в многоквартирном доме, в котором не созданы товарищество собственников жилья либо жилищный кооператив или иной специализированный потребительский кооператив и управление которым осуществляется управляющей организацией, плату за жилое помещение и коммунальные услуги вносят этой управляющей организации (ч. 7 ст. 155 Кодекса).

Управляющей организацией могут являться юридическое лицо (независимо от организационно-правовой формы), а также индивидуальный предприниматель, управляющие многоквартирным домом на основании договора управления таким домом.

Управляющая организация является получателем платы за жилое помещение и коммунальные услуги при наличии следующих условий:

1) собственники помещений не приняли решение управлять общим имуществом непосредственно;

2) в многоквартирном доме не созданы товарищество собственников жилья либо жилищный кооператив или иной специализированный потребительский кооператив;

3) общим собранием собственников помещений принято решение об управлении таким домом управляющей организацией.

При выборе управляющей организации общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме принимает решение о заключении договора управления на условиях, указанных в решении данного общего собрания. Сторонами договора управления в этом случае являются управляющая организация (на стороне исполнителя) и собственники помещений в многоквартирном доме (на стороне заказчика).

Кодексом определены основания внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги для собственников помещений в многоквартирном доме в случае, когда они избрали такой способ управления этим домом, как непосредственное управление. Согласно ч. 8 ст. 155 собственники помещений в многоквартирном доме, осуществляющие непосредственное управление таким домом, вносят плату за жилое помещение и коммунальные услуги в соответствии с договорами, заключенными с лицами, осуществляющими соответствующие виды деятельности.

Условия договоров о приобретении коммунальных ресурсов и водоотведении (приеме/сбросе сточных вод), заключаемых с ресурсоснабжающими организациями с целью обеспечения граждан коммунальными услугами, не должны противоречить Правилам предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденным Постановлением Правительства РФ от 23.05.2006 N 307, и иным нормативным правовым актам Российской Федерации.

Собственники помещений в многоквартирном доме заключают договоры на оказание услуг по содержанию и (или) выполнению работ по ремонту общего имущества в таком доме с лицами, осуществляющими соответствующие виды деятельности, на основании решения общего собрания этих собственников. При этом все или большинство собственников помещений в таком доме выступают в качестве одной стороны заключаемых договоров, за исключением договоров, указанных в ч. 2 ст. 164 Кодекса: договоры холодного и горячего водоснабжения, водоотведения, электроснабжения, газоснабжения (в том числе поставки бытового газа в баллонах), отопления (теплоснабжения, в том числе поставки твердого топлива при наличии печного отопления) заключаются каждым собственником помещения, осуществляющим непосредственное управление многоквартирным домом, от своего имени.

Компетенция общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, порядок проведения общего собрания, принятия им решений, в том числе в форме заочного голосования, регулируются ст. 44 - 48 Кодекса.

Собственники жилых домов оплачивают услуги и работы по их содержанию и ремонту, а также вносят плату за коммунальные услуги в соответствии с договорами, заключенными с лицами, осуществляющими соответствующие виды деятельности.

Собственники помещений в многоквартирном доме оплачивают услуги и работы по содержанию и ремонту этих помещений в соответствии с договорами, заключенными с лицами, осуществляющими соответствующие виды деятельности.

В жилищном законодательстве ранее было установлено, что в случае временного отсутствия нанимателя, кого-либо из членов его семьи или всех этих лиц временно отсутствующие сохраняют права и несут обязанности по договору найма жилого помещения (см. ст. 66 ЖК 1983 г.). Аналогичная норма закреплена и в Кодексе применительно к отношениям, вытекающим из договора социального найма жилого помещения (ст. 71).

Неиспользование собственниками, нанимателями и иными лицами помещений не является основанием невнесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги. К "иным лицам", о которых идет речь, относятся, в частности, арендаторы жилых помещений, органы государственной власти и органы местного самоуправления или уполномоченные ими лица до заселения жилых помещений государственного и муниципального жилищных фондов.

В числе обязанностей, которые исполняют временно отсутствующие лица, - оплата жилого помещения и коммунальных услуг. Независимо от причины временного отсутствия и его продолжительности граждане обязаны в любом случае вносить плату за жилое помещение. Так, независимо от факта пользования жилыми помещениями нанимателями жилого помещения, занимаемого по договорам социального найма или договору найма жилого помещения государственного или муниципального жилищного фонда, вносится плата:

- за пользование занимаемым жилым помещением (плата за наем),

- за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

Собственники помещений в многоквартирном доме независимо от факта пользования жилыми помещениями оплачивают услуги и работы по управлению многоквартирным домом,

содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме; собственники жилых домов - содержание и ремонт этих домов.

Впервые в жилищном законодательстве на федеральном уровне предусмотрена возможность освобождения граждан от платы за отдельные виды коммунальных услуг в связи с временным отсутствием таких граждан.

При временном отсутствии граждан внесение платы за отдельные виды коммунальных услуг, рассчитываемой исходя из нормативов потребления, осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия граждан в порядке, утвержденном Правительством РФ (ч. 11 ст. 155 Кодекса).

Порядок перерасчета платы за отдельные виды коммунальных услуг за период временного отсутствия потребителей в занимаемом жилом помещении включен в качестве самостоятельного раздела VI в Правила предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденные Постановлением Правительства РФ от 23.05.2006 N 307.

Освобождение может производиться от платы не за все виды "непотребленных" коммунальных услуг, а только "за отдельные" такие услуги. При временном отсутствии граждан в жилом помещении более 5 полных календарных дней подряд осуществляется перерасчет платы за холодное, горячее водоснабжение, водоотведение, электро- и газоснабжение. Перерасчет производится при отсутствии в жилом помещении индивидуальных приборов учета по соответствующим видам коммунальных услуг.

Продолжительность и сам факт временного отсутствия могут быть подтверждены гражданами, например: копией командировочного удостоверения или справкой о командировке, заверенными по месту работы; справкой о лечении в стационарном лечебном учреждении; проездными билетами, оформленными на имя гражданина (в случае если имя указывается в данных документах в соответствии с правилами их оформления), или их копиями; счетами за проживание в гостинице, общежитии или другом месте временного пребывания или их копиями; справкой органа внутренних дел о временной регистрации по месту временного пребывания гражданина; справкой организации, осуществляющей охрану жилого помещения, в котором гражданин временно отсутствовал, и др.

Перерасчет размера платы за коммунальные услуги осуществляется исполнителем на основании письменного заявления гражданина (потребителя услуг), поданного в течение месяца после окончания периода временного отсутствия гражданина и (или) проживающих совместно с ним лиц.

ЖК 1983 г. и Основы не регулировали отношения по оплате коммунальных услуг, предоставляемых временным жильцам. Статья 81 ЖК 1983 г. лишь содержала условие, в соответствии с которым временное проживание граждан разрешалось "без взимания платы за пользование помещением".

Кодекс установил, что плата за коммунальные услуги, предоставляемые временным жильцам, вносится нанимателем жилого помещения в соответствии с дополнительным соглашением с наймодателем, заключенным на срок проживания временных жильцов (ч. 12 ст. 155).

Введение данного положения в федеральный закон имеет логическое обоснование. Во-первых, временные жильцы не обладают самостоятельным правом пользования соответствующим жилым помещением. Ответственность за их действия перед наймодателем несет наниматель. Во-вторых, проживание временных жильцов в жилом помещении влечет за собой дополнительное потребление коммунальных услуг, которое возрастает пропорционально числу таких временных жильцов и объем которого зависит от срока их проживания.

Дополнительное соглашение нанимателя жилого помещения с наймодателем заключается в случае, когда: наниматель жилого помещения по договору социального найма и проживающие совместно с ним члены его семьи по взаимному согласию и с предварительным уведомлением наймодателя разрешают безвозмездное проживание в занимаемом ими жилом помещении другим гражданам в качестве временно проживающих.

Аналогичным образом решается вопрос и в случае, когда член жилищного кооператива и проживающие совместно с ним члены его семьи по взаимному согласию и с предварительным уведомлением правления жилищного кооператива используют свое право, предусмотренное ст. 126 Кодекса, и разрешают проживание в жилом помещении, находящемся в их пользовании, временным жильцам.

Еще одним нововведением является обязательность предварительного информирования плательщиков об изменении размера платы за жилое помещение и коммунальные услуги. До введения в действие Кодекса федеральное жилищное законодательство данные отношения не регулировало.

В силу ч. 13 ст. 155 Кодекса указанная обязанность возложена на наймодателя и управляющую организацию. Они должны информировать в письменной форме соответственно нанимателей жилых помещений государственного и муниципального жилищных фондов и

собственников жилых помещений в многоквартирном доме об изменении размера платы за жилое помещение и коммунальные услуги не позднее чем за 30 дней до даты представления платежных документов, на основании которых будет вноситься плата за жилое помещение и коммунальные услуги в ином размере, если иной срок не установлен договором управления.

Договор коммерческого или социального найма жилого помещения заключается в письменной форме (ст. 674 ГК РФ). Гражданское законодательство применительно к коммерческому найму жилых помещений устанавливает общее правило, согласно которому одностороннее изменение размера платы за жилое помещение не допускается, за исключением случаев, предусмотренных законом или договором найма жилого помещения (п. 2 ст. 682 ГК РФ). Однако ч. 13 ст. 155 Кодекса содержит косвенное указание на то, что наймодатель и управляющая организация вправе в одностороннем порядке изменить размер платы за жилое помещение и коммунальные услуги, о чем должны быть извещены соответственно наниматели жилых помещений государственного или муниципального жилищного фонда и собственники жилых помещений в многоквартирном доме.

Поскольку договоры найма жилого помещения и договор управления заключаются в письменной форме, постольку и информирование нанимателей и собственников жилых помещений осуществляется письменно (см. ч. 1 ст. 63, ч. 1 ст. 77, ч. 7 ст. 100, ч. 1 ст. 162 Кодекса).

Пункт 3 ч. 3 ст. 162 Кодекса содержит требование об обязательном указании в договоре управления многоквартирным домом порядка определения цены договора, размера платы за содержание и ремонт жилого помещения и размера платы за коммунальные услуги, а также порядка внесения такой платы. Специального требования об указании размера платы в договоре Кодекс не содержит. В связи с этим изменение размера платы за жилое помещение и коммунальные услуги не влечет за собой обязательного внесения изменений платы в договор управления.

Установлен минимально допустимый срок для извещения об изменении размера платы за жилое помещение и коммунальные услуги. Согласно ч. 2 ст. 155 Кодекса платежные документы представляются не позднее первого числа месяца, следующего за истекшим, если иной срок не установлен договором управления многоквартирным домом. Таким образом, наниматель и управляющая организация обязаны информировать нанимателей и собственников жилых помещений об изменении размера платы не позднее чем за 30 дней до первого числа месяца, следующего за истекшим месяцем, при условии, что иной срок не установлен договором управления.

Законодатель установил меру гражданско-правового воздействия на граждан, которые нарушают платежную дисциплину в жилищных правоотношениях, и определяет максимально допустимый размер пеней, подлежащих уплате в качестве неустойки.

Лица, несвоевременно и (или) не полностью внесшие плату за жилое помещение и коммунальные услуги (должники), обязаны уплатить кредитору пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка РФ, действующей на момент оплаты, от не выплаченных в срок сумм за каждый день просрочки начиная со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической выплаты включительно. Увеличение установленного в ч. 14 ст. 155 Кодекса размера пеней не допускается.

Ранее Постановлением Совета Министров - Правительства РФ от 22.09.1993 N 935 "О переходе на новую систему оплаты жилья и коммунальных услуг и порядке предоставления гражданам компенсаций (субсидий) при оплате жилья и коммунальных услуг" устанавливался с 01.01.1994 размер пеней с сумм просроченных платежей за оплату жилья и коммунальных услуг в размере 1% за каждый день просрочки <*>. Начисление пеней в таком же размере за несвоевременное внесение платы за коммунальные услуги было предусмотрено и в Постановлении Правительства РФ от 26.09.1994 N 1099 "Об утверждении Правил предоставления коммунальных услуг и Правил предоставления услуг по вывозу твердых и жидких бытовых отходов" <*>. В дальнейшем Правительство РФ в своих актах не устанавливало санкций за просрочку платежей <***>.

<*> Постановление N 935 утратило силу (СЗ РФ. 1996. N 26. Ст. 3139).

<*> СЗ РФ. 1994. N 26. Ст. 2795. Постановление утратило силу (СЗ РФ. 2006. N 23. Ст. 2501).

<***> См. Постановления Правительства РФ: от 18.06.1996 N 707 "Об упорядочении системы оплаты жилья и коммунальных услуг" (СЗ РФ. 1996. N 26. Ст. 3139); от 02.08.1999 N 887 "О совершенствовании системы оплаты жилья и коммунальных услуг и мерах по социальной защите населения" (СЗ РФ. 1999. N 33. Ст. 4116; 2002. N 27. Ст. 2701; 2003. N 4. Ст. 334; N 27. Ч. II. Ст. 2800); от 30.08.2004 N 444 "О предоставлении субсидий на оплату жилья и коммунальных услуг" (СЗ РФ. 2004. N 36. Ст. 3671).

На законодательном уровне ответственность граждан за задержку оплаты жилого помещения и коммунальных услуг была введена абз. 2 ст. 15.5 Основ в редакции Ф3 от 06.05.2003. В Кодексе размер пеней, подлежащих уплате за несвоевременную и (или) неполную оплату жилого помещения и коммунальных услуг, законодатель оставил прежним.

Взыскание пеней является мерой гражданско-правовой (имущественной) ответственности и наиболее распространенным способом обеспечения исполнения обязательств. Следует отметить, что такая ответственность возможна при наличии вины гражданина. Если несоблюдение сроков или неполнота оплаты произошли вследствие уважительных причин, то гражданин вправе рассчитывать на то, что названная мера ответственности не будет к нему применяться. Так, в случае, если гражданин произвел оплату жилого помещения и коммунальных услуг в полном объеме и в установленные сроки, однако банк своевременно не перечислил деньги кредитору, взыскание пеней не производится. Наличие у гражданина названной или иных уважительных причин (например, невыплата или задержка выплаты заработной платы, пенсии; тяжелое материальное положение в связи с безработицей, болезнью, наличием в составе семьи инвалидов, детей; длительное отсутствие в месте проживания в связи с экстренным отъездом и т.д.) должно быть подтверждено документально или свидетельскими показаниями. Это связано с тем, что закон возлагает бремя доказывания отсутствия вины на гражданина, нарушившего обязательство по оплате (см. п. 2 ст. 330, п. 1 и 2 ст. 401 ГК РФ).

Внесение платы в безналичном порядке подтверждается платежным поручением (квитанцией и другими документами об оплате жилого помещения и коммунальных услуг) с отметкой банка, иной кредитной организации о его исполнении. Внесение платы наличными средствами подтверждается квитанцией установленной формы.

При разрешении спора факт наличия или отсутствия задолженности по оплате может подтверждаться также актом выверки расчетов, например, за отпущенную тепловую энергию, который подписывается сторонами.

Следует также отметить, что невиновное нарушение гражданином своей обязанности может возникнуть также вследствие несвоевременного информирования гражданина наймодателем или управляющей организацией об изменении размера платы за жилое помещение и коммунальные услуги.

Пени начисляются в течение всего срока задержки внесения платы. Уплата пеней не освобождает граждан от обязанности произвести оплату жилого помещения и коммунальных услуг в полном объеме, а в дальнейшем - от регулярного исполнения данной обязанности.

Как уже отмечалось, в Кодексе установлен запрет на увеличение установленного размера пеней. Поэтому в соответствующем жилищном договоре можно предусмотреть только уменьшенный, по сравнению с предусмотренным в ч. 14 ст. 155 Кодекса, размер такой неустойки. Изменение размера пеней односторонним волеизъявлением стороны жилищного договора без согласия другой стороны следует считать невозможным.

Размер пеней может быть уменьшен в судебном порядке. При решении вопроса об уменьшении размера пеней необходимо иметь в виду, что размер пеней может быть уменьшен судом только в том случае, если подлежащие уплате пени явно несоразмерны последствиям нарушения обязательства. Оценивая такие последствия, суд может принять во внимание, в частности, обстоятельства, не имеющие прямого отношения к последствиям нарушения обязательства (цену услуг, сумму договора и т.п.) <*>.

<*> См. Постановление Пленума ВС РФ и Пленума ВАС РФ от 01.07.1996 N 6/8.

Представляется, что положения ч. 14 ст. 155 Кодекса не могут толковаться ограничительно: неустойка в виде пеней в ней предусмотрена не в виде исключительной санкции (см. абз. 2 п. 1 ст. 394 ГК РФ). Поэтому целесообразно иметь в виду, что гражданско-правовая ответственность должника в таких случаях может не ограничиваться уплатой неустойки. Возможно также возложение на него обязанности возместить кредитору убытки (если будет доказано, что они возникли вследствие несвоевременной и (или) неполной оплаты жилого помещения и коммунальных услуг) в части, не покрытой неустойкой (см. ст. 393, 394 ГК РФ).

Согласно ст. 15 ГК РФ под убытками понимаются расходы, которые лицо, чье право нарушено, произвело или должно будет произвести для восстановления нарушенного права, утрата или повреждение его имущества (реальный ущерб), а также неполученные доходы, которое это лицо получило бы при обычных условиях гражданского оборота, если бы его право не было нарушено (упущенная выгода).

Законодательством предусмотрены также иные негативные последствия неисполнения обязанности по оплате жилого помещения и коммунальных услуг, которые могут быть применены к злостному неплательщику, например:

- расторжение договора социального найма в случае невнесения нанимателем платы за жилое помещение и (или) коммунальные услуги в течение шести месяцев (ч. 4 ст. 83 Кодекса);

- расторжение договора коммерческого найма жилого помещения в случае невнесения нанимателем платы за жилое помещение за шесть месяцев, если договором не установлен более длительный срок, а при краткосрочном найме в случае невнесения платы более двух раз по истечении установленного договором срока платежа (п. 2 ст. 687 ГК РФ);

- выселение нанимателя и проживающих совместно с ним членов его семьи в случае невнесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги в течение шести месяцев без уважительных причин (ст. 90 Кодекса).

Кодекс детально регулирует размер платы за жилое помещение, определяет условия установления и изменения каждой составной части структуры платы за жилое помещение для всех категорий плательщиков. Критерии установления размера платы за пользование жилым помещением (платы за наем), платы за содержание и ремонт жилого помещения различаются в зависимости от категорий пользователей жилых помещений, принадлежности жилищного фонда и иных обстоятельств, указанных в ч. 2 - 4 ст. 156 Кодекса.

Одним из основных условий для определения платы за содержание и ремонт жилого помещения в многоквартирном доме является то, что ее размер должен обеспечивать содержание общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме в соответствии с требованиями законодательства (ч. 1 ст. 156 Кодекса), включая оплату расходов на содержание и ремонт внутридомовых инженерных сетей электро-, тепло-, газо- и водоснабжения, водоотведения, включая истребование задолженности с собственников помещений, не выполняющих надлежащим образом свои обязанности по оплате жилых помещений и коммунальных услуг.

Установление требований к содержанию общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме отнесено к компетенции органов государственной власти Российской Федерации в области жилищных отношений (ст. 12 Кодекса). Правила содержания общего имущества в многоквартирном доме устанавливаются Правительством РФ <*> (ч. 3 ст. 39 Кодекса). Принятие федеральных градостроительных нормативов и правил отнесено к компетенции Минпромэнерго России (см. п. 5.2.28 Положения о Министерстве промышленности и энергетики Российской Федерации) <*>. Данным Министерством утверждается примерный перечень услуг, связанных с содержанием жилья, которые оплачиваются за счет платы за содержание жилья.

<*> См. Постановление Правительства РФ от 13.08.2006 N 491 "Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и Правил изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность" (РГ. 2006. 22 августа).

<*> СЗ РФ. 2004. N 25. Ст. 2566; N 38. Ст. 3803.

Напомним, что понятие общего имущества в многоквартирном доме определено в ст. 36 Кодекса <*> и было нами рассмотрено в комментарии к разделу II Кодекса.

<*> О составе общего имущества в многоквартирном доме см. также Постановление Правительства РФ от 13.08.2006 N 491.

Законодатель ставит размер платы за наем, платы за содержание и ремонт жилого помещения (включающей плату за услуги и работы по содержанию и ремонту жилого помещения, по управлению, содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме) в зависимость от общей площади жилого помещения в отдельных квартирах и от площади комнат в отдельных комнатах в общежитиях.

Размер платы за пользование жилым помещением (платы за наем), платы за содержание и ремонт жилого помещения для нанимателей жилых помещений по договорам социального найма и договорам найма жилых помещений государственного или муниципального жилищного фонда определяется исходя из занимаемой общей площади (в отдельных комнатах в общежитиях исходя из площади этих комнат) жилого помещения.

Ранее регулирование данных отношений осуществлялось в соответствии со ст. 55 ЖК 1983 г., ст. 15.1 Основ в редакции ФЗ от 06.05.2003, в соответствии с которой размер платы за содержание жилья и размер платы за ремонт жилья в жилищном фонде независимо от форм собственности устанавливался дифференцированно в зависимости от общей площади жилого помещения и комплекса оказываемых услуг, размер платы за наем жилого помещения - в зависимости от общей площади и качества жилого помещения.

Следует отметить, что определение размера платы в зависимости от площади комнат в общежитиях в кодифицированном виде закреплено впервые (ч. 2 ст. 156 Кодекса).

Согласно п. 1, 2 ст. 682 ГК РФ размер платы за жилое помещение устанавливается по соглашению сторон в договоре найма жилого помещения. Если в соответствии с законом установлен максимальный размер платы за жилое помещение, то плата, установленная в договоре, не должна превышать этот размер.

Кодекс относит к компетенции органов местного самоуправления, органов государственной власти субъектов Российской Федерации - городов федерального значения Москвы и Санкт-Петербурга установление размера платы:

1) за наем, содержание и ремонт жилого помещения для нанимателей жилых помещений по договорам социального найма и договорам найма жилых помещений государственного или муниципального жилищного фонда и

2) за содержание и ремонт жилого помещения для собственников жилых помещений, которые не приняли решение о выборе способа управления многоквартирным домом (напомним, что выбор способа управления многоквартирным домом относится к компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме).

Компетенция органов местного самоуправления, органов государственной власти субъектов Российской Федерации - городов федерального значения Москвы и Санкт-Петербурга установлена в ст. 14 Кодекса.

Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения, вносимой собственниками помещений, названными выше органами устанавливается по результатам открытого конкурса, проводимого в установленном порядке, равной цене договора управления многоквартирным домом. Правила проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом утверждены Постановлением Правительства РФ от 06.02.2006 N 75 <*>.

<*> СЗ РФ. 2006. N 7. Ст. 786.

Цена договора управления устанавливается равной размеру платы за содержание и ремонт жилого помещения, указанной в конкурсной документации.

В случае если собственники помещений на общем собрании выбрали способ непосредственного управления многоквартирным домом, но не приняли решение об установлении размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, органы местного самоуправления, в субъектах Российской Федерации - городах федерального значения Москве и Санкт-Петербурге - органы государственной власти соответствующего субъекта Российской Федерации в соответствии с ч. 4 ст. 158 Кодекса устанавливают размер платы за содержание и ремонт жилого помещения, вносимой собственниками помещений. Размер платы определяется исходя из стоимости услуг и работ, входящих в утвержденные общим собранием собственников помещений перечни услуг и работ, выполняемых лицами, осуществляющими соответствующие виды деятельности.

Частью 4 ст. 156 Кодекса установлены три условия определения размера платы за пользование жилым помещением (платы за наем):

- 1) качество жилого помещения,
- 2) благоустройство жилого помещения,
- 3) месторасположение жилого дома.

Ранее Основы определяли, что размер платы за наем жилого помещения должен быть дифференцирован в зависимости от качества жилого помещения (ст. 15.1). Благоустройство жилого помещения и месторасположение жилого дома не рассматривались как необходимые критерии для определения размера платы за наем.

Изменение платы за наем является основным инструментом политики ценообразования с учетом качества и месторасположения жилья, поскольку только этот вид платежа может быть дифференцирован в зависимости от параметров благоустройства, качества жилого помещения и месторасположения жилого дома. Для определения соответствующих условиям конкретного населенного пункта размеров платы за пользование жилыми помещениями государственного и муниципального жилищных фондов могут использоваться наиболее характерные для этого населенного пункта тип дома и его месторасположение, принятые за базисный уровень.

Следование принципу, установленному в ч. 4 ст. 156 Кодекса, должно позволить изменить ситуацию, когда худшее жилье оплачивается так же, как и жилье, уровень благоустройства, конструктивные и технические параметры которого значительно выше, а также лучше содержание и развитие объектов инженерной, социальной, транспортной инфраструктуры, обслуживающих жилищный комплекс, где находится жилой дом.

В Концепции реформы жилищно-коммунального хозяйства в Российской Федерации, одобренной Указом Президента РФ от 28.04.1997 N 425 <*>, предлагалось для определения соотношения уровня оплаты жилищно-коммунальных услуг в домах различного качества и

местоположения относительно базисного уровня использовать такой критерий, как соотношение ставок аренды жилья или стоимости приобретения его на свободном рынке.

<*> СЗ РФ. 1997. N 18. Ст. 2131.

Еще одним условием определения размера платы за пользование жилым помещением, введенным Кодексом, является то, что установление размера платы за пользование жилым помещением (платы за наем) не должно приводить к возникновению у нанимателя жилого помещения права на субсидию на оплату жилого помещения и коммунальных услуг.

ЖК 1983 г. и Основы не содержали прямого требования об установлении размера платы за наем, который не приводил бы к возникновению у нанимателя права на субсидию. Тем не менее ст. 15.2 Основ определяла, что сумма превышения максимально допустимых размеров расходов на оплату жилья и коммунальных услуг должна компенсироваться предоставлением гражданину субсидии в установленном ст. 15.4 Основ порядке.

Наниматель жилого помещения вправе рассчитывать на получение субсидии на оплату жилого помещения и коммунальные услуги, если его расходы на их оплату (рассчитанные исходя из установленного размера нормативной площади жилого помещения, используемой для расчета субсидий, и нормативов потребления коммунальных услуг) превышают величину, соответствующую максимально допустимой доле расходов граждан на оплату жилого помещения и коммунальных услуг в совокупном доходе семьи. Таким образом, размер платы за наем в совокупности с размером платы за содержание и ремонт жилого помещения и размером платы за коммунальные услуги, чтобы не привести к возникновению у нанимателя жилого помещения права на субсидию, не должен превышать величину, соответствующую максимально допустимой доле расходов граждан на оплату жилого помещения и коммунальных услуг в совокупном доходе семьи.

В силу ч. 5 ст. 156 Кодекса федеральными законами, законами субъектов Российской Федерации, устанавливающими порядок предоставления жилых помещений государственного жилищного фонда иным категориям граждан в соответствии с ч. 3 ст. 49 Кодекса, могут быть установлены другие (по сравнению с названными выше) условия определения размера платы за пользование жилым помещением (платы за наем). Имеются в виду категории граждан, не признанные в установленном Кодексом порядке малоимущими, которым предоставляются жилые помещения по договорам социального найма.

Порядок определения размера платы за жилое помещение для граждан, проживающих в жилых помещениях домов системы социального обслуживания, в жилых помещениях фондов для временного поселения вынужденных переселенцев и лиц, признанных беженцами, а также в общежитиях, если в одной комнате в общежитии проживают несколько граждан, устанавливается собственниками указанных жилых помещений (ч. 6 ст. 156 Кодекса).

Жилые помещения в домах системы социального обслуживания населения, жилые помещения фонда для временного поселения вынужденных переселенцев, жилые помещения фонда для временного поселения лиц, признанных беженцами, и жилые помещения в общежитиях относятся к жилым помещениям специализированного жилищного фонда. В качестве специализированных жилых помещений используются жилые помещения государственного и муниципального жилищных фондов.

Собственниками названных жилых помещений являются Российская Федерация, субъекты Федерации или муниципальные образования, которые устанавливают порядок определения размера платы за такие помещения.

Специализированному жилищному фонду посвящен раздел IV Кодекса (см. о назначении и предоставлении жилых помещений: в домах системы социального обслуживания населения - ст. 96, 107, в общежитиях - ст. 94, 105, фондов для временного поселения вынужденных переселенцев и лиц, признанных беженцами, - ст. 97, 108).

Согласно ч. 7 ст. 156 Кодекса размер платы за содержание и ремонт жилого помещения в многоквартирном доме, в котором не созданы товарищество собственников жилья либо жилищный кооператив или иной специализированный потребительский кооператив, определяется на общем собрании собственников помещений в таком доме. Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения в многоквартирном доме определяется с учетом предложений управляющей организации и устанавливается на срок не менее чем один год.

Данные положения применяются для определения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в многоквартирном доме, в котором:

1) отсутствуют товарищество собственников жилья и потребительский кооператив, созданный для удовлетворения потребностей граждан в жилье;

2) собственниками помещений принято решение о выборе способа управления таким домом, при котором управление осуществляется управляющей организацией.

В случае, когда способом управления многоквартирным домом собственники помещений избрали непосредственное управление самими собственниками помещений, норма ч. 7 ст. 156 не

применяется. При непосредственном управлении собственники самостоятельно вправе решать вопросы технического обслуживания и эксплуатации своей собственности. Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения при этом соответствует размеру платы за услуги и работы в соответствии с договорами, заключенными собственниками помещений с лицами, оказывающими услуги и (или) выполняющими работы на основании решения (решений) общего собрания собственников помещений.

Определен минимальный срок, на который может быть установлен соответствующий размер платы за содержание и ремонт жилого помещения в многоквартирном доме. Норма ч. 7 ст. 156 Кодекса корреспондирует норме ч. 5 ст. 162, в соответствии с которой договор управления многоквартирным домом заключается на срок не менее чем один год и не более чем пять лет. Для сравнения напомним, что Основами было введено положение, согласно которому пересмотр или изменение цен на содержание и ремонт жилья осуществлялись, как правило, не чаще одного раза в год (ст. 15).

Порядок внесения обязательных платежей и взносов, связанных с оплатой членами товарищества собственников жилья либо жилищного кооператива или иного специализированного потребительского кооператива расходов на содержание, текущий и капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме, а также с оплатой коммунальных услуг, согласно ч. 5 ст. 155 Кодекса устанавливается органами управления этих юридических лиц.

Часть 8 ст. 156 Кодекса дополняет данное положение и относит к компетенции органов управления товарищества собственников жилья, жилищного кооператива, иного специализированного потребительского кооператива также определение размера обязательных платежей и взносов на указанные цели. Размер обязательных платежей и (или) взносов членов товарищества собственников жилья либо жилищного кооператива или иного специализированного потребительского кооператива, связанных с оплатой расходов на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, определяется органами управления названных юридических лиц в соответствии с уставом товарищества собственников жилья либо уставом жилищного кооператива или уставом иного специализированного потребительского кооператива.

Размер обязательных платежей и (или) взносов определяется на основе утвержденной указанными органами управления сметы доходов и расходов на содержание общего имущества на соответствующий год.

Установление размера обязательных платежей и взносов членов товарищества собственников жилья отнесено законом к компетенции общего собрания членов товарищества (ст. 145 Кодекса), контроль за своевременным внесением членами товарищества установленных обязательных платежей и взносов осуществляет правление товарищества (ст. 148 Кодекса).

В силу ч. 9 ст. 156 Кодекса граждане, признанные в установленном Кодексом порядке малоимущими гражданами и занимающие жилые помещения по договорам социального найма, освобождаются от внесения платы за пользование жилым помещением (платы за наем). Данное положение направлено на социальную защиту граждан, доходы которых не позволяют без серьезного ущерба для качества их жизни производить оплату жилого помещения и коммунальных услуг в полном объеме. Прежде федеральное законодательство не предусматривало освобождение граждан, признанных малоимущими, от внесения платы за пользование жилым помещением (платы за наем).

Освобождение граждан, проживающих в жилых помещениях по договору социального найма, от платы за наем не снимает с них обязанности по оплате содержания и ремонта жилого помещения и коммунальных услуг. Вместе с тем Кодексом, законами и иными нормативными актами субъектов Российской Федерации определяются социальные гарантии для малоимущих граждан в части компенсации понесенных ими на эти цели затрат (о компенсациях речь пойдет далее).

Кодекс ввел еще одну гарантию в сфере оказания жилищно-коммунальных услуг. Предусмотрена возможность изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность.

Изменение размера платы за указанные услуги и работы определяется в порядке, установленном Правительством РФ (ч. 10 ст. 156 Кодекса).

Правила изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, утверждены Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 N 491. Действие данных Правил не распространяется на отношения, возникающие в связи с оплатой расходов на содержание и ремонт общего имущества собственниками помещений в многоквартирном доме, являющимися членами товарищества собственников жилья, жилищного,

жилищно-строительного кооператива или иного специализированного потребительского кооператива.

Согласно указанным Правилам услуги и работы считаются оказанными или выполненными с ненадлежащим качеством в случае их несоответствия требованиям Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме <*>, Правил предоставления коммунальных услуг гражданам <*>, иным требованиям законодательства Российской Федерации и условиям договоров (договора управления многоквартирным домом; договора о содержании и ремонте общего имущества, заключаемого с товариществом собственников жилья, жилищным, жилищно-строительным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом; договора с лицами, оказывающими и (или) выполняющими работы по содержанию и ремонту общего имущества при непосредственном управлении многоквартирным домом).

<*> Утверждены Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 N 491.

<*> Утверждены Постановлением Правительства РФ от 23.05.2006 N 307.

Установленной продолжительностью перерывов в оказании услуг и выполнении работ является предельная длительность перерывов в оказании услуг и выполнении работ, определенная в соответствии с требованиями Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, Правил предоставления коммунальных услуг гражданам, иными требованиями законодательства Российской Федерации и условиями названных выше договоров.

Качество и продолжительность (периодичность) названных услуг и работ учитываются при установлении цен и тарифов на услуги и работы по содержанию и ремонту жилого помещения. В связи с этим при нарушении сроков предоставления (исполнения) названных услуг (работ) производится перерасчет размера подлежащей внесению платы в соответствии с порядком, установленным Правительством РФ.

Собственники помещений вправе обратиться с заявлением об изменении размера платы к ответственному лицу, а наниматели жилых помещений, занимаемых по договору социального найма или договору найма жилых помещений государственного или муниципального жилищного фонда, - к наймодателю. При управлении многоквартирным домом управляющей организацией наниматели вправе обратиться с заявлением об изменении размера платы к соответствующей управляющей организации.

В случаях оказания услуг и выполнения работ ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, размер платы за содержание и ремонт жилого помещения уменьшается пропорционально количеству полных календарных дней нарушения от стоимости соответствующей услуги или работы в составе ежемесячной платы за содержание и ремонт жилого помещения.

Факт выявления ненадлежащего качества услуг и работ и (или) превышения установленной продолжительности перерывов в оказании услуг или выполнении работ отражается в акте нарушения качества или превышения установленной продолжительности перерыва в оказании услуг или выполнении работ. Указанный акт является основанием для уменьшения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения.

Акт составляется в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам для составления акта непредоставления или предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества.

Не допускается изменение размера платы, если оказание услуг и выполнение работ ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, связано с устранением угрозы жизни и здоровью граждан, предупреждением ущерба их имуществу или вследствие действия обстоятельств непреодолимой силы.

Граждане, являющиеся пользователями жилых помещений, рассматриваются в качестве потребителей оплачиваемых ими работ и услуг в жилищной сфере. Отношения, регулируемые законодательством о защите прав потребителей, могут возникать из договоров найма жилого помещения, в том числе социального найма, в части выполнения работ, оказания услуг по обеспечению надлежащей эксплуатации жилого дома, в котором находится данное жилое помещение, проведению текущего ремонта общего имущества многоквартирного дома <*>. Поэтому когда нарушаются права потребителей работ и услуг в жилищной сфере, такие граждане вправе требовать в судебном порядке взыскания с нарушителей неустойки в случаях, предусмотренных Законом РФ от 07.02.1992 "О защите прав потребителей" в редакции ФЗ от 09.01.1996 <*>, и использовать другие способы защиты своих прав, установленные в ст. 28 - 32 названного Закона РФ.

<*> См.: Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 29.09.1994 N 7 "О практике рассмотрения судами дел о защите прав потребителей" (Бюллетень ВС РФ. 1995. N 1, 7; 1997. N 1; РГ. 1997. 5 февраля; Бюллетень ВС РФ. 2001. N 2, 12).

<*> СЗ РФ. 1996. N 3. Ст. 140; 1999. N 51. Ст. 6287; 2002. N 1. Ч. I. Ст. 2; 2004. N 35. Ст. 3607; N 45. Ст. 4377; N 52. Ч. I. Ст. 5275.

Собственники помещений в многоквартирном доме и наниматели жилых помещений, занимаемых по договорам социального найма или договорам найма жилых помещений государственного или муниципального жилищного фонда, при некачественном оказании услуг и выполнении работ вправе рассчитывать не только на изменение размера платы за жилое помещение, но также и размера платы за коммунальные услуги.

Отметим, что предоставление гражданам по их запросам информации об объеме, о перечне и качестве оказываемых услуг и выполняемых работ входит в обязанности органов местного самоуправления и управляющих организаций.

Размер платы за коммунальные услуги согласно Кодексу рассчитывается исходя из объема потребляемых коммунальных услуг, определяемого по показаниям приборов учета, а при их отсутствии исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, утверждаемых органами местного самоуправления (в субъектах Российской Федерации - городах федерального значения Москве и Санкт-Петербурге - органом государственной власти соответствующего субъекта Российской Федерации), за исключением нормативов потребления коммунальных услуг по электроснабжению и газоснабжению, утверждаемых органами государственной власти субъектов Российской Федерации в порядке, установленном Правительством РФ. Правила предоставления коммунальных услуг гражданам устанавливаются Правительством РФ (ч. 1 ст. 157 Кодекса).

Ни в ЖК 1983 г., ни в Основы размер платы за коммунальные услуги не ставился в зависимость от показаний приборов учета, а при их отсутствии - от нормативов потребления таких услуг. Тем не менее ст. 15.2 Основ содержала норму, в соответствии с которой органы местного самоуправления, органы государственной власти городов федерального значения Москвы и Санкт-Петербурга принимали муниципальные программы ресурсосбережения, установки индивидуальных приборов учета и регулирования объема потребления ресурсов, в том числе воды, газа, тепловой энергии, и осуществляли реализацию этих программ.

Правила предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденные Правительством РФ 23.05.2006 N 307, регулируют отношения между исполнителями и потребителями коммунальных услуг, устанавливают их права и обязанности, ответственность, а также порядок контроля качества предоставления коммунальных услуг, порядок определения размера платы за коммунальные услуги с использованием приборов учета и при их отсутствии, порядок перерасчета размера платы за отдельные виды коммунальных услуг в период временного отсутствия граждан в занимаемом жилом помещении и порядок изменения размера платы при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность.

Рассмотрим подробнее два варианта определения размера платы за коммунальные услуги. Первый - на основании показаний приборов учета. Размер платы за коммунальные услуги определяется в этом случае как произведение тарифов на соответствующие услуги и объемов потребленных ресурсов (воды, газа, электрической и тепловой энергии и т.д.) по показаниям приборов учета.

ГК РФ содержит положение, согласно которому оплата одного из видов услуг - энергии производится за фактически принятое абонентом количество энергии в соответствии с данными учета энергии, если иное не предусмотрено законом, иными правовыми актами или соглашением сторон (п. 1 ст. 544).

В силу ФЗ от 14.04.1995 "О государственном регулировании тарифов на электрическую и тепловую энергию в Российской Федерации" <*> оплата электрической и тепловой энергии производится за фактически принятое потребителем количество электрической и тепловой энергии в соответствии с данными учета электрической и тепловой энергии, если иное не предусмотрено федеральным законом, иными нормативными правовыми актами или соглашением сторон. Такой учет в первую очередь могут обеспечить объективные показатели соответствующих приборов.

<*> СЗ РФ. 1995. N 16. Ст. 1316; 1999. N 7. Ст. 880; 2003. N 2. Ст. 158; N 13. Ст. 1180; N 28. Ст. 2894; 2004. N 35. Ст. 3607.

Система приборного учета услуг обеспечивается путем установки приборов учета. Не допускается установка, ремонт и (или) обслуживание приборов учета гражданами. Для установки в жилищном фонде допускаются приборы учета (например, воды) из числа внесенных в Государственный реестр средств измерений Госстандарта РФ.

Порядок оплаты расходов, связанных с приобретением, установкой, обслуживанием и ремонтом приборов учета, определяется договором между нанимателем, арендатором, собственником жилого помещения и организацией, оказывающей названные услуги. Порядок

оплаты гражданами оказанных им услуг по показаниям приборов учета определяется договором. В договоре может быть предусмотрен порядок оплаты по показаниям приборов учета как снимаемым ежемесячно, так и по среднерасчетному показателю с последующей выверкой фактически отпущенных ресурсов и расчетов не реже, чем, например, один раз в полгода (в год).

Второй вариант определения размера платы за коммунальные услуги - на основании нормативов потребления коммунальных услуг. Этот вариант определения размера платы применяется при условии отсутствия приборов учета. Объем потребления коммунальных услуг принимается равным нормативам потребления, определяемым уполномоченными органами в соответствии с порядком, установленным Правительством РФ.

Порядок установления нормативов потребления коммунальных услуг (холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, электро-, газоснабжение, отопление) и требования к их формированию определяют Правила установления и определения нормативов потребления коммунальных услуг, утвержденные Постановлением Правительства РФ от 23.05.2006 N 306 <*>.

<*> СЗ РФ. 2006. N 22. Ст. 2338.

Нормативом потребления коммунальных услуг является месячный (среднемесячный) объем (количество, норма) потребления коммунальных ресурсов (холодной и горячей воды, сетевого газа, электрической и тепловой энергии) потребителем в многоквартирном доме или жилом доме при отсутствии приборов учета.

Уполномоченными органами по утверждению нормативов потребления коммунальных услуг являются: органы местного самоуправления, в городах федерального значения Москве и Санкт-Петербурге - органы государственной власти соответствующего субъекта Российской Федерации, в отношении услуг по электро- и газоснабжению - органы государственной власти субъектов Российской Федерации.

Нормативы потребления газа населением при отсутствии приборов учета газа (нормативы потребления коммунальных услуг в части газоснабжения) устанавливаются органами государственной власти субъектов Российской Федерации на основании норм потребления газа населением при отсутствии приборов учета газа.

Указанные нормы для соответствующего субъекта Российской Федерации устанавливаются в соответствии с Методикой расчета норм потребления газа населением при отсутствии приборов учета газа и не ниже минимально допустимых норм потребления газа населением при отсутствии приборов учета газа согласно приложению к Постановлению Правительства РФ от 13.06.2006 N 373 <*>.

<*> СЗ РФ. 2006. N 25. Ст. 2733.

Расчет названных нормативов для муниципальных образований осуществляется совместно с газоснабжающими организациями на основании Правил установления и определения нормативов потребления коммунальных услуг, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 23.05.2006 N 306.

До настоящего времени установка и использование приборов учета не имеют системного регулирования и не получили широкого распространения (исключение составляет жилищно-коммунальное хозяйство Москвы). Поэтому одна из целей жилищно-коммунальной реформы (совершенствование системы расчетов за водо-, газо-, теплоснабжение, сокращение сверхнормативного потребления коммунальных услуг, стимулирование экономии водных и теплоресурсов) в России вряд ли будет достигнута в ближайшем будущем. Практика уже подтвердила: там, где установлены приборы учета, контролируемые объем потребляемых коммунальных услуг (тепло, вода, газ), потребители бережнее относятся к использованию данных ресурсов и реальный объем их потребления оказывается значительно меньше рассчитываемого по нормативу и соответственно оплачиваемого потребителями.

В связи с этим органам государственной власти субъектов Российской Федерации и органам местного самоуправления через управляющие организации (службы заказчика) можно рекомендовать эффективнее способствовать внедрению приборов общедомового, квартирного и индивидуального учета для регулирования расхода воды, тепла и газа, так как это - объективный стимул ресурсосбережения и элемент антизатратного механизма в жилищно-коммунальном хозяйстве.

Кодекс (ч. 2 ст. 157) закрепляет полномочия по установлению тарифов на коммунальные услуги по холодному и горячему водоснабжению, водоотведению, электроснабжению, газоснабжению (в том числе поставку бытового газа в баллонах), отоплению (теплоснабжению, в том числе поставку твердого топлива при наличии печного отопления) за органами государственной власти субъектов Федерации, органами местного самоуправления (в субъектах

Федерации - городах федерального значения Москве и Санкт-Петербурге - органами государственной власти соответственно Москвы и Санкт-Петербурга).

Размер платы за названные выше коммунальные услуги рассчитывается по тарифам, установленным органами государственной власти субъектов Федерации, органами местного самоуправления (в субъектах Федерации - городах федерального значения Москве и Санкт-Петербурге - органом государственной власти соответствующего субъекта Федерации) в порядке, установленном федеральным законом.

Согласно п. 4.1 ч. 1 ст. 17 ФЗ от 06.10.2003 "Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации" <*> регулирование тарифов на товары и услуги организаций коммунального комплекса (за исключением тарифов на товары и услуги организаций коммунального комплекса - производителей товаров и услуг в сфере электро- и (или) теплоснабжения), тарифов на подключение к системе коммунальной инфраструктуры, тарифов организаций коммунального комплекса на подключение, надбавок к тарифам на товары и услуги организаций коммунального комплекса, надбавок к ценам (тарифам) для потребителей отнесено к полномочиям органов местного самоуправления <*>.

<*> СЗ РФ. 2003. N 40. Ст. 3822; 2004. N 25. Ст. 2484; N 33. Ст. 3368; 2005. N 1. Ч. I. Ст. 9, 12, 17, 25, 37; N 17. Ст. 1480; N 27. Ст. 2708; N 30. Ч. I. Ст. 3104, 3108; N 42. Ст. 4216; 2006. N 1. Ст. 9, 10, 17; N 6. Ст. 636; N 8. Ст. 852; N 23. Ст. 2380.

<*> См. также: ФЗ от 30.12.2004 "О внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации и признании утратившими силу отдельных положений законодательных актов Российской Федерации в связи с принятием Федерального закона "Об основах регулирования тарифов организаций коммунального комплекса" (СЗ РФ. 2005. N 1. Ч. I. Ст. 37).

Основы регулирования тарифов организаций коммунального комплекса, обеспечивающих электро-, тепло-, водоснабжение, водоотведение и очистку сточных вод, утилизацию (захоронение) твердых бытовых отходов, а также надбавок к ценам (тарифам) для потребителей и надбавок к тарифам на товары и услуги организаций коммунального комплекса устанавливаются в соответствии с ФЗ от 30.12.2004 "Об основах регулирования тарифов организаций коммунального комплекса" <*>.

<*> СЗ РФ. 2005. N 1. Ч. I. Ст. 36; N 52. Ч. I. Ст. 5597.

Данный Федеральный закон устанавливает общие принципы регулирования тарифов и надбавок; определяет полномочия Правительства РФ, органов государственной власти субъектов Федерации и органов местного самоуправления в области регулирования тарифов и надбавок (в том числе особенности осуществления полномочий в названной сфере деятельности в Москве и Санкт-Петербурге); устанавливает порядок обеспечения финансовых потребностей, необходимых для реализации производственной программы организации коммунального комплекса, методы регулирования тарифов на товары и услуги организаций коммунального комплекса, регулирование тарифов на товары и услуги и порядок согласования производственной программы организации коммунального комплекса, обеспечение финансовых потребностей, необходимых для реализации инвестиционной программы организации коммунального комплекса; порядок разработки и утверждения программы комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, инвестиционных программ организаций коммунального комплекса, а также порядок установления надбавок для потребителей, надбавок к тарифам на товары и услуги организаций коммунального комплекса, тарифов на подключение к системе коммунальной инфраструктуры, тарифов на подключение организаций коммунального комплекса; определяет порядок установления платы за подключение к сетям инженерно-технического обеспечения; период действия тарифов и надбавок; досрочный пересмотр тарифов; особенности регулирования тарифов на товары и услуги организаций коммунального комплекса - производителей товаров и услуг в сфере электро- и (или) теплоснабжения; порядок осуществления мониторинга выполнения производственных и инвестиционных программ организаций коммунального комплекса и государственного контроля в области регулирования тарифов и надбавок и др.

Согласно ФЗ от 30.12.2004 "Об основах регулирования тарифов организаций коммунального комплекса" подлежат регулированию:

- тарифы на товары и услуги организаций коммунального комплекса - производителей товаров и услуг в сфере водоснабжения, водоотведения и очистки сточных вод, утилизации (захоронения) твердых бытовых отходов;
- тарифы на подключение вновь создаваемых (реконструируемых) объектов недвижимости к системе коммунальной инфраструктуры;
- тарифы организаций коммунального комплекса на подключение;

- надбавки к ценам (тарифам) для потребителей товаров и услуг организаций коммунального комплекса;

- надбавки к тарифам на товары и услуги организаций коммунального комплекса.

В соответствии с п. 2 ст. 544 ГК РФ порядок расчетов за энергию определяется законом, иными правовыми актами или соглашением сторон. Регулирование тарифов на товары и услуги организаций коммунального комплекса - производителей товаров и услуг в сфере электро- и (или) теплоснабжения осуществляется в порядке, установленном законодательством Российской Федерации об электроэнергетике, ФЗ от 14.04.1995 "О государственном регулировании тарифов на электрическую и тепловую энергию в Российской Федерации" <*>, который действует до дня вступления в силу в полном объеме ФЗ от 26.03.2003 "Об электроэнергетике" <***>, то есть до окончания переходного периода реформирования электроэнергетики <***>, и принимаемыми в соответствии с ними нормативными правовыми актами Российской Федерации и нормативными правовыми актами субъектов Федерации. ФЗ от 14.04.1995 определяет экономические, организационные и правовые основы государственного регулирования тарифов в названной сфере.

<*> СЗ РФ. 1995. N 16. Ст. 1316; 1999. N 7. Ст. 880; 2003. N 2. Ст. 158; N 13. Ст. 1180; N 28. Ст. 2894; 2004. N 35. Ст. 3607; 2005. N 1. Ч. I. Ст. 37; N 49. Ст. 5125; N 52. Ч. I. Ст. 5597; 2006. N 1. Ст. 10.

<***> СЗ РФ. 2003. N 13. Ст. 1177; 2004. N 35. Ст. 3607; 2005. N 1. Ч. I. Ст. 37.

<***> См.: ФЗ от 26.03.2003 "Об особенностях функционирования электроэнергетики в переходный период и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации и признании утратившими силу некоторых законодательных актов Российской Федерации в связи с принятием Федерального закона "Об электроэнергетике" (СЗ РФ. 2003. N 13. Ст. 1178; 2005. N 1. Ч. I. Ст. 4; 2006. N 17. Ч. I. Ст. 1783).

Правительство РФ рекомендовало органам государственной власти субъектов Федерации и органам местного самоуправления осуществлять изменение тарифов на оплату коммунальных услуг с учетом уровня доходов населения и мер по социальной защите малоимущих категорий граждан, а также реализации мероприятий, направленных на снижение издержек при оказании жилищно-коммунальных услуг и повышение качества обслуживания потребителей. В тарифы не должны включаться необоснованные затраты, связанные с монопольным положением жилищно-коммунальных организаций (административные издержки, потери в сетях, использование неэффективных технологий и т.п.).

Названные рекомендации обусловлены тем, что в последнее время сложилась ситуация, когда цены и тарифы, регулируемые на федеральном уровне, росли в два раза медленнее, чем цены, установкой которых занимались региональные власти. Тарифы на электроэнергию для населения, установленные федеральным правительством, выросли в 2004 г. на 15,7%. Тарифы на оплату услуг по водоснабжению, которые регулировались региональными властями, выросли за тот же период на 31,4% <*>.

<*> По данным главы Федеральной службы по тарифам, представленным на пленарном заседании Совета Федерации 26.01.2005 (РГ. 2005. 27 января).

Органом, уполномоченным отменять решения органов исполнительной власти субъектов Российской Федерации в области государственного регулирования тарифов, принятые с превышением их полномочий в области государственного регулирования цен (тарифов) в электроэнергетике, является Федеральная служба по тарифам.

Органы исполнительной власти субъектов Российской Федерации в области государственного регулирования тарифов являются органами, уполномоченными отменять решения органов местного самоуправления, принятые с превышением переданных им полномочий по государственному регулированию тарифов на тепловую энергию либо противоречащих законодательству Российской Федерации в области электроэнергетики.

Правила отмены решений органов исполнительной власти субъектов Российской Федерации в области государственного регулирования тарифов, а также решений органов местного самоуправления, принятых во исполнение переданных им полномочий по государственному регулированию тарифов на тепловую энергию, утверждены Постановлением Правительства РФ от 03.03.2004 N 123 <*>. Основанием для рассмотрения вопроса об отмене решения является заявление заинтересованного лица.

<*> СЗ РФ. 2004. N 10. Ст. 874; 2005. N 7. Ст. 560.

Напомним, что предоставление гражданам по их запросам информации о ценах и тарифах на предоставляемые коммунальные услуги и размерах оплаты этих услуг входит в обязанности органов местного самоуправления и управляющих организаций.

КоАП РФ предусмотрена ответственность за нарушение порядка ценообразования (ст. 14.6). Завышение или занижение регулируемых государством цен (тарифов, расценок, ставок и т.п.) на продукцию, товары либо услуги, предельных цен (тарифов, расценок, ставок и т.п.), завышение или занижение установленных надбавок (наценок) к ценам (тарифам, расценкам, ставкам и т.п.), нарушение установленного порядка регулирования цен (тарифов), а равно иное нарушение установленного порядка ценообразования - влечет наложение административного штрафа на виновных в данном правонарушении граждан, должностных лиц и юридических лиц.

Определение размера платы за коммунальные услуги ставится Кодексом в зависимость в первую очередь от объективных показателей потребления услуг по показаниям соответствующих приборов учета, во вторую очередь - от нормативов потребления коммунальных услуг, утверждаемых уполномоченными на то органами. Размер указанной платы не зависит ни от формы собственности на жилое помещение, ни от оснований пользования им, ни от наличия или отсутствия какого-либо объединения собственников.

В связи с этим ч. 3 ст. 157 Кодекса установлено, что изменение формы собственности на жилое помещение, оснований пользования жилым помещением, образования или ликвидации товарищества собственников жилья либо жилищного кооператива или иного специализированного потребительского кооператива не является основанием изменения размера платы за коммунальные услуги.

В законе определена возможность изменения размера платы за коммунальные услуги в случае предоставления таких услуг гражданам и юридическим лицам (далее - потребителям) ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность.

Так, согласно ч. 4 ст. 157 Кодекса при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, изменение размера платы за коммунальные услуги определяется в порядке, установленном Правительством РФ.

Вопросы защиты прав потребителей в жилищно-коммунальной сфере стали особенно актуальными в связи с ростом цен на коммунальные услуги и резким увеличением их доли в структуре расходов населения. Вместе с тем уровень и качество коммунальных услуг не претерпели существенных изменений, несмотря на происходящие преобразования в различных секторах экономики. Состояние сферы жилищно-коммунального обслуживания вызывает множество нареканий со стороны потребителей. Вопрос о повышении качества коммунальных услуг затрагивает все слои населения, практически всех потребителей.

По данным антимонопольного комитета Российской Федерации, в середине 90-х годов XX в. почти каждое второе нарушение законодательства о защите прав потребителей в сфере услуг из числа выявленных этим комитетом было допущено именно при оказании жилищно-коммунальных услуг.

Коммунальными услугами надлежащего качества являются услуги, отвечающие требованиям Правил предоставления коммунальных услуг гражданам <*>, санитарным и техническим требованиям к режиму, объему и качеству предоставления коммунальных услуг, иным требованиям законодательства Российской Федерации, а также договора, заключаемого исполнителем в соответствии с законодательством Российской Федерации и содержащего условия предоставления коммунальных услуг.

<*> Утверждены Постановлением Правительства РФ от 23.05.2006 N 307.

В соответствии со ст. 542 ГК РФ качество подаваемой энергии должно соответствовать требованиям, установленным государственными стандартами и иными обязательными правилами, или предусмотренным договором электроснабжения. Данное правило в силу ст. 548 ГК РФ распространяется и на снабжение тепловой энергией, газом и водой.

Потребительские свойства и режим предоставления услуг должны соответствовать установленным нормативам:

по теплоснабжению - температуре воздуха в жилых помещениях при условии выполнения мероприятий по утеплению помещений согласно действующим нормам и правилам;

по электроснабжению - параметрам электрической энергии по действующему стандарту;

по холодному водоснабжению - гигиеническим требованиям по свойствам и составу подаваемой воды, а также расчетному расходу воды в точке разбора;

по горячему водоснабжению - гигиеническим требованиям по составу, свойствам и температуре нагрева подаваемой воды, а также расчетному расходу воды в точке разбора;

по канализации - отведению сточных вод.

Субъекты хозяйственной деятельности коммунального комплекса обязаны обеспечивать гарантированный уровень качества с учетом мощности, состава и износа основных фондов коммунального назначения, климатических и других местных условий населенного пункта.

Нарушение нормативных сроков и качества обеспечения коммунальными услугами может выразиться, например, в том, что исполнитель после заключения договора своевременно не приступил к предоставлению услуг; в процессе потребления коммунальных услуг были обнаружены недостатки в их качестве и т.п. В случае установленных и документально подтвержденных нарушений нормативов качества и сроков исполнения услуг потребитель вправе требовать соразмерного снижения платежей за услуги.

Перечень отклонений и их величина, а также величина уменьшения и порядок оформления отклонения устанавливается уполномоченными на то органами исполнительной власти, осуществляющими контроль за безопасностью для потребителя услуг, их территориальными органами совместно с органами местного самоуправления.

Порядок изменения размера платы за коммунальные услуги при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, а также порядок установления факта непредоставления коммунальных услуг или предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества регулируются Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам. Данными Правилами определены также условия изменения размера платы за коммунальные услуги при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность.

Перерывы в предоставлении коммунальных услуг могут быть связаны:

с проведением ремонтных и профилактических работ, а также работ по подключению новых потребителей (перерывы по этим основаниям допускаются после предварительного уведомления потребителя в письменной форме, их продолжительность устанавливается в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам и иными требованиями законодательства Российской Федерации);

с межотопительным периодом для систем отопления (условия определения даты начала и (или) окончания отопительного периода, а также дата начала и (или) окончания отопительного периода устанавливаются п. 11 - 12 названных Правил);

со стихийными бедствиями и чрезвычайными ситуациями.

Перерывы подобного рода не будут являться основанием для изменения размера платы за коммунальные услуги, если продолжительность таких перерывов не превысила установленную норму.

Снижение оплаты не производится, если перерыв в предоставлении услуг связан с устранением угрозы здоровью, жизни граждан, предупреждением ущерба имуществу или вследствие непреодолимой силы.

Потребитель коммунальных услуг, помимо уменьшения размера платы за такие услуги, при предоставлении ему услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, имеет также право:

- требовать от исполнителя возмещения в полном объеме убытков и вреда, причиненного жизни, здоровью или имуществу потребителя (проживающих совместно с ним лиц) вследствие непредоставления или предоставления услуг ненадлежащего качества, а также морального вреда в размере и порядке, определяемых в соответствии с законодательством Российской Федерации;

- не производить оплату коммунальных услуг за период их непредоставления;

- на устранение исполнителем выявленных недостатков в предоставлении услуг в установленные договором сроки;

- на государственную и судебную защиту в соответствии с законодательством Российской Федерации в случае нарушения его прав (способы защиты жилищных прав определены ст. 11 Кодекса).

Вопросы качества услуг, а также защиты прав потребителей (в том числе и жилищно-коммунальных) услуг регламентируются ГК РФ, Законом РФ от 07.02.1992 "О защите прав потребителей" (см., например, ст. 29 данного Закона, в соответствии с которой потребителю предоставляется право требовать уменьшения размера платы в случае обнаружения недостатков в предоставленной ему услуге; ст. 4), другими федеральными законами и принимаемыми в соответствии с ними иными нормативными правовыми актами Российской Федерации (см., например: Правила пользования жилыми помещениями <*>, Правила предоставления коммунальных услуг гражданам и др.).

<*> Утверждены Постановлением Правительства РФ от 21.01.2006 N 25.

В КоАП РФ за отдельные виды правонарушений в сфере предоставления населению услуг (в том числе и жилищно-коммунальных) предусмотрены меры административной ответственности. Например:

- нарушение нормативного уровня или режима обеспечения населения коммунальными услугами влечет наложение на виновных в таком нарушении должностных и юридических лиц административного штрафа (ст. 7.23);

- продажа товаров, выполнение работ либо оказание населению услуг, не соответствующих требованиям стандартов, техническим условиям или образцам по качеству, комплектности или упаковке, влечет наложение административного штрафа; продажа товаров, выполнение работ либо оказание населению услуг с нарушением санитарных правил или без сертификата соответствия (декларации о соответствии), удостоверяющего (удостоверяющей) безопасность таких товаров, работ либо услуг для жизни и здоровья людей, влечет наложение административного штрафа с конфискацией товаров или без таковой (ст. 14.4);

- обмеривание, обвешивание, обсчет, введение в заблуждение относительно потребительских свойств, качества товара (работы, услуги) или иной обман потребителей в организациях, осуществляющих реализацию товаров, выполняющих работы либо оказывающих услуги населению, а равно гражданами, зарегистрированными в качестве индивидуальных предпринимателей в сфере торговли (услуг), а также гражданами, работающими у индивидуальных предпринимателей, влечет наложение административного штрафа (ст. 14.7);

- нарушение права потребителя на получение необходимой и достоверной информации о реализуемом товаре (работе, услуге), об изготовителе, о продавце, об исполнителе и о режиме их работы влечет наложение административного штрафа; включение в договор условий, ущемляющих установленные законом права потребителя, влечет наложение административного штрафа (ст. 14.8).

Решение, принятое в административном порядке, может быть обжаловано в судебном порядке.

В организациях, оказывающих коммунальные услуги, независимо от форм собственности и ведомственной подчиненности должна размещаться на видных и доступных местах информация, в частности, о:

- правилах и режиме предоставления коммунальных услуг,
- показателях качества (потребительских свойствах) коммунальных услуг,
- прейскурантах цен на услуги,
- льготных тарифах для отдельных категорий граждан,

- условиях оплаты и возможности перерасчета при нарушении нормативных сроков и качества предоставления коммунальных услуг,

- дифференциации оплаты для малоимущих слоев населения.

Государственный контроль за соответствием коммунальных услуг установленным требованиям осуществляется уполномоченными федеральными органами исполнительной власти, органами государственной власти субъектов Федерации в соответствии с федеральным законом и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации.

Отношения по поводу расходов собственников помещений в многоквартирном доме регулирует ст. 158 Кодекса. Прежде соответствующие отношения в ЖК 1983 г. и Основах специально не были регламентированы.

Собственник помещения в многоквартирном доме обязан нести расходы на содержание принадлежащего ему помещения, а также участвовать в расходах на содержание общего имущества в многоквартирном доме соразмерно своей доле в праве общей собственности на это имущество путем внесения платы за содержание и ремонт жилого помещения.

Названное положение, содержащееся в ч. 1 ст. 158 Кодекса, конкретизирует обязанности собственников жилых помещений, установленные в ст. 30 Кодекса, применительно к собственникам помещений в многоквартирном доме и определяет структуру их расходов, устанавливает критерии определения этих расходов, а также форму их оплаты.

Расходы на содержание общего имущества осуществляются путем внесения: а) платы за содержание и ремонт жилого помещения в многоквартирном доме - в случае управления таким домом управляющей организацией или непосредственно собственниками помещений; б) обязательных платежей и взносов собственников помещений, являющихся членами товарищества собственников жилья, жилищного, жилищно-строительного кооператива или иного специализированного потребительского кооператива. При этом собственники помещений, не являющиеся членами указанных организаций, вносят плату за содержание и ремонт жилого помещения в соответствии с ч. 6 ст. 155 Кодекса.

На собственника помещения в многоквартирном доме возлагается бремя по содержанию и ремонту принадлежащего ему помещения и содержанию общего имущества собственников помещений в таком доме, а на собственника комнаты в коммунальной квартире - также бремя содержания общего имущества собственников комнат в такой квартире, если иное не

предусмотрено федеральным законом или договором (об общем имуществе собственников помещений в многоквартирном доме, определении долей в праве собственности на такое имущество, общем имуществе собственников комнат в коммунальной квартире и определении долей в праве собственности на такое имущество см. ст. 36 - 37, 41 - 42 Кодекса).

Порядок несения собственниками помещений общих расходов на содержание и ремонт общего имущества установлен в разделе III Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 N 491. Содержание общего имущества согласно Правилам обеспечивается:

а) собственниками помещений - за счет собственных средств;

б) собственниками жилых помещений - гражданами, имеющими право на субсидии на оплату жилых помещений и коммунальных услуг, - за счет собственных средств с использованием предоставленных им субсидий;

в) собственниками жилых помещений - физическими лицами, получившими (получающими) в соответствии с федеральными законами, законами субъектов Российской Федерации и нормативными правовыми актами органов местного самоуправления компенсацию расходов (части расходов) на оплату жилых помещений и коммунальных услуг или денежные выплаты, предоставляемые в качестве мер социальной поддержки гражданам по оплате жилых помещений и коммунальных услуг, предоставляемых из соответствующих бюджетов, - за счет собственных средств с использованием указанных компенсаций или денежных выплат;

г) собственниками жилых помещений - гражданами, получившими (получающими) льготы по оплате жилых помещений и коммунальных услуг, до внесения изменений в федеральные законы и иные нормативные правовые акты в части замены порядка предоставления гражданам льгот по оплате жилых помещений и коммунальных услуг на порядок предоставления в соответствии со ст. 160 Кодекса компенсаций - за счет собственных средств с учетом скидок, установленных федеральными законами и иными нормативными правовыми актами, принятыми до введения в действие Кодекса, и субвенций, предоставляемых из соответствующих бюджетов на осуществление целевых расходов, связанных с предоставлением указанных скидок.

Доля обязательных расходов на содержание общего имущества в многоквартирном доме, бремя которых несет собственник помещения в таком доме, определяется долей в праве общей собственности на общее имущество в таком доме указанного собственника.

Доля обязательных расходов на содержание общего имущества в коммунальной квартире, бремя которых несет собственник комнаты в данной квартире, определяется долей в праве общей собственности на общее имущество в данной квартире указанного собственника.

Кодекс относит к компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме принятие решения об оплате расходов на капитальный ремонт данного дома и вводит условия принятия названного решения, тем самым дополняя открытый перечень вопросов, входящих в компетенцию органа управления многоквартирным домом.

Согласно ч. 7 ст. 156 Кодекса в многоквартирном доме, в котором не созданы товарищество собственников жилья либо жилищный кооператив или иной специализированный потребительский кооператив, размер платы за содержание и ремонт жилого помещения в таком доме определяется с учетом предложений управляющей организации и устанавливается на срок не менее чем один год. Статья 158 конкретизирует данное правило применительно к оплате расходов на капитальный ремонт и содержит открытый перечень вопросов, связанных с условиями проведения капитального ремонта, которые следует согласовывать с управляющей организацией и учитывать при принятии решений по оплате таких расходов.

Так, согласно ч. 2 ст. 158 Кодекса решение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме об оплате расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома принимается с учетом предложений управляющей организации о сроке начала капитального ремонта, необходимом объеме работ, стоимости материалов, порядке финансирования ремонта, сроках возмещения расходов и других предложениях, связанных с условиями проведения капитального ремонта.

Предложения управляющей организации должны учитывать состав, конструктивные особенности, степень физического износа и технического состояния общего имущества, а также геодезические и природно-климатические условия расположения многоквартирного дома.

Управляющая организация в сроки и на условиях, указанных в договоре управления, обеспечивает содержание и ремонт жилых домов в соответствии с требованиями к жилым зданиям, установленными техническими регламентами.

Обязательными условиями, которые отражаются в договоре управления многоквартирным домом, заключаемом между управляющей организацией и собственниками помещений в многоквартирном доме, органами управления товарищества собственников жилья либо органами управления жилищного кооператива или органами управления иного специализированного потребительского кооператива, являются, в частности: перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, порядок изменения такого перечня; порядок

определения цены договора, размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, а также порядок внесения такой платы.

Представляется, что на отношения, возникающие в связи с непосредственным управлением многоквартирным домом самими собственниками помещений, действие ч. 2 ст. 158 Кодекса не должно распространяться (формулировка "с учетом предложений управляющей организации" ограничивает применение этой нормы). О непосредственном управлении многоквартирным домом собственниками помещений в таком доме см. ст. 164 Кодекса.

Перечни видов работ по текущему и капитальному ремонту, в частности работ, проводящихся за счет средств, предназначенных на капитальный ремонт жилищного фонда, содержат Правила и нормы технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденные Постановлением Госстроя РФ от 27.09.2003 N 170 <*>.

<*> РГ. 2003. 23 октября.

Следует отметить, что в целях создания условий для управления многоквартирными домами органы местного самоуправления могут предоставлять управляющим организациям, товариществам собственников жилья либо жилищным кооперативам или иным специализированным потребительским кооперативам бюджетные средства на капитальный ремонт многоквартирных домов.

Кодекс установил общее правило, в соответствии с которым обязанность вносить плату за жилое помещение и коммунальные услуги у собственника жилого помещения возникает с момента возникновения права собственности на жилое помещение. Плата за капитальный ремонт входит составной частью в плату, вносимую собственниками помещений в многоквартирном доме за содержание и ремонт жилого помещения. В связи с этим в ч. 3 ст. 158 Кодекса конкретизирована обязанность по оплате содержания и ремонта жилого помещения применительно к капитальному ремонту дома.

Обязанность по оплате расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома распространяется на всех собственников помещений в этом доме с момента возникновения права собственности на помещения в этом доме.

Решение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, принятое в установленном Кодексом порядке, по вопросам, отнесенным к компетенции такого собрания, является обязательным для всех собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе для тех собственников, которые не участвовали в голосовании. Это правило распространяется и на решение по вопросу об оплате расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома.

Кодекс установил условия, при наличии которых собственник помещения в многоквартирном доме вправе обжаловать в суд решение общего собрания собственников помещений в таком доме. Право на обжалование возникает, если:

- решение принято общим собранием собственников помещений в данном доме с нарушением требований Кодекса;
- собственник не принимал участия в этом собрании или голосовал против принятия такого решения;
- таким решением нарушены права и законные интересы этого собственника.

Часть 3 ст. 158 Кодекса устанавливает правило о правопреемстве в обязательстве по оплате расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома. При переходе права собственности на помещение в многоквартирном доме к новому собственнику переходит обязательство предыдущего собственника по оплате расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома.

Новый собственник при переходе к нему права собственности на помещение в многоквартирном доме обязан участвовать в расходах на содержание общего имущества в таком доме, в том числе на капитальный ремонт, соразмерно своей доле в праве общей собственности на это имущество.

Данное положение логически следует из правового режима, установленного Кодексом для жилых помещений и долей в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирных домах при переходе права собственности на помещения в таких домах. При этом уместно напомнить, что доля в праве общей собственности на общее имущество собственника помещения в многоквартирном доме следует судьбе права собственности на указанное помещение; доля в праве общей собственности на общее имущество в коммунальной квартире собственника комнаты в данной квартире следует судьбе права собственности на указанную комнату.

Решение вопроса об установлении размера платы за содержание и ремонт жилого помещения относится к компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, порядок проведения которого регламентирован в ст. 45 - 48 Кодекса.

Так же как и ч. 3 ст. 156 (применительно к выбору способа управления многоквартирным домом), ч. 4 ст. 158 Кодекса относит к компетенции органов местного самоуправления, органов государственной власти Москвы и Санкт-Петербурга установление размера платы за содержание

и ремонт жилого помещения в случае, если решение по данному вопросу не принято собственниками помещений в многоквартирном доме на их общем собрании.

Предоставление субсидий на оплату жилого помещения и коммунальных услуг является одной из мер социальной поддержки граждан с низким уровнем доходов, которые в силу определенных причин не могут оплачивать жилищно-коммунальные услуги без серьезного ущерба для качества их жизни и здоровья. Особенно это актуально в период реформирования жилищно-коммунального комплекса и значительного повышения размеров платы за жилые помещения и коммунальные услуги.

Для жилищного законодательства нормы, установленные в Кодексе, не являются новыми. Субсидии на оплату жилья и коммунальных услуг предоставлялись и ранее по правилам ст. 15.4 Основ. Согласно ст. 15.1 Основ (в редакции ФЗ от 06.05.2003) определялось, что органы государственной власти субъектов Федерации, органы местного самоуправления в соответствии с нормативными правовыми актами Правительства РФ осуществляют постепенную замену финансовой помощи, передаваемой организациям жилищно-коммунального хозяйства для обеспечения возмещения расходов на содержание, ремонт жилья и оказание коммунальных услуг, субсидиями, предоставляемыми гражданам на оплату жилья и коммунальных услуг.

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

В настоящее время условия и порядок предоставления субсидий, определение состава семьи заявителя на получение субсидии, порядок определения размера субсидии, порядок исчисления совокупного дохода семьи получателя субсидии, особенности предоставления субсидий отдельным категориям граждан, финансирование расходов, связанных с предоставлением субсидий, условия приостановления и прекращения предоставления субсидий регулируются Правилами предоставления субсидий на оплату жилого помещения и коммунальных услуг <*>.

<*> Утверждены Постановлением Правительства РФ от 14.12.2005 N 761 (СЗ РФ. 2005. N 51. Ст. 5547).

Субсидии на оплату жилого помещения и коммунальных услуг предоставляются гражданам в случае, если их расходы на оплату жилого помещения и коммунальных услуг превышают величину, соответствующую максимально допустимой доле расходов граждан на оплату жилого помещения и коммунальных услуг в совокупном доходе семьи.

Расходы граждан на оплату жилого помещения и коммунальных услуг рассчитываются исходя из размера регионального стандарта нормативной площади жилого помещения, используемой для расчета субсидий, и размера регионального стандарта стоимости жилищно-коммунальных услуг, устанавливаемого по правилам ч. 6 ст. 159 Кодекса.

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.

В ч. 1 ст. 159 Кодекса заложен принцип расчета субсидий, согласно которому происходит переход к расчету по одному основанию. Это позволяет обеспечить строгую зависимость размера предоставляемой субсидии от размера совокупного дохода семьи. Установлено основное условие, при наличии которого граждане вправе рассчитывать на получение субсидии. Такое право возникает, если расходы граждан на оплату жилого помещения и коммунальных услуг превышают величину, соответствующую максимально допустимой доле расходов таких граждан на оплату жилого помещения и коммунальных услуг в совокупном доходе семьи.

Размер регионального стандарта максимально допустимой доли расходов граждан на оплату жилого помещения и коммунальных услуг в совокупном доходе семьи, устанавливаемый субъектом Российской Федерации, позволяет рассчитать объем средств, необходимых для предоставления субсидий на оплату жилого помещения и коммунальных услуг гражданам с низким уровнем доходов.

Совокупный доход семьи или одиноко проживающего гражданина для предоставления субсидии определяется за 6 последних календарных месяцев, предшествующих месяцу подачи заявления о предоставлении субсидии (далее - расчетный период).

При исчислении совокупного дохода семьи получателя субсидии независимо от раздельного или совместного проживания учитываются доходы граждан, являющихся по отношению к получателю субсидии или членам его семьи:

а) супругом (супругой);

- б) родителями или усыновителями несовершеннолетних детей;
- в) несовершеннолетними детьми, в том числе усыновленными.

Совокупный доход семьи или одиноко проживающего гражданина в целях предоставления субсидии исчисляется по правилам, установленным в абзаце втором ст. 5 и ст. 6 - 12 ФЗ от 05.04.2003 "О порядке учета доходов и расчета среднедушевого дохода семьи и дохода одиноко проживающего гражданина для признания их малоимущими и оказания им государственной социальной помощи" <*>, с учетом:

<*> СЗ РФ. 2003. N 14. Ст. 1257.

- видов доходов, указанных в п. 1 Перечня видов доходов, учитываемых при расчете среднедушевого дохода семьи и дохода одиноко проживающего гражданина для оказания им государственной социальной помощи, утвержденного Постановлением Правительства РФ от 20.08.2003 N 512 <*>, за исключением денежных эквивалентов полученных членами семьи льгот и социальных гарантий, установленных органами государственной власти Российской Федерации, субъектов Федерации, органами местного самоуправления, в том числе льгот по оплате жилого помещения и коммунальных услуг, предоставляемых гражданам в виде скидок в оплате. Указанное изъятие применяется также в отношении одиноко проживающих граждан;

<*> СЗ РФ. 2003. N 34. Ст. 3374; 2006. N 3. Ст. 297.

- денежных выплат, предоставленных гражданам в качестве мер социальной поддержки по оплате жилого помещения и коммунальных услуг;
- доходов, полученных от сдачи жилых помещений в поднаем;
- компенсаций на оплату жилого помещения и коммунальных услуг, выплачиваемых отдельным категориям граждан;
- денежных средств, выделяемых опекуну (попечителю) на содержание подопечного;
- денежных средств, направленных на оплату обучения на платной основе в образовательных учреждениях всех видов;
- доходов, полученных от заготовки древесных соков, сбора и реализации (сдачи) дикорастущих плодов, орехов, грибов, ягод, лекарственных и пищевых растений или их частей, других лесных пищевых ресурсов, а также технического сырья, мха, лесной подстилки и других видов побочного лесопользования;
- доходов охотников-любителей, получаемых от сдачи добытых ими пушнины, мехового или кожевенного сырья либо мяса диких животных.

При исчислении размера совокупного дохода семьи или одиноко проживающего гражданина не учитываются:

а) виды доходов, указанных в п. 2 и 3 Перечня видов доходов, учитываемых при расчете среднедушевого дохода семьи и дохода одиноко проживающего гражданина для оказания им государственной социальной помощи:

- государственная социальная помощь, оказываемая в соответствии с законодательством Российской Федерации о государственной социальной помощи в виде денежных выплат и натуральной помощи;

- единовременные страховые выплаты, производимые в возмещение ущерба, причиненного жизни и здоровью человека, его личному имуществу и имуществу, находящемуся в общей собственности членов его семьи, а также ежемесячные суммы, связанные с дополнительными расходами на медицинскую, социальную и профессиональную реабилитацию в соответствии с решением учреждения государственной службы медико-социальной экспертизы;

- из дохода семьи или одиноко проживающего гражданина исключается сумма уплаченных алиментов;

б) до вступления в силу соответствующего федерального закона сумма ежемесячной денежной выплаты, установленной в соответствии с Законом РФ от 15.05.1991 в ред. Закона РФ от 18.06.1992 "О социальной защите граждан, подвергшихся воздействию радиации вследствие катастрофы на Чернобыльской АЭС" <1>, ФЗ от 12.01.1995 в ред. ФЗ от 02.01.2000 "О ветеранах" <2>, ФЗ от 24.11.1995 "О социальной защите инвалидов в Российской Федерации" <3> и ФЗ от 10.01.2002 "О социальных гарантиях гражданам, подвергшимся радиационному воздействию вследствие ядерных испытаний на Семипалатинском полигоне" <4>;

<1> Ведомости РСФСР. 1991. N 21. Ст. 699; Ведомости РФ. 1992. N 32. Ст. 1861; СЗ РФ. 1995. N 48. Ст. 4561; 1996. N 51. Ст. 5680; 1997. N 47. Ст. 5341; 1998. N 48. Ст. 5850. 1999. N 16. Ст. 1937; N 28. Ст. 3460; 2000. N 33. Ст. 3348; 2001. N 7. Ст. 610; N 33. Ч. I. Ст. 3413. N 53. Ч. I. Ст. 5025, 5030; 2002. N 30. Ст. 3033; N 50. Ст. 4929. N 52. Ч. I. Ст. 5132; 2003. N 43. Ст. 4108. N 52. Ч. I. Ст. 5038; 2004. N 18. Ст. 1689; N 35. Ст. 3607; 2006. N 6. Ст. 637.

<2> СЗ РФ. 1995. N 3. Ст. 168; 1998. N 47. Ст. 5703; 2000. N 2. Ст. 161; N 19. Ст. 2023; 2001. N 33. Ч. I. Ст. 3427; N 53. Ч. I. Ст. 5030; 2002. N 30. Ст. 3033; N 48. Ст. 4743; 2003. N 19. Ст. 1750; 2004. N 19. Ст. 1837; N 25. Ст. 2480; N 27. Ст. 2711; N 35. Ст. 3607; 2005. N 1. Ч. I. Ст. 25; N 19. Ст. 1748; N 52. Ч. I. Ст. 5576.

<3> СЗ РФ. 1995. N 48. Ст. 4563; 1998. N 31. Ст. 3803; 1999. N 2. Ст. 232; N 29. Ст. 3693; 2000. N 22. Ст. 2267; 2001. N 24. Ст. 2410; N 33. Ч. I. Ст. 3426; N 53. Ч. I. Ст. 5024; 2002. N 1. Ч. I. Ст. 2; N 22. Ст. 2026; 2003. N 2. Ст. 167; N 43. Ст. 4108; 2004. N 35. Ст. 3607; 2005. N 1. Ч. I. Ст. 25; 2006. N 1. Ст. 10.

<4> СЗ РФ. 2002. N 2. Ст. 128; 2004. N 12. Ст. 1035; N 35. Ст. 3607.

в) денежные эквиваленты предоставляемых гражданам мер социальной поддержки по оплате жилого помещения и коммунальных услуг в виде скидок в оплате;

г) суммы ранее предоставленных субсидий на оплату жилого помещения и коммунальных услуг;

д) другие виды материальной поддержки в виде денежных выплат и (или) натуральной помощи, оказываемой гражданам за счет средств бюджетов различных уровней бюджетной системы Российской Федерации в соответствии с законодательством Российской Федерации, кроме:

- денежных выплат, предоставленных гражданам в качестве мер социальной поддержки по оплате жилого помещения и коммунальных услуг;

- компенсаций на оплату жилого помещения и коммунальных услуг, выплачиваемых отдельным категориям граждан.

Среднемесячный доход каждого члена семьи или одиноко проживающего гражданина определяется путем деления суммы его доходов, полученных в течение расчетного периода, на количество месяцев этого периода, в течение которых он имел данные доходы.

Среднемесячный совокупный доход семьи в расчетном периоде равен сумме среднемесячных доходов всех членов семьи.

Среднедушевой доход семьи в расчетном периоде исчисляется путем деления среднемесячного совокупного дохода семьи на количество членов семьи.

Совокупный доход семьи, учитываемый при расчете размера субсидии, равен произведению среднедушевого дохода семьи в расчетном периоде на количество лиц, входящих в состав семьи заявителя (получателя субсидии), определяемое в соответствии с п. 18 Правил предоставления субсидий на оплату жилого помещения и коммунальных услуг.

Кодекс содержит правило, согласно которому 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).

Таким образом, семьи, среднедушевой доход которых ниже установленного прожиточного минимума, получили еще одну гарантию социальной поддержки со стороны государства. Поправочный коэффициент, предусмотренный ч. 1 ст. 159 Кодекса, позволяет снизить для таких категорий граждан величину максимально допустимой доли их расходов на оплату жилого помещения и коммунальных услуг.

С помощью поправочного коэффициента органы государственной власти субъекта Российской Федерации устанавливают для этих категорий граждан максимально допустимую долю расходов на оплату жилья и коммунальных услуг ниже, чем для прочих категорий граждан с таким же уровнем доходов. Данная льгота является дополнительной к жилищным субсидиям, поэтому рассчитывается с учетом возможного получения жилищной субсидии.

Величина прожиточного минимума на душу населения и по основным социально-демографическим группам населения в целом по Российской Федерации и в субъектах Федерации определяется ежеквартально на основании потребительской корзины и данных Федеральной службы государственной статистики об уровне потребительских цен на продукты питания, непродовольственные товары и услуги и расходов по обязательным платежам и сборам <*>.

<*> См.: ФЗ от 24.10.1997 "О прожиточном минимуме в Российской Федерации" (СЗ РФ. 1997. N 43. Ст. 4904; 2000. N 22. Ст. 2264; 2004. N 35. Ст. 3607).

Величина прожиточного минимума на душу населения и по основным социально-демографическим группам населения в целом по Российской Федерации устанавливается Правительством РФ, в субъектах Федерации - органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации.

Сведения о величине прожиточного минимума публикуются ежеквартально в официальных изданиях Правительства РФ и в официальных изданиях органов исполнительной власти субъектов Российской Федерации <*>.

<*> См., например, Постановления Правительства РФ от: 03.09.2004 N 456 (СЗ РФ. 2004. N 37. Ст. 3736); 26.11.2004 N 689 (СЗ РФ. 2004. N 48. Ст. 4808); 02.03.2005 N 105 (СЗ РФ. 2005. N 10. Ст. 846).

Перечень граждан, которые имеют право на получение субсидий на оплату жилых помещений и коммунальных услуг, установлен ч. 2 ст. 159 Кодекса (п. 3, 5 Правил предоставления субсидий на оплату жилого помещения и коммунальных услуг).

Право на субсидии имеют граждане:

1) пользователи жилых помещений государственного и муниципального жилищных фондов. Пользователями, которые имеют право на получение субсидий, являются, в частности:

- наниматели по договорам социального найма (см. гл. 7 - 8 Кодекса);
- наниматели по договорам найма специализированных жилых помещений, предусмотренным гл. 9 - 10 Кодекса, относящихся к государственному и муниципальному жилищным фондам;

2) наниматели по договорам найма жилых помещений частного жилищного фонда;

3) члены жилищных (жилищно-строительных) кооперативов;

4) собственники жилых помещений (квартиры, жилого дома, части квартиры или жилого дома).

Установленные в Кодексе положения позволяют исключить возможность отказа в предоставлении субсидий гражданам, имеющим на них право, под каким бы то ни было предлогом, в том числе нанимателям, проживающим в домах частного жилищного фонда, и собственникам жилых помещений.

В случае если наниматели жилого помещения по договору найма в частном жилищном фонде, члены жилищного или жилищно-строительного кооператива, собственники жилого помещения проходят военную службу по призыву в Вооруженных Силах РФ, других войсках, воинских формированиях и органах, созданных в соответствии с законодательством Российской Федерации, либо осуждены к лишению свободы, либо признаны безвестно отсутствующими, либо умерли или объявлены умершими, либо находятся на принудительном лечении по решению суда, субсидии предоставляются членам их семей при условии, что данные члены семей продолжают постоянно проживать в ранее занимаемых совместно с этими гражданами жилых помещениях.

Субсидии предоставляются указанным выше гражданам с учетом постоянно проживающих с ними членов их семей.

В состав семьи заявителя могут входить заявитель и граждане, являющиеся:

- членами семьи нанимателя жилого помещения по договору социального найма в соответствии со ст. 69 Кодекса. К членам семьи нанимателя относятся проживающие совместно с ним его супруг, а также дети и родители данного нанимателя. Другие родственники, нетрудоспособные иждивенцы признаются членами семьи нанимателя жилого помещения по договору социального найма, если они вселены нанимателем в качестве членов его семьи и ведут с ним общее хозяйство. В исключительных случаях иные лица могут быть признаны членами семьи нанимателя в судебном порядке;

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

- членами семьи иных граждан, указанных в п. 3 Правил предоставления субсидий на оплату жилого помещения и коммунальных услуг в качестве граждан, имеющих право на получение субсидий, в соответствии со ст. 2 СК РФ.

Уполномоченный орган при решении вопроса о наличии права на предоставление субсидии и расчете ее размера определяет состав семьи заявителя в соответствии с названными выше Правилами.

Кодекс определяет органы и учреждения, в компетенцию которых входит предоставление субсидий гражданам, и основание для предоставления таких субсидий. Так, согласно ч. 3 ст. 159 субсидии предоставляются органом местного самоуправления или уполномоченным им учреждением гражданам, имеющим право на такие субсидии, на основании их заявлений с учетом постоянно проживающих совместно с ними членов их семей.

Согласно п. 7 Правил предоставления субсидий на оплату жилого помещения и коммунальных услуг решения о предоставлении субсидий принимаются органами местного самоуправления или уполномоченными ими муниципальными учреждениями. В отношении сотрудников, проходящих военную службу в федеральных органах исполнительной власти, в которых законом предусмотрена военная служба, сведения о которых не подлежат разглашению, а

также в отношении лиц, проходящих либо проходивших военную службу по контракту за пределами Российской Федерации в территориальных органах, воинских частях, подразделениях и организациях соответствующих федеральных органов исполнительной власти, решения о предоставлении субсидий принимаются федеральными органами исполнительной власти, в которых законом предусмотрена военная служба.

Перечень документов, прилагаемых к заявлению на предоставление субсидий, устанавливается Правительством РФ. Такой перечень содержит раздел II Правил предоставления субсидий на оплату жилого помещения и коммунальных услуг. Для получения субсидии граждане, имеющие право на получение субсидии, члены их семей или лица, уполномоченные ими на основании доверенности, оформленной в соответствии с законодательством Российской Федерации, представляют в уполномоченный орган по месту постоянного жительства заявление о предоставлении субсидии с приложением следующих документов:

- копии документов, подтверждающих правовые основания отнесения лиц, проживающих совместно с заявителем по месту постоянного жительства, к членам его семьи (с предъявлением оригинала, если копия нотариально не заверена). При наличии разногласий между заявителем и проживающими совместно с ним по месту постоянного места жительства лицами по вопросу принадлежности к одной семье уполномоченный орган учитывает в качестве членов семьи заявителя лиц, признанных таковыми в судебном порядке;

- копии документов, подтверждающих правовые основания владения и пользования заявителем жилым помещением, в котором он зарегистрирован по месту постоянного места жительства (с предъявлением оригинала, если копия нотариально не заверена);

- документы, содержащие сведения о лицах, зарегистрированных совместно с заявителем по месту его постоянного жительства. Если заявитель указал в заявлении о предоставлении субсидии в качестве членов своей семьи не всех граждан, зарегистрированных совместно с ним, он обязан представить документы, подтверждающие правовые основания проживания в этом жилом помещении граждан, не указанных в заявлении;

- документы, подтверждающие доходы заявителя и членов его семьи, учитываемые при решении вопроса о предоставлении субсидии. Индивидуальные предприниматели для подтверждения получаемых ими доходов представляют документы, предусмотренные налоговым законодательством для избранной ими системы налогообложения, что удостоверяется документом налогового органа;

- документы, содержащие сведения о платежах за жилое помещение и коммунальные услуги, начисленных за последний перед подачей заявления месяц, и о наличии (отсутствии) задолженности по оплате жилого помещения и коммунальных услуг. Если заявитель указал в заявлении в качестве членов своей семьи не всех граждан, зарегистрированных совместно с ним по месту его постоянного жительства, он обязан представить документы, подтверждающие размер вносимой ими платы за содержание и ремонт жилого помещения и коммунальные услуги;

- копии документов, подтверждающих право заявителя и (или) членов его семьи на льготы, меры социальной поддержки, компенсации по оплате жилого помещения и коммунальных услуг (с предъявлением оригинала, если копия нотариально не заверена);

- копии документов, удостоверяющих принадлежность заявителя и членов его семьи к гражданству Российской Федерации и (или) государства, с которым Российской Федерацией заключен международный договор, в соответствии с которым предусмотрено предоставление субсидий на оплату жилого помещения и коммунальных услуг (с предъявлением оригинала, если копия нотариально не заверена).

Члены семей нанимателей жилого помещения по договору найма в частном жилищном фонде, членов жилищного или жилищно-строительного кооператива, собственников жилого помещения, проходящих военную службу по призыву в Вооруженных Силах РФ, других войсках, воинских формированиях и органах, созданных в соответствии с законодательством Российской Федерации, либо осужденных к лишению свободы, либо признанных безвестно отсутствующими, либо умерших или объявленных умершими, либо находящихся на принудительном лечении по решению суда, дополнительно к перечисленным документам представляют документы, подтверждающие причину выбытия названных граждан, а также факт постоянного проживания в соответствующем жилом помещении совместно с указанными гражданами до их выбытия.

Пунктом 10 Правил предоставления субсидий на оплату жилого помещения и коммунальных услуг установлен прямой запрет на требование от граждан представления иных документов, помимо перечисленных выше.

Правительством РФ рекомендовано органам государственной власти субъектов Российской Федерации и органам местного самоуправления принимать меры для обеспечения на базе современных информационных технологий взаимодействия субъектов, участвующих в процессе предоставления субсидий на оплату жилых помещений и коммунальных услуг, в целях уменьшения количества документов, предоставляемых гражданами, и контроля правомерности предоставления субсидий.

При наличии у уполномоченного органа сведений, необходимых для принятия решения о предоставлении субсидий и расчета их размеров, граждане могут быть освобождены по решению этого органа от обязанности представления всех или части документов, указанных выше.

Если граждане не имеют возможности подтвердить документально какие-либо виды доходов, за исключением доходов от трудовой и индивидуальной предпринимательской деятельности, они могут самостоятельно их декларировать в заявлении. Такие сведения могут быть проверены уполномоченным органом в установленном законодательством порядке.

Документы могут направляться в уполномоченные органы по почте. В этом случае копии документов должны быть нотариально заверены. При этом днем обращения за субсидией считается дата получения документов уполномоченным органом. Обязанность подтверждения факта отправки документов лежит на заявителе. В связи с этим целесообразно отправлять соответствующие документы заказным (ценным) письмом с описью вложения и уведомлением о вручении. Это при необходимости позволит документально подтвердить и дату отправления, и дату вручения уполномоченному органу, и перечень направленных по почте документов.

Заявитель несет ответственность за достоверность представленных сведений и документов. Представление заявителем неполных и (или) заведомо недостоверных сведений является основанием для отказа в предоставлении субсидии.

Органы и организации, выдавшие документы, несут ответственность за достоверность содержащихся в этих документах сведений в соответствии с законодательством.

Уполномоченные органы вправе проверять подлинность представленных заявителем документов, полноту и достоверность содержащихся в них сведений путем направления официальных запросов в органы государственной власти Российской Федерации и ее субъектов, органы местного самоуправления, государственные внебюджетные фонды, органы, осуществляющие государственную регистрацию индивидуальных предпринимателей, налоговые и таможенные органы, органы и учреждения федеральной государственной службы занятости населения, организации связи, другие органы и организации.

Уполномоченные органы формируют в отношении каждого заявителя дело, в которое включаются документы, связанные с предоставлением субсидии и определением ее размера (персональное дело). Документы на бумажных и электронных носителях информации подлежат хранению не менее трех лет. При несоответствии записей на бумажных носителях информации записям на электронных носителях приоритет имеют записи на бумажных носителях.

Должностные лица уполномоченных органов несут ответственность за распространение и (или) незаконное использование конфиденциальной информации, ставшей им известной в связи с решением вопроса о предоставлении субсидий.

Органы местного самоуправления должны обеспечивать достаточное финансирование административных потребностей служб жилищных субсидий с тем, чтобы реально обеспечить всем нуждающимся возможность оформления субсидии, а также контроль за предоставлением жилищных субсидий всем гражданам, имеющим на то право.

Поскольку в отличие от компенсаций субсидии представляют собой предварительное предоставление средств, предназначенных для непосредственной оплаты жилого помещения и коммунальных услуг, в ч. 4 ст. 159 Кодекса определен срок перечисления гражданам субсидий: субсидии перечисляются гражданам до срока внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги, установленного ч. 1 ст. 155 Кодекса.

Иными словами, названные средства должны поступать к плательщикам до начала периода оплаты жилого помещения и коммунальных услуг. Порядок внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги может определяться в соответствии с общим правилом ч. 1 ст. 155 Кодекса: предусмотрена ежемесячная оплата до 10-го числа месяца, следующего за истекшим месяцем. Договором управления многоквартирным домом могут быть определены иные сроки, и тогда внесение платы осуществляется в соответствии с условиями договора. При этом в любом случае плата за жилое помещение и коммунальные услуги должна быть внесена до истечения срока, установленного Кодексом или договором управления.

Согласно п. 42 Правил предоставления субсидий на оплату жилого помещения и коммунальных услуг уполномоченный орган принимает решение о предоставлении субсидии или об отказе в ее предоставлении, рассчитывает размер субсидии и направляет (вручает) соответствующее решение заявителю в течение 10 рабочих дней с даты получения всех документов, предусмотренных данными Правилами.

При предоставлении документов с 1-го по 15-е число месяца субсидия предоставляется с 1-го числа этого месяца, а при предоставлении документов с 16-го числа до конца месяца - с 1-го числа следующего месяца. Субсидия предоставляется сроком на 6 месяцев.

Часть субсидии, приходящаяся на приобретение твердых видов топлива (при наличии печного отопления), может перечисляться (выплачиваться) за весь срок предоставления субсидии единовременно в первом месяце периода предоставления субсидии.

В Кодексе не предусмотрены способы перечисления субсидий гражданам. Механизм предоставления субсидий в настоящее время регулируется Правилами предоставления субсидий на оплату жилого помещения и коммунальных услуг, согласно которым порядок перечисления (выплаты, вручения) субсидий получателям субсидий устанавливается органами местного самоуправления.

В соответствии с названными Правилами уполномоченные органы либо органы, осуществляющие исполнение местного бюджета или бюджетов городов федерального значения Москвы и Санкт-Петербурга, ежемесячно до установленного ч. 1 ст. 155 Кодекса срока внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги перечисляют средства на имеющиеся или открываемые в выбранных получателями субсидий банках банковские счета или вклады до востребования.

По решению уполномоченного органа субсидии могут предоставляться путем выплаты (доставки) средств через организации связи или выплаты из кассы уполномоченного органа в случае отсутствия в населенных пунктах филиалов банков, а также в случае, если по состоянию здоровья, в силу возраста, из-за отсутствия пешеходной или транспортной доступности получатели субсидий не имеют возможности открывать банковские счета или вклады до востребования и пользоваться ими.

В постановлениях Правительства РФ органам государственной власти субъектов Федерации и органам местного самоуправления рекомендовано организовывать с целью создания условий для развития конкуренции и демополизации управления жилищным фондом введение собственниками жилищного фонда или уполномоченными ими организациями субсчетов по каждому многоквартирному дому для перечисления на эти счета платежей граждан, субсидий, дотаций и иных средств на оплату жилья и коммунальных услуг <*>.

<*> См., например: п. 5 Постановления Правительства РФ от 25.08.2003 N 522 (СЗ РФ. 2003. N 35. Ст. 3439); п. 4 Постановления Правительства РФ от 26.08.2004 N 441 (СЗ РФ. 2004. N 36. Ст. 3669); Постановление Правительства РФ от 29.08.2005 N 541 (СЗ РФ. 2005. N 36. Ст. 3706).

Заслуживает внимания опыт в данной сфере г. Москвы. Распоряжением Правительства Москвы от 25.08.2004 N 1692-РП предусмотрена выдача социальных карт для граждан, имеющих право на получение субсидий на оплату жилых помещений и коммунальных услуг. Социальная карта выдается гражданину, на имя которого открыт персонифицированный социальный счет. Названным распоряжением установлены правила выдачи социальных карт, актуализации данных о гражданах - получателях субсидий, предоставления данных о субсидиях для учета и др.

Получатели субсидий вправе за счет субсидий производить оплату жилого помещения и любых видов предоставляемых им коммунальных услуг.

Выше были названы условия, при наличии которых гражданам предоставляется право на получение субсидий на оплату жилого помещения и коммунальных услуг. Помимо этого, Кодексом установлено, что субсидии предоставляются гражданам при отсутствии у них задолженности по оплате жилых помещений и коммунальных услуг или при заключении и (или) выполнении гражданами соглашений по ее погашению (ч. 5 ст. 159). Аналогичную норму содержит п. 6 Правил предоставления субсидий на оплату жилого помещения и коммунальных услуг.

Нормы ч. 5 ст. 159 Кодекса по своему содержанию являются ограничительными, так как граждане не могут претендовать на получение субсидий, если они имеют задолженность по оплате и не заключили и (или) не выполняют соглашения по погашению такой задолженности.

Указом Президента РФ от 28.04.1997 N 425 "О реформе жилищно-коммунального хозяйства в Российской Федерации" была определена перспективная концепция построения жилищно-коммунального хозяйства и его нормативного регламентирования. В ходе реформ предполагалось установление процедур, не допускающих отказа в выдаче субсидий на оплату жилого помещения и коммунальных услуг гражданам, имеющим просроченную задолженность по оплате, при их согласии погасить эту задолженность. Эти нормы Указа на практике фактически реализованы не были (право граждан на получение субсидий по оплате жилья было регламентировано Основами, которым нормы подзаконного нормативного правового акта противоречить не могли).

Основы не устанавливали ограничения для граждан в получении субсидий в зависимости от наличия у них задолженности по оплате жилищно-коммунальных услуг. Не были предусмотрены такие ограничения и в действовавшем прежде Положении о предоставлении гражданам субсидий на оплату жилья и коммунальных услуг, утвержденном Постановлением Правительства РФ от 02.08.1999 N 887 <*>, определявшем принципы и порядок предоставления субсидий. Постановлением Правительства РФ от 30.08.2004 N 444 <*> было установлено лишь отсылочное правило о том, что порядок и условия предоставления субсидий гражданам, имеющим задолженность по оплате жилого помещения и коммунальных услуг, регламентируются органами государственной власти субъектов Российской Федерации.

<*> Данное Постановление утратило силу.

<*> Утратило силу (СЗ РФ. 2005. N 51. Ст. 5547).

Наиболее часто встречающаяся причина возникновения задолженности по оплате жилого помещения и коммунальных услуг - отсутствие необходимых средств в связи с невыплатой заработной платы, низким уровнем доходов граждан и (или) быстрым ростом размера платежей за жилое помещение и (или) предоставляемые коммунальные услуги. Законодатель, формулируя таким образом норму ст. 159 Кодекса, тем самым устанавливает правило, в соответствии с которым граждане, имеющие просроченную задолженность, при их согласии погасить эту задолженность в согласованные сроки не могут быть лишены права на получение субсидии на оплату жилого помещения и коммунальных услуг. Это отвечает целям социальной справедливости, так как дает наименее обеспеченным категориям граждан возможность исключить просроченную задолженность путем ее погашения.

Факт отсутствия (погашения) задолженности по оплате жилого помещения и коммунальных услуг, заключения и (или) выполнения получателем субсидий соглашений по погашению задолженности уполномоченный орган вправе проверить, запросив у наймодателей, управляющих организаций и организаций, оказывающих услуги и выполняющих работы по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирных домов и предоставляющих коммунальные услуги, сведения о своевременности и полноте оплаты жилого помещения и коммунальных услуг.

Задолженность по оплате жилого помещения и коммунальных услуг (если не заключено и/или не выполняется соглашение по ее погашению) может явиться основанием как в отказе в предоставлении субсидии, так и в приостановлении перечисления субсидии, а впоследствии и в прекращении ее предоставления.

Так, уполномоченный орган своим решением вправе приостановить перечисление субсидии, в частности, в случаях: неуплаты получателем субсидии текущих платежей за жилое помещение и (или) коммунальные услуги в течение двух месяцев; невыполнения получателем субсидии условий соглашения по погашению задолженности. Такое приостановление производится до выяснения причин возникновения (непогашения) задолженности, но не более чем на один месяц.

Предоставление субсидии прекращается уполномоченным органом, в частности, в случае непогашения задолженности или несогласования срока ее погашения в течение одного месяца с даты уведомления получателя субсидии о приостановлении предоставления субсидии (при отсутствии уважительной причины ее образования).

Решение вопроса о погашении имеющейся у граждан задолженности находится в рамках отношений, регулируемых жилищным и гражданским законодательством, и должно осуществляться организациями жилищно-коммунального комплекса предусмотренными законодательством методами и формами, не затрагивающими предоставление государственных социальных гарантий социально незащищенным малоимущим гражданам.

Рассмотрим иные, помимо названных выше, условия приостановления и прекращения предоставления субсидий.

Согласно п. 56 Правил предоставления субсидий на оплату жилого помещения и коммунальных услуг предоставление субсидий может быть приостановлено также, если получатель субсидии в течение одного месяца после наступления событий, которые влекут за собой уменьшение размера субсидии либо прекращение права на ее получение (изменение места постоянного жительства получателя субсидии и членов его семьи, основания проживания, гражданства, состава семьи), не представит уполномоченному органу документы, подтверждающие такие события. В данном случае уполномоченный орган приостанавливает предоставление субсидии для выяснения причин невыполнения получателем субсидии обязанности по предоставлению соответствующих документов. Срок приостановки предоставления субсидии составляет также один месяц.

При наличии уважительных причин возникновения условий для приостановления предоставления субсидии уполномоченный орган своим решением возобновляет ее предоставление. Открытый перечень уважительных причин содержит п. 58 Правил предоставления субсидий на оплату жилого помещения и коммунальных услуг, который включает: стационарное лечение, смерть близких родственников, невыплату заработной платы в срок и др.

При отсутствии уважительных причин предоставление субсидии возобновляется по решению уполномоченного органа после полного погашения получателем субсидии задолженности, образовавшейся в течение всего срока предоставления субсидии (в случае возникновения задолженности впервые - при согласовании срока погашения задолженности), либо после выполнения получателем субсидии требования о предоставлении им соответствующих документов уполномоченному органу при наступлении событий, влекущих за собой уменьшение размера субсидии либо прекращение права на ее получение.

При принятии решения о возобновлении предоставления субсидии она выплачивается также и за тот месяц, в течение которого приостанавливалось ее предоставление.

Предоставление субсидии прекращается по решению уполномоченного органа при условии:

- изменения места постоянного жительства получателя субсидии;
- изменения состава семьи получателя субсидии, основания проживания (если эти изменения повлекли утрату права на получение субсидии);
- представления заявителем (получателем субсидии) и (или) членами его семьи заведомо недостоверной информации, имеющей существенное значение для предоставления субсидии или определения (изменения) ее размера, либо невыполнения требования о представлении уполномоченному органу соответствующих документов при наступлении событий, влекущих за собой уменьшение размера субсидии либо прекращение права на ее получение, в течение одного месяца с даты уведомления получателя субсидии о приостановлении ее предоставления;
- непогашения задолженности или несогласования срока ее погашения в течение одного месяца с даты уведомления получателя субсидии о приостановлении ее предоставления (при отсутствии уважительной причины ее образования).

Решение о приостановлении предоставления субсидии или о прекращении ее предоставления доводится до сведения получателя субсидии в письменной форме в течение пяти рабочих дней с даты принятия решения с указанием оснований его принятия. Копия решения помещается в персональное дело.

При определении прав граждан, проживающих в жилых помещениях любой формы собственности, на субсидии и расчете их размеров применяются региональные стандарты нормативной площади жилого помещения, используемой для расчета субсидий, стоимости жилищно-коммунальных услуг и максимально допустимой доли расходов граждан на оплату жилого помещения и коммунальных услуг в совокупном доходе семьи. Размер регионального стандарта стоимости жилищно-коммунальных услуг устанавливается исходя из цен, тарифов и нормативов, используемых для расчета платы за содержание и ремонт жилого помещения и коммунальные услуги для нанимателей по договорам социального найма, проживающих в жилых помещениях, расположенных в домах, уровень благоустройства, конструктивные и технические параметры которых соответствуют средним условиям в муниципальном образовании.

Перечисленные региональные стандарты являются основой для расчета расходов на оплату жилого помещения и коммунальных услуг, а согласно ч. 6 ст. 159 Кодекса данные стандарты применяются также при определении прав граждан на субсидии и при расчете размеров субсидий.

Напомним, что прежде размер предоставляемой гражданину субсидии согласно ст. 15.4 Основ рассчитывался исходя из устанавливаемых в соответствии со стандартами оплаты жилья и коммунальных услуг цен на содержание и ремонт жилья, наем жилого помещения в государственном или муниципальном жилищном фонде, предоставляемого по договорам социального найма, и тарифов на коммунальные услуги, оказываемые гражданам, проживающим в жилых помещениях в жилищном фонде независимо от форм собственности.

Размеры региональных стандартов устанавливаются органами государственной власти субъектов Федерации.

Расчет регионального стандарта стоимости жилищно-коммунальных услуг по муниципальным образованиям (в том числе по видам услуг) целесообразно осуществлять с минимальным учетом уровня развития соответствующей инфраструктуры жилищно-коммунального хозяйства, ограничившись учетом объективных различий между стоимостью этих услуг в городской и сельской местности. В противном случае будут созданы неравные условия для муниципальных образований с различным уровнем развития инфраструктуры жилищно-коммунального хозяйства, что в итоге приведет к консервации этого неравенства.

Размеры региональных стандартов стоимости жилищно-коммунальных услуг, устанавливаемые в соответствии с требованиями ч. 1 и 6 ст. 159 Кодекса из расчета на одного члена семьи для семей разной численности и одиноко проживающего гражданина, дифференцируются по муниципальным образованиям одного субъекта Российской Федерации. Для одного муниципального образования может устанавливаться региональный стандарт стоимости жилищно-коммунальных услуг отдельно для многоквартирных домов, находящихся в различных жилищных фондах, и жилых домов индивидуального жилищного фонда.

Расходы, связанные с предоставлением субсидий, включают в себя расходы непосредственно на предоставление субсидий и расходы на обеспечение их предоставления.

Кодекс определяет источники финансирования расходов на предоставление гражданам субсидий на оплату жилого помещения и коммунальных услуг.

Финансирование расходов на предоставление субсидий осуществляется из местных бюджетов за счет субвенций, предоставляемых местным бюджетам из бюджетов субъектов Федерации, а для городов федерального значения Москвы и Санкт-Петербурга - из бюджетов данных субъектов Федерации. Субъектам Федерации на указанные цели из федерального бюджета может передаваться финансовая помощь, рассчитанная исходя из федеральных стандартов, устанавливаемых Правительством РФ (ч. 8 ст. 159 Кодекса).

С 01.01.2005 вступил в силу Федеральный закон от 22.08.2004 N 122-ФЗ, посвященный разграничению полномочий между федеральными органами государственной власти и органами государственной власти субъектов Федерации, в соответствии с которым субсидии предоставляются регионами, передающими эти полномочия муниципальным образованиям <*>.

<*> См. подробно: ФЗ от 22.08.2004 "О внесении изменений в законодательные акты Российской Федерации и признании утратившими силу некоторых законодательных актов Российской Федерации в связи с принятием Федеральных законов "О внесении изменений и дополнений в Федеральный закон "Об общих принципах организации законодательных (представительных) и исполнительных органов государственной власти субъектов Российской Федерации" и "Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации" (СЗ РФ. 2004. N 35. Ст. 3607; N 49. Ст. 4840; N 52. Ч. I. Ст. 5276; 2005. N 1. Ч. I. Ст. 15, 25, 37; N 14. Ст. 1212; N 19. Ст. 1752; N 27. Ст. 2715; N 30. Ч. I. Ст. 3101; N 40. Ст. 3985; 2006. N 1. Ст. 10).

В соответствии с названным Федеральным законом Российская Федерация передает органам государственной власти субъектов Федерации полномочия по предоставлению мер социальной поддержки по оплате жилищно-коммунальных услуг, установленных законодательством для отдельных категорий граждан. Средства на реализацию передаваемых полномочий предусматриваются в составе Федерального фонда компенсаций, образованного в федеральном бюджете, в виде субвенций.

Объем средств, предусмотренный в Фонде бюджетам субъектов Федерации, определяется исходя из:

количества лиц, имеющих право на указанные меры социальной поддержки;

утвержденных Правительством РФ федерального стандарта предельной стоимости предоставляемых жилищно-коммунальных услуг на 1 кв. м общей площади жилья в месяц, федерального стандарта социальной нормы площади жилья, применяемых для расчета межбюджетных трансфертов.

Субвенции зачисляются в установленном для исполнения федерального бюджета порядке на счета бюджетов субъектов Российской Федерации.

Порядок расходования и учета средств на предоставление субвенций устанавливается Правительством РФ. Например, Постановлением Правительства РФ от 19.11.2004 N 652 утверждены Правила расходования и учета средств на предоставление субвенций из федерального бюджета бюджетам субъектов Российской Федерации для оплаты жилищно-коммунальных услуг, оказываемых гражданам, подвергшимся радиационному воздействию вследствие катастрофы на Чернобыльской АЭС, аварии на производственном объединении "Маяк" и ядерных испытаний на Семипалатинском полигоне, а также отдельным категориям граждан из числа ветеранов и инвалидов <*>.

<*> СЗ РФ. 2004. N 48. Ст. 4782; 2005. N 10. Ст. 848.

С целью обеспечения финансирования расходов на предоставление льгот по оплате жилого помещения и коммунальных услуг Правительством РФ утверждаются методики распределения субвенций из Федерального фонда компенсаций между субъектами Российской Федерации на текущий год <*>.

<*> См., например, Постановления Правительства РФ: от 01.12.2004 N 705 (СЗ РФ. 2004. N 49. Ст. 4909; 2005. N 24. Ст. 2378; N 25. Ст. 2499), от 21.10.2005 N 632 (СЗ РФ. 2005. N 44. Ст. 4558).

Форма предоставления гражданам мер социальной поддержки по оплате жилищно-коммунальных услуг устанавливается нормативными правовыми актами субъектов Российской Федерации.

Органы государственной власти субъектов Федерации ежеквартально представляют в федеральный орган исполнительной власти, осуществляющий выработку единой государственной финансовой, кредитной, денежной политики, отчет о расходовании предоставленных субвенций с указанием численности лиц, имеющих право на указанные меры социальной поддержки, категорий их получателей, а в федеральный орган исполнительной власти, осуществляющий выработку единой государственной политики в сфере здравоохранения, социального развития, труда и защиты прав потребителей, - список лиц, которым предоставлены меры социальной поддержки, с указанием категорий получателей, основания получения мер социальной поддержки, размера занимаемой площади и т.д. <*> При необходимости дополнительные отчетные данные представляются в порядке, определяемом Правительством РФ.

<*> См., например, Приказ Министерства здравоохранения и социального развития РФ от 28.03.2005 N 243 "О порядке составления и представления сведений и списков лиц, которым предоставлены меры социальной поддержки по оплате жилищно-коммунальных услуг" (Бюллетень трудового и социального законодательства РФ. 2005. N 5).

Средства на реализацию указанных полномочий носят целевой характер и не могут быть использованы на другие цели. В случае использования средств не по целевому назначению федеральный орган исполнительной власти вправе осуществить взыскание указанных средств в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

Контроль за правильностью использования субъектами Российской Федерации субвенций возлагается на Федеральную службу финансово-бюджетного надзора и Федеральную службу по надзору в сфере здравоохранения и социального развития, Счетную палату РФ в соответствии с установленными полномочиями.

Объем финансирования расходов, связанных с предоставлением субсидий, устанавливается законами о бюджетах соответствующего уровня бюджетной системы Российской Федерации на очередной финансовый год. Органы государственной власти субъектов Федерации устанавливают порядок и сроки направления муниципальным образованиям средств бюджетов субъектов Федерации для частичного возмещения расходов, связанных с предоставлением субсидий.

Определение необходимого объема финансирования производится исходя из расчетов по федеральным стандартам, устанавливаемым для конкретного региона на соответствующий год <*>.

<*> См., например, Постановление Правительства РФ от 29.08.2005 N 541 "О федеральных стандартах оплаты жилого помещения и коммунальных услуг". (СЗ РФ. 2005. N 36. Ст. 3706).

Федеральные стандарты были введены в соответствии с Концепцией реформы жилищно-коммунального хозяйства в Российской Федерации, одобренной Указом Президента РФ от 28.04.1997 г. N 425 <*>. Соблюдение данных стандартов субъектами Российской Федерации используется, например, в качестве одного из критериев и условий распределения средств федерального бюджета, направляемых на модернизацию и развитие жилищно-коммунального комплекса, а также в качестве одного из оснований для расчета потребностей субъектов Федерации в средствах, предназначенных для предоставления субсидий гражданам на оплату жилых помещений и коммунальных услуг.

<*> СЗ РФ. 1997. N 18. Ст. 2131; N 22. Ст. 2568.

Введение, периодичность принятия, перспективы изменений или неизменности федеральных стандартов были отражены в подпрограмме "Реформирование и модернизация жилищно-коммунального комплекса Российской Федерации" Федеральной целевой программы "Жилище" на 2002 - 2010 годы, утвержденной Постановлением Правительства РФ от 17.11.2001 N 797 <*>.

<*> СЗ РФ. 2001. N 49. Ст. 4622. Постановление утратило силу (СЗ РФ. 2006. N 6. Ст. 694).

Порядок финансирования расходов на обеспечение предоставления субсидий и на предоставление субсидий гражданам, проходящим военную службу и проживающим в закрытых военных городках, согласно ч. 9 ст. 159 Кодекса устанавливается Правительством РФ.

Правилами предоставления субсидий на оплату жилого помещения и коммунальных услуг установлено, что финансирование расходов на предоставление субсидий осуществляется за счет средств федерального бюджета, выделяемых на эти цели воинским частям и организациям соответствующих федеральных органов исполнительной власти, следующим категориям граждан:

а) сотрудникам (сведения о которых не подлежат разглашению), проходящим военную службу в федеральных органах исполнительной власти, в которых законом предусмотрена военная служба;

б) лицам, проходящим либо проходившим военную службу по контракту за пределами Российской Федерации в территориальных органах, воинских частях, подразделениях и организациях соответствующих федеральных органов исполнительной власти;

в) гражданам, проживающим в закрытых военных городках.

К закрытым военным городкам относятся расположенные в населенных пунктах военные городки воинских частей, имеющие систему пропусков, а также отдельные обособленные военные городки воинских частей, расположенные вне населенных пунктов. Перечни закрытых военных городков утверждаются Правительством РФ по представлению Минобороны РФ (иного

федерального органа исполнительной власти, в котором федеральным законом предусмотрена военная служба) <*>.

<*> О перечне имеющих жилищный фонд закрытых военных городков Вооруженных Сил РФ, органов федеральной службы безопасности и пограничных войск см. распоряжение Правительства РФ от 01.06.2000 N 752-р (СЗ РФ. 2000. N 24. Ст. 2616; 2001. N 32. Ст. 3406; N 47. Ст. 4455; 2002. N 4. Ст. 355; N 28. Ст. 2892; 2003. N 7. Ст. 679; N 12. Ст. 1173; N 19. Ст. 1854; N 50. Ст. 4918; 2004. N 20. Ст. 1965; 2005. N 12. Ст. 1074).

Кодекс установил параметры, находящиеся в основе расчета размера субвенций, предоставляемых местным бюджетам из бюджетов субъектов Российской Федерации.

Так, в соответствии с ч. 10 ст. 159 Кодекса размер субвенции из бюджета субъекта Российской Федерации рассчитывается исходя из статистической информации о распределении населения муниципального образования относительно уровней среднедушевых доходов и из региональных стандартов:

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

Названные региональные стандарты устанавливаются субъектами Российской Федерации.

Согласно п. 17 ст. 1 ФЗ от 04.07.2003 N 95-ФЗ "О внесении изменений и дополнений в Федеральный закон "Об общих принципах организации законодательных (представительных) и исполнительных органов государственной власти субъектов Российской Федерации" <*> органы государственной власти субъектов Федерации обязаны предоставлять субвенции местным бюджетам на исполнение полномочий по выплате гражданам адресных субсидий на оплату жилых помещений и коммунальных услуг в соответствии с устанавливаемыми органами государственной власти субъекта Федерации стандартами оплаты жилья и коммунальных услуг.

<*> СЗ РФ. 2003. N 27. Ч. II. Ст. 2709; 2004. N 50. Ст. 4950; 2005. N 1. Ч. I. Ст. 25.

С целью оказать содействие субъектам Российской Федерации и муниципальным образованиям в совершенствовании межбюджетных отношений с учетом новых требований налогового и бюджетного законодательства Российской Федерации, в том числе ФЗ от 04.07.2003 N 95-ФЗ "О внесении изменений и дополнений в Федеральный закон "Об общих принципах организации законодательных (представительных) и исполнительных органов государственной власти субъектов Российской Федерации" и ФЗ от 06.10.2003 N 131-ФЗ "Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации", Приказом Минфина РФ от 27.08.2004 N 243 утверждены Методические рекомендации субъектам Российской Федерации и муниципальным образованиям по регулированию межбюджетных отношений. Методические рекомендации подлежат уточнению по мере внесения изменений и дополнений в федеральное законодательство, а также обобщения практического опыта их применения.

Органы местного самоуправления несут ответственность за осуществление государственного полномочия по предоставлению гражданам субсидий в пределах выделенных органами государственной власти субъекта Российской Федерации муниципальным образованиям на эти цели материальных и финансовых средств.

Размер субвенций муниципальному образованию на предоставление жилищных субсидий населению по оплате жилья и коммунальных услуг определяется на основе оценки расходов населения на оплату жилого помещения и коммунальных услуг, а также распределения населения по уровню среднедушевых доходов в условиях планируемого года.

Распределение населения по уровню среднедушевых доходов определяется на основе данных Комитета по статистике субъекта Российской Федерации за последний отчетный год. В целях приведения величины доходов населения в последнем отчетном году к условиям планируемого года их размер индексируется на прогноз роста доходов населения в планируемом году по отношению к последнему отчетному году по каждой группе доходов.

Общий объем субвенций муниципальному образованию на выплату субсидий определяется суммированием выплат.

Основой для таких расчетов являются данные муниципальной статистики о распределении населения муниципального образования относительно уровней среднедушевых доходов. Территориальные органы государственной статистики оказывают методологическую и консультативную помощь органам местного самоуправления в ведении муниципальной статистики. Целью такой статистики, в частности, является сбор информации в муниципальном образовании по следующим статистическим показателям:

- средний размер месячной пенсии всех пенсионеров, получающих пенсию на общих основаниях;
- число семей, состоящих на учете для улучшения жилищных условий на конец года;
- количество семей, получающих субсидии на оплату жилья и коммунальных услуг;
- прожиточный минимум по основным социально-демографическим группам населения (в среднем на душу);
- денежные расходы (всего) и в том числе: потребительские расходы (из них: покупка товаров, оплата услуг, другие расходы);
- превышение денежных доходов над расходами;
- среднедушевой доход населения;
- среднедушевые платежи населения за жилищно-коммунальные услуги;
- сумма превышения платежей за жилищно-коммунальные услуги по установленным нормам в сравнении с предельно допустимыми платежами;
- численность и доля населения, имеющего среднедушевые доходы ниже прожиточного минимума;
- численность населения, имеющего право на субсидии по платежам за жилищно-коммунальные услуги (т.е. граждан, у которых платежи за жилищно-коммунальные услуги по установленным нормам превышают их среднедушевой доход);
- уровень расслоения населения (отношение суммарных доходов 10% самых богатых к суммарным доходам 10% самых бедных).

Статистическая информация о распределении населения муниципального образования относительно уровней среднедушевых доходов собирается в соответствии с Унифицированной системой показателей, характеризующих социально-экономическое положение муниципального образования, утвержденной Постановлением Госкомстата РФ от 09.01.1998 N 2.

В случае отсутствия информации о распределении населения отдельных муниципалитетов по доходным группам, а также в целях упрощения расчетов используется доля (численность) населения, подпадающая под критерии предоставления адресной жилищной субсидии, по муниципальным образованиям.

Субвенции могут быть использованы только для предоставления субсидий по оплате жилищно-коммунальных услуг.

Субъект Российской Федерации может предоставлять дополнительные льготы по оплате жилищно-коммунальных услуг малоимущим гражданам. Для этого субъектам Федерации целесообразно устанавливать прогрессивную шкалу максимально допустимой доли расходов граждан на оплату жилых помещений и коммунальных услуг. При этом указанная доля должна быть тем ниже, чем ниже подушевые доходы граждан, что в большей степени обеспечит их социальную защищенность.

Кодекс предоставил органам местного самоуправления полномочия по установлению дополнительных условий предоставления субсидий в соответствующем муниципальном образовании путем отхода от показателей региональных стандартов.

Орган местного самоуправления вправе применять при расчете субсидий отличные от установленных региональных стандартов стандарты 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, если это улучшает положение граждан, получающих такие субсидии. Дополнительные расходы на предоставление указанных субсидий финансируются за счет средств местного бюджета (ч. 11 ст. 159 Кодекса, п. 70 Правил предоставления субсидий на оплату жилого помещения и коммунальных услуг).

Установленные органом местного самоуправления местные стандарты могут применяться вместо всех или вместо отдельных соответствующих региональных стандартов. Определение размеров субсидий с учетом местных стандартов осуществляется в порядке, установленном названными Правилами для определения размера субсидий с учетом региональных стандартов.

Органы местного самоуправления вправе установить, например, стоимость жилищно-коммунальных услуг ниже регионального стандарта или установить максимально допустимую долю расходов граждан на оплату жилого помещения и коммунальных услуг в совокупном доходе семьи ниже аналогичного показателя, предусмотренного субъектом Российской Федерации. Если реальная себестоимость предоставления жилищно-коммунальных услуг при этом будет выше регионального стандарта стоимости их предоставления, то объем обязательств по предоставлению субсидий превысит полученный объем субвенций, предоставленных на эти цели субъектом Федерации. В этом случае органы местного самоуправления обязаны выделить недостающие ресурсы за счет собственных средств.

Для некоторых категорий граждан право на получение субсидий необходимо сохранять вне зависимости от уровня их доходов. На практике к числу таких граждан местные органы самоуправления относят, как правило, одиноких неработающих пенсионеров, семьи, имеющие

детей-инвалидов, инвалидов по общим заболеваниям, многодетные семьи и др. Финансирование расходов в случаях освобождения решениями органов местного самоуправления таких категорий граждан от оплаты жилищно-коммунальных услуг в полном объеме предусматривается при уточнении местного бюджета на очередной финансовый год.

По общему правилу иностранным гражданам субсидии на оплату жилого помещения и коммунальных услуг не предоставляются. Однако Кодекс исходит из приоритета международных договоров по отношению к законодательству Российской Федерации (см. ФЗ от 15.07.1995 "О международных договорах Российской Федерации" <*>) и в ч. 12 ст. 159 конкретизирует норму ст. 9 Кодекса применительно к предоставлению субсидий.

<*> СЗ РФ. 1995. N 29. Ст. 2757.

Если в соответствии с международным договором Российской Федерации иностранным гражданам должны предоставляться субсидии на оплату жилого помещения и коммунальных услуг, то общее правило, установленное в ч. 12 ст. 159, не применяется, а субсидии иностранным гражданам предоставляются на основании соответствующего международного договора.

Виды нормативных правовых актов, которыми могут устанавливаться порядок и условия предоставления компенсаций расходов по оплате жилого помещения и коммунальных услуг, определены в ст. 160 Кодекса.

Отдельным категориям граждан в порядке и на условиях, которые установлены федеральными законами, законами субъектов Российской Федерации и нормативными правовыми актами органов местного самоуправления, могут предоставляться компенсации расходов на оплату жилых помещений и коммунальных услуг за счет средств соответствующих бюджетов.

Этот перечень правовых актов является исчерпывающим. Поэтому иными правовыми актами порядок и условия предоставления таких компенсаций устанавливаться не могут, а если такие акты были приняты, то они по общему правилу не могут применяться к отношениям, возникшим после введения в действие Кодекса.

Однако в силу ст. 8 Вводного закона до внесения изменений в федеральные законы и иные нормативные правовые акты в части замены порядка предоставления гражданам льгот по оплате жилья и коммунальных услуг на порядок предоставления в соответствии со ст. 160 Кодекса компенсаций сохраняется прежний порядок предоставления указанных льгот, установленный действующими федеральными законами и иными нормативными правовыми актами до введения в действие Кодекса.

Реформирование действующей системы льгот проводится в Российской Федерации в направлении пересмотра и отмены ряда льгот и введения адекватных компенсационных механизмов для малоимущих и наиболее уязвимых слоев населения, перевода льгот, установленных для различных категорий работающих граждан (работников правоохранительных органов, военнослужащих и др.), в форму денежных выплат.

Такой подход оправдан, однако на практике претворение его в жизнь требует взвешенного подхода и, самое главное, строгих и обоснованных расчетов его финансовой составляющей. Необходимо обеспечить такой уровень размеров компенсаций, чтобы он был адекватен замененной льготе и не ухудшал материальное положение получающих соответствующие компенсации граждан. Другой способ решения данной проблемы, являющийся наиболее трудоемким и вместе с тем наиболее эффективным, - повышение уровня доходов населения в той степени, в какой это необходимо для того, чтобы оплата жилого помещения и коммунальных услуг в полном объеме не приводила к понижению качества жизни плательщиков.

В жилищном законодательстве не содержится нормативное определение понятия "компенсация". В связи с этим во многих актах даются довольно противоречивые определения. Чаще всего происходит смешение или объединение понятий "субсидия" и "компенсация", не выделяются специфические для них свойства.

Компенсация - это возмещение в соответствии с законодательством Российской Федерации отдельным категориям граждан произведенных ими расходов, связанных с оплатой жилого помещения и коммунальных услуг.

Возмещение производится в денежной форме, при этом расходы на оплату жилого помещения и коммунальных услуг не уменьшаются на размер предоставленной компенсации.

Компенсации расходов на оплату жилых помещений и коммунальных услуг включаются в совокупный доход семьи при расчете субсидий, предоставляемых гражданам в порядке, установленном ст. 159 Кодекса.

В отличие от субсидий (которые перечисляются гражданам до наступления срока внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги) компенсации носят характер "последующего" возмещения, то есть они должны предоставляться после оплаты жилищно-коммунальных услуг в установленном порядке.

Следует, однако, отметить, что в настоящее время, регулируя отношения по оплате жилых помещений и коммунальных услуг, законодатель использует различные термины, означающие в широком смысле слова компенсационные выплаты. Как названы в законах или подзаконных актах компенсации, выплачиваются они до или после оплаты жилых помещений и (или) коммунальных услуг, по большому счету получателям это все равно. Тем не менее терминологические несоответствия в законодательных актах снижают их качественный уровень и зачастую приводят к неточностям в правоприменительной практике.

Размер компенсаций с учетом уровня инфляции подлежит корректировке в целях недопущения снижения эффективности помощи, оказываемой отдельным категориям граждан посредством выплаты компенсаций. Например, Правительство РФ обязало Минздравсоцразвития РФ и Минфин РФ ежегодно (в месячный срок после вступления в силу федерального закона о федеральном бюджете на соответствующий год) представлять в установленном порядке в Правительство РФ проект постановления Правительства РФ о порядке индексации размеров компенсаций и иных выплат, предусмотренных Законом РФ "О социальной защите граждан, подвергшихся воздействию радиации вследствие катастрофы на Чернобыльской АЭС" и ст. 2 ФЗ от 12.02.2001 N 5-ФЗ "О внесении изменений и дополнений в Закон Российской Федерации "О социальной защите граждан, подвергшихся воздействию радиации вследствие катастрофы на Чернобыльской АЭС", исходя из уровня инфляции, устанавливаемого федеральным законом о федеральном бюджете на соответствующий год <*>.

<*> Об индексации размеров компенсаций и иных выплат гражданам, подвергшимся воздействию радиации вследствие катастрофы на Чернобыльской АЭС, см., например, Постановления Правительства РФ от 25.05.2005 N 326, 09.08.2005 N 496.

В соответствии с разъяснениями Верховного Суда РФ отсутствие бюджетного финансирования (либо недостаточное финансирование для покрытия расходов по реализации законов, предусматривающих льготы (компенсации, субсидии)), само по себе не может являться основанием для отказа гражданину в предоставлении льгот, предусмотренных в законе.

Ресурсоснабжающие организации имеют возможность компенсировать свои расходы из федерального, субъекта Российской Федерации или местного бюджета (в зависимости от того, нормативным актом какого уровня предусмотрена льгота и из какого именно бюджета предусмотрены расходы на ее реализацию).

Если ресурсоснабжающая организация прекратит предоставление коммунальных услуг (отключит электроэнергию или воду и т.п.) в связи с тем, что гражданином перечисленные услуги оплачивались не полностью, а в размере с учетом предоставленных ему льгот, то по требованию такого гражданина суд обязывает эту организацию восстановить предоставление услуг и может взыскать компенсацию за причиненный моральный вред в соответствии с Законом РФ "О защите прав потребителей" <*>.

<*> Обзор судебной практики Верховного Суда РФ за II квартал 1998 г.

Согласно КоАП РФ непредоставление потребителю льгот и преимуществ, установленных законом, влечет наложение административного штрафа (ч. 3 ст. 14.8).

Среди законов, в соответствии с которыми отдельным категориям граждан предоставляются компенсации на оплату жилого помещения и коммунальных услуг, можно назвать следующие: Закон РФ от 15.01.1993 "О статусе Героев Советского Союза, Героев Российской Федерации и полных кавалеров ордена Славы" <1>, ФЗ от 12.01.1995 в редакции ФЗ от 02.01.2000 "О ветеранах" <2>, ФЗ в редакции ФЗ от 17.11.1995 "О прокуратуре Российской Федерации" <3>, ФЗ от 27.05.1998 "О статусе военнослужащих" <4>, Закон РФ от 21.01.1993 в редакции Закона РФ от 21.07.1993 N 5481-1 "О дополнительных гарантиях и компенсациях военнослужащим, проходящим военную службу на территориях государств Закавказья, Прибалтики и Республики Таджикистан, а также выполняющим задачи в условиях чрезвычайного положения и при вооруженных конфликтах" <5>, ФЗ от 10.01.2002 "О социальных гарантиях гражданам, подвергшимся радиационному воздействию вследствие ядерных испытаний на Семипалатинском полигоне" (п. 17 ст. 2), ТК РФ (ст. 340), ФЗ от 24.11.1995 "О социальной защите инвалидов в Российской Федерации" <6> и др.

<1> Ведомости РФ. 1993. N 7. Ст. 247; СЗ РФ. 1996. N 32. Ст. 3838; N 33. Ст. 3348; 2001. N 29. Ст. 2953; 2005. N 30. Ч. II. Ст. 3133.

<2> СЗ РФ. 1995. N 3. Ст. 168; 1998. N 47. Ст. 5703; 2000. N 2. Ст. 161; N 19. Ст. 2023; 2001. N 33. Ч. I. Ст. 3427; N 53. Ч. I. Ст. 5030; 2002. N 30. Ст. 3033; N 48. Ст. 4743; 2003. N 19. Ст. 1750; 2004. N 19. Ч. I. Ст. 1837; N 25. Ст. 2480; N 27. Ст. 2711; N 35. Ст. 3607; 2005. N 1. Ч. I. Ст. 25; N 19. Ст. 1748; N 52. Ч. I. Ст. 5576.

<3> СЗ РФ. 1995. N 47. Ст. 4472; 1999. N 7. Ст. 878; N 47. Ст. 5620; 2000. N 2. Ст. 140; 2001. N 53. Ст. 5018; 2002. N 26. Ст. 2523; N 40. Ст. 3853; 2003. N 27. Ст. 2700; 2004. N 35. Ст. 3607; 2005. N 29. Ст. 2906; N 45. Ст. 4586.

<4> СЗ РФ. 1998. N 22. Ст. 2331; 2000. N 1. Ч. II. Ст. 12; N 26. Ст. 2729; N 33. Ст. 3348; 2001. N 31. Ст. 3173; 2002. N 1. Ст. 2; N 19. Ст. 1794; N 21. Ст. 1919; N 26. Ст. 2521; N 48. Ст. 4740; 2003. N 46. Ст. 4437; 2004. N 18. Ст. 1687; N 30. Ст. 3089; N 35. Ст. 3607; 2005. N 17. Ст. 1483. В соответствии с данным Федеральным законом Постановлением Правительства РФ от 31.12.2004 N 909 утверждены: Положение о выплате денежной компенсации за наем (поднаем) жилых помещений военнослужащим - гражданам Российской Федерации, проходящим военную службу по контракту, и членам их семей и Положение о выплате денежной компенсации за наем (поднаем) жилых помещений гражданам Российской Федерации, уволенным с военной службы, и членам их семей - а также установлены предельные размеры денежных компенсаций за наем (поднаем) жилых помещений (СЗ РФ. 2005. N 2. Ст. 165).

<5> Ведомости РФ. 1993. N 6. Ст. 181; N 34. Ст. 1395; 2004. N 18. Ст. 1687; N 35. Ст. 3607.

<6> СЗ РФ. 1995. N 48. Ст. 4563; 1998. N 31. Ст. 3803; 1999. N 2. Ст. 232; N 29. Ст. 3693; 2000. N 22. Ст. 2267; 2001. N 24. Ст. 2410; N 33. Ч. I. Ст. 3426; N 53. Ст. 5024; 2002. N 1. Ст. 2; N 22. Ст. 2026; 2003. N 2. Ст. 167; N 43. Ст. 4108; 2004. N 35. Ст. 3607; 2005. N 1. Ч. I. Ст. 25.

В силу ст. 24 ФЗ от 31.03.1999 "О газоснабжении в Российской Федерации" <*> социальные гарантии для малоимущих граждан в части компенсации понесенных ими затрат на приобретение газа и перечень данных категорий граждан определяются законами и иными нормативными правовыми актами субъектов Российской Федерации.

<*> СЗ РФ. 1999. N 14. Ст. 1667; 2004. N 35. Ст. 3607.

Рассмотрим подробнее порядок предоставления компенсаций расходов на оплату жилых помещений и коммунальных услуг отдельным категориям граждан.

Компенсации военнослужащим, гражданам Российской Федерации, уволенным с военной службы, и членам их семей.

В целях обеспечения прав на жилище военнослужащих им предоставляются денежные компенсации, которые предусмотрены федеральными законами, в частности, ФЗ от 27.05.1998 N 76-ФЗ "О статусе военнослужащих". Кроме того, органы государственной власти Российской Федерации, органы государственной власти субъектов Федерации (далее - органы государственной власти), органы местного самоуправления и организации вправе устанавливать в пределах своих полномочий дополнительные социальные гарантии и компенсации данным гражданам.

Военнослужащие и члены их семей должны обеспечиваться служебными жилыми помещениями или жилыми помещениями в общежитиях. В случае отсутствия указанных жилых помещений воинские части арендуют жилые помещения для обеспечения военнослужащих и совместно проживающих с ними членов их семей или по желанию военнослужащих ежемесячно выплачивают им денежную компенсацию за наем (поднаем) жилых помещений в порядке и размерах, которые определяются Правительством РФ (ст. 15 ФЗ "О статусе военнослужащих").

Статьей 25 ФЗ "О статусе военнослужащих" предусмотрена возможность предоставления дополнительных социальных гарантий и компенсаций военнослужащим, исполняющим обязанности военной службы в условиях чрезвычайного положения и при вооруженных конфликтах, и членам их семей. На членов семей военнослужащих, погибших при выполнении задач в условиях чрезвычайного положения и при вооруженных конфликтах, распространяются социальные гарантии и компенсации, действующие в отношении членов семей военнослужащих, погибших в Великой Отечественной войне. Правительство РФ устанавливает порядок предоставления таких дополнительных гарантий и компенсаций.

К законам, устанавливающим дополнительные социальные гарантии и компенсации названным выше гражданам, относится, например, Закон РФ от 21.01.1993 N 4328-1 (в редакции Закона РФ от 21.07.1993 N 5481-1) "О дополнительных гарантиях и компенсациях военнослужащим, проходящим военную службу на территориях государств Закавказья, Прибалтики и Республики Таджикистан, а также выполняющим задачи по защите конституционных прав граждан в условиях чрезвычайного положения и при вооруженных конфликтах" (далее - Закон РФ от 21.01.1993 N 4328-1).

В соответствии с данным Законом РФ (ст. 5) военнослужащим, проходящим военную службу по контракту на территориях государств Закавказья, Прибалтики и Республики Таджикистан, выплачивается денежная компенсация за наем (поднаем) жилых помещений в местах проживания эвакуированных членов их семей в размерах, оговоренных в договоре найма (поднайма) жилья, но не более трех установленных законом минимальных размеров оплаты труда с учетом местности проживания и состава семьи.

Действие Закона РФ от 21.01.1993 N 4328-1 распространяется на лиц рядового и начальствующего состава, курсантов и слушателей учебных заведений МВД РФ, выполняющих задачи в условиях чрезвычайного положения и при вооруженных конфликтах. Установлено, что его действие распространяется также на военнослужащих, а также лиц рядового и начальствующего состава, курсантов и слушателей заведений МВД РФ, выполняющих и выполнявших задачи в условиях вооруженного конфликта в Чеченской Республике (см. ФЗ от 16.05.1995 N 75-ФЗ).

Социальные гарантии и компенсации, которые предусмотрены ФЗ "О статусе военнослужащих", федеральными конституционными законами и федеральными законами, устанавливаются:

- военнослужащим и членам их семей;

- гражданам, уволенным с военной службы в Вооруженных Силах РФ, других войсках, воинских формированиях и органах, Объединенных Вооруженных Силах государств - участников СНГ, и членам их семей;

- гражданам, уволенным с военной службы в Вооруженных Силах Союза ССР, пограничных, внутренних и железнодорожных войсках, войсках гражданской обороны, органах и войсках государственной безопасности, других воинских формированиях Союза ССР, и членам их семей.

К военнослужащим согласно ФЗ "О статусе военнослужащих" относятся:

- офицеры, прапорщики и мичманы, курсанты военных образовательных учреждений профессионального образования, сержанты и старшины, солдаты и матросы, проходящие военную службу по контракту (далее - военнослужащие, проходящие военную службу по контракту);

- офицеры, призванные на военную службу в соответствии с указом Президента РФ;

- сержанты, старшины, солдаты и матросы, проходящие военную службу по призыву, курсанты военных образовательных учреждений профессионального образования до заключения с ними контракта (далее - военнослужащие, проходящие военную службу по призыву).

Офицеры, призванные на военную службу в соответствии с указом Президента РФ, по своему правовому положению приравниваются к офицерам, проходящим военную службу по контракту, если иное не предусмотрено федеральными законами и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации.

Граждане (иностранцы граждане) приобретают статус военнослужащих с началом военной службы и утрачивают его с окончанием военной службы.

На граждан, призванных на военные сборы, статус военнослужащих распространяется в случаях и порядке, которые предусмотрены ФЗ "О статусе военнослужащих", федеральными законами и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации.

За гражданами, проходившими военную службу в воинских частях Вооруженных Сил Союза ССР, других воинских формированиях Союза ССР и государств - участников СНГ до принятия указанных воинских формирований под юрисдикцию Российской Федерации и перешедшими на военную службу в войска или иные воинские формирования, организации других государств, ранее входивших в состав Союза ССР, сохраняются социальные гарантии и компенсации, предусмотренные ФЗ "О статусе военнослужащих", федеральными законами и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, при условии заключения и ратификации в установленном порядке соответствующих международных договоров Российской Федерации.

К членам семей военнослужащих, граждан, уволенных с военной службы, которым предоставляются указанные компенсации, если иное не установлено ФЗ "О статусе военнослужащих", федеральными законами, относятся:

- супруга (супруг);

- несовершеннолетние дети;

- дети старше 18 лет, ставшие инвалидами до достижения ими возраста 18 лет;

- дети в возрасте до 23 лет, обучающиеся в образовательных учреждениях по очной форме обучения;

- лица, находящиеся на иждивении военнослужащих.

Социальные гарантии и компенсации, предусмотренные ФЗ "О статусе военнослужащих" и федеральными законами для военнослужащих и членов их семей, могут быть распространены на других лиц и членов их семей указами Президента РФ.

Военнослужащим и гражданам, уволенным с военной службы, ветеранам Великой Отечественной войны и ветеранам боевых действий на территориях других государств, ветеранам военной службы, а также ветеранам, исполнявшим обязанности военной службы в условиях чрезвычайного положения и при вооруженных конфликтах, федеральными конституционными законами, федеральными законами и иными нормативными правовыми актами Президента РФ и Правительства РФ устанавливаются дополнительные социальные гарантии и компенсации.

За военнослужащими, захваченными в плен или в качестве заложников, а также интернированными в нейтральных странах, сохраняется статус военнослужащих. За указанными военнослужащими сохраняются денежное довольствие, материальное и иные виды обеспечения,

которые выплачиваются (выдаются) супругам или другим членам семей военнослужащих, проживающим совместно с ними, в порядке, определяемом Правительством РФ, до полного выяснения обстоятельств захвата в плен или в качестве заложников, интернирования военнослужащих или их освобождения.

Право на материальное и иные (кроме денежного довольствия) виды обеспечения имеют следующие члены семей военнослужащих на весь период их отсутствия по названным причинам:

- а) супруга (супруг) или проживающие совместно с ними несовершеннолетние дети;
- б) дети старше 18 лет, ставшие инвалидами до достижения ими возраста 18 лет;
- в) дети в возрасте до 23 лет, обучающиеся в общеобразовательных учреждениях по очной форме обучения;
- г) лица, находящиеся на иждивении военнослужащих, или родители (усыновители) в равных долях, если военнослужащие не состоят в браке и не имеют детей <*>.

<*> См.: Постановление Правительства РФ от 30.08.2001 N 641 "О материальном и иных (кроме денежного довольствия) видах обеспечения членов семей военнослужащих, захваченных в плен или в качестве заложников, а также интернированных в нейтральных странах".

Военнослужащие, граждане, уволенные с военной службы, и члены их семей, имеющие право на социальные гарантии и компенсации в соответствии с ФЗ "О статусе военнослужащих", пользуются социальными гарантиями и компенсациями, установленными для граждан федеральными конституционными законами, федеральными законами и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации. Если указанные лица одновременно имеют право на получение одной и той же социальной гарантии и компенсации по нескольким основаниям, то им предоставляются по их выбору социальная гарантия и компенсация по одному основанию, за исключением случаев, особо предусмотренных федеральными конституционными законами, федеральными законами и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации.

Согласно п. 4 ст. 24 ФЗ "О статусе военнослужащих" члены семей военнослужащих, погибших (умерших) в период прохождения военной службы, и члены семей граждан, проходивших военную службу по контракту и погибших (умерших) после увольнения с военной службы по достижении ими предельного возраста пребывания на военной службе, состоянию здоровья или в связи с организационно-штатными мероприятиями, общая продолжительность военной службы которых составляет 20 лет и более, имеют право на компенсационные выплаты по оплате:

общей площади занимаемых ими жилых помещений (в коммунальных помещениях - жилой площади), а также найма, содержания и ремонта жилых помещений, а собственники жилых помещений и члены жилищно-строительных (жилищных) кооперативов - содержания и ремонта объектов общего пользования в многоквартирных жилых домах;

коммунальных услуг независимо от вида жилищного фонда.

Указанные лица, кроме того, имеют право на компенсационные выплаты по оплате (в случае если они проживают в домах, не имеющих центрального отопления) топлива, приобретаемого в пределах норм, установленных для продажи населению, и его доставки.

За вдовами (вдовцами) военнослужащих, погибших (умерших) в период прохождения военной службы по контракту или после увольнения с военной службы по достижении ими предельного возраста пребывания на военной службе, состоянию здоровья или в связи с организационно-штатными мероприятиями, имевших общую продолжительность военной службы 20 лет и более, названные компенсации сохраняются до повторного вступления в брак.

Правила предоставления членам семей погибших (умерших) военнослужащих и сотрудников некоторых федеральных органов исполнительной власти компенсационных выплат в связи с расходами по оплате жилых помещений, коммунальных и других видов услуг утверждены Постановлением Правительства РФ от 02.08.2005 N 475 <*>.

<*> СЗ РФ. 2005. N 32. Ст. 3316.

Порядок и размеры компенсационных выплат, предусмотренных ФЗ "О статусе военнослужащих", определяются Правительством РФ. Например, Постановлением Правительства РФ от 31.12.2004 N 909 "О порядке выплаты денежной компенсации за наем (поднаем) жилых помещений военнослужащим - гражданам Российской Федерации, проходящим военную службу по контракту, гражданам Российской Федерации, уволенным с военной службы, и членам их семей" <*> в целях обеспечения прав на жилище названных граждан утверждены:

<*> СЗ РФ. 2005. N 2. Ст. 165.

а) Положение о выплате денежной компенсации за наем (поднаем) жилых помещений военнослужащим - гражданам Российской Федерации, проходящим военную службу по контракту, и членам их семей,

б) Положение о выплате денежной компенсации за наем (поднаем) жилых помещений гражданам Российской Федерации, уволенным с военной службы, и членам их семей.

Денежная компенсация за наем (поднаем) жилых помещений военнослужащим - гражданам Российской Федерации, проходящим военную службу по контракту, гражданам Российской Федерации, уволенным с военной службы, и членам их семей выплачивается в размере, не превышающем:

в городах Москве и Санкт-Петербурге - 1500 рублей;

в других городах и районных центрах - 1200 рублей;

в прочих населенных пунктах - 900 рублей.

Указанные размеры денежной компенсации повышаются на 50% при следующих условиях:

- совместно с военнослужащим или гражданином, уволенным с военной службы, проживают три и более члена семьи;

- семья военнослужащего, погибшего (умершего) в период прохождения военной службы, или гражданина, уволенного с военной службы, вставшего на учет нуждающихся в улучшении жилищных условий до 01.01.2005 в уполномоченных органами исполнительной власти субъектов Федерации организациях и погибшего (умершего) после увольнения с военной службы, состоит из четырех и более человек.

Положение о выплате денежной компенсации за наем (поднаем) жилых помещений военнослужащим - гражданам Российской Федерации, проходящим военную службу по контракту, и членам их семей определяет порядок выплаты денежной компенсации военнослужащим - гражданам Российской Федерации, проходящим военную службу по контракту, и членам их семей, а также членам семей военнослужащих, погибших (умерших) в период прохождения военной службы.

В случае невозможности обеспечения жилыми помещениями в соответствии с законодательством Российской Федерации по желанию военнослужащих и членов семей военнослужащих, погибших (умерших) в период прохождения военной службы, им ежемесячно выплачивается денежная компенсация за счет средств, выделяемых из федерального бюджета на эти цели Министерству обороны РФ или иному федеральному органу исполнительной власти, в котором законом предусмотрена военная служба <*>, в размере, предусмотренном договором найма (поднайма) жилья, но не более установленных размеров.

<*> В соответствии с Перечнем федеральных органов исполнительной власти, в которых законодательством предусмотрена военная или приравненная к ней служба, такими органами являются: МВД РФ, Минобороны РФ, ФСБ РФ, ФСО РФ, СВР РФ, ФСИН РФ, МЧС РФ.

В указанном порядке денежная компенсация выплачивается также военнослужащим, имеющим в собственности индивидуальные жилые дома (квартиры), являющимся членами жилищно-строительных (жилищных) кооперативов, а также военнослужащим, за которыми в соответствии с законодательством Российской Федерации сохраняются жилые помещения, в которых они проживали до поступления на военную службу, или бронируются жилые помещения, при их переводе на новое место военной службы в другую местность, если в этой местности они не обеспечены служебными жилыми помещениями или иной жилой площадью в общежитии.

Денежная компенсация военнослужащему выплачивается одновременно с выплатой денежного довольствия за истекший месяц по месту его военной службы.

Денежная компенсация членам семьи военнослужащего, погибшего (умершего) в период прохождения военной службы, выплачивается ежемесячно воинской частью (организацией) по последнему месту военной службы военнослужащего до получения ими жилого помещения либо предоставления им субсидий по государственным жилищным сертификатам или в виде безвозмездной финансовой помощи в соответствии с законодательством Российской Федерации, но не более чем в течение одного года со дня гибели (смерти) кормильца.

Положение о выплате денежной компенсации за наем (поднаем) жилых помещений гражданам Российской Федерации, уволенным с военной службы, и членам их семей определяет порядок выплаты денежной компенсации:

- гражданам Российской Федерации, уволенным с военной службы и вставшим на учет нуждающихся в улучшении жилищных условий до 01.01.2005 в уполномоченных органами исполнительной власти субъектов Федерации организациях. Названным гражданам денежная компенсация выплачивается до фактического предоставления субсидий по государственным жилищным сертификатам;

- членам семей граждан, уволенных с военной службы, вставших на учет нуждающихся в улучшении жилищных условий до 01.01.2005 в уполномоченных органами исполнительной власти

субъектов Федерации организациях и погибших (умерших) после увольнения с военной службы. Данным гражданам денежная компенсация выплачивается до фактического предоставления субсидий по государственным жилищным сертификатам, но не более чем в течение одного года со дня гибели (смерти) кормильца.

При перемене места жительства указанными гражданами и невозможности обеспечения их жильем в соответствии с законодательством Российской Федерации органы исполнительной власти субъектов Федерации через уполномоченные ими органы выдают документы, необходимые для принятия решения о выплате денежной компенсации <*>.

<*> Единые формы и перечень документов, необходимых для принятия решения о выплате денежной компенсации, разрабатываются Минобороны РФ.

Решение о выплате денежной компенсации принимается органом Минобороны РФ или иного федерального органа исполнительной власти, в котором законом предусмотрена военная служба, осуществляющим пенсионное обеспечение по месту жительства лиц, уволенных с военной службы.

Выплата денежной компенсации осуществляется ежемесячно на основании договора найма (поднайма) жилья, заключенного в письменной форме, в размере, предусмотренном договором, но не более установленных размеров.

Ежемесячно выплачивается денежная компенсация за наем (поднаем) жилых помещений сотрудникам органов внутренних дел Российской Федерации, Федеральной службы исполнения наказаний, Государственной противопожарной службы МЧС России, органов по контролю за оборотом наркотических средств и психотропных веществ, таможенных органов Российской Федерации, лицам начальствующего состава Государственной фельдъегерской службы РФ (далее - сотрудники). Порядок и размеры выплаты денежной компенсации установлены Постановлением Правительства РФ от 27.12.2004 N 852 <*>, вступившим в силу с 01.01.2005.

<*> СЗ РФ. 2004. N 52. Ч. II. Ст. 5516; 2005. N 44. Ст. 4557.

Данное Постановление принято в соответствии со ст. 54 Положения о службе в органах внутренних дел Российской Федерации <*>, ст. 20 ФЗ "О службе в таможенных органах Российской Федерации" и п. 124 Положения о правоохранительной службе в органах по контролю за оборотом наркотических средств и психотропных веществ <***>, предусматривающих право соответствующих сотрудников на денежную компенсацию за наем (поднаем) жилых помещений <***>.

<*> Утверждено Постановлением Верховного Совета РФ от 23.12.1992 N 4202-1 (Ведомости РФ. 1993. N 2. Ст. 70; СЗ РФ. 1998. N 30. Ст. 3613; 1999. N 29. Ст. 3698; 2001. N 1. Ч. I. Ст. 2; N 53. Ч. I. Ст. 5030; 2002. N 27. Ст. 2620; N 30. Ст. 3033; 2004. N 35. Ст. 3607; 2005. N 14. Ст. 1212).

<***> Утверждено Указом Президента РФ от 05.06.2003 N 613 (СЗ РФ. 2003. N 23. Ст. 2197; 2005. N 36. Ст. 3665).

<***> ФЗ от 21.07.1998 N 117-ФЗ действие Положения о службе в органах внутренних дел Российской Федерации распространено на сотрудников ОВД, переходящих на службу в учреждения и органы уголовно-исполнительной системы Минюста РФ, а также на лиц, вновь поступающих на службу в указанные учреждения и органы; ФЗ от 17.07.1999 N 177-ФЗ установлено, что до принятия федерального закона, регулирующего порядок и условия прохождения службы сотрудниками ОВД, указанные вопросы регулируются названным Положением в части, не противоречащей Закону РФ "О милиции"; ФЗ от 25.07.2002 N 116-ФЗ действие указанного Положения распространено на лиц рядового и начальствующего состава ОВД, переходящих на службу в Государственную противопожарную службу МЧС РФ, а также на лиц, вновь поступающих на службу в Государственную противопожарную службу, до принятия федерального закона, регулирующего прохождение службы в Государственной противопожарной службе МЧС РФ.

Денежная компенсация выплачивается сотрудникам, не имеющим жилых помещений для постоянного проживания <*>, в размере, предусмотренном договором найма (поднайма) жилого помещения, но не более: 1500 рублей - в городах Москве и Санкт-Петербурге; 1200 рублей - в других городах и районных центрах; 900 рублей - в прочих населенных пунктах.

<*> См.: Инструкция о порядке учета нуждающихся в улучшении жилищных условий сотрудников, федеральных государственных служащих и работников органов по контролю за оборотом наркотических средств и психотропных веществ, утвержденная Приказом Госнарконконтроля РФ от 20.11.2003 N 229.

При условии совместного проживания с сотрудником трех и более членов семьи размер денежной компенсации повышается на 50%.

Денежная компенсация выплачивается финансовым органом по месту службы сотрудника за истекший месяц одновременно с выплатой денежного довольствия за текущий месяц на основании рапорта сотрудника и приказа руководителя соответствующего органа, подразделения, учреждения.

К рапорту сотрудника прилагаются:

- договор найма (поднайма) жилого помещения, заключенный в соответствии с законодательством Российской Федерации;
- справка кадрового подразделения о составе семьи сотрудника и о совместном проживании сотрудника и членов его семьи, а также о выписке их с прежнего места жительства.

Выплата денежной компенсации производится в установленном размере со дня найма (поднайма) жилого помещения и прекращается со дня предоставления сотруднику в установленном порядке жилого помещения или изменения других условий, влекущих за собой прекращение выплаты денежной компенсации.

Выплата денежной компенсации сотрудникам осуществляется за счет средств федерального бюджета в пределах лимитов бюджетных обязательств и объемов финансирования, учтенных на лицевом счете получателя средств федерального бюджета, открытом федеральному бюджетному учреждению, в котором проходит службу сотрудник, в территориальном органе Федерального казначейства.

ФЗ "О прокуратуре Российской Федерации" (в редакции ФЗ от 17.11.1995) в ст. 44 регулирует материальное и социальное обеспечение прокурорских работников, в силу которой прокуроры и следователи, не обеспеченные жилой площадью, имеют право на компенсацию расходов, связанных с наймом (поднаймом) жилых помещений, до предоставления им в установленном порядке жилого помещения для постоянного проживания.

Названное право предоставлено Федеральным законом Генеральному прокурору РФ, его советникам, старшим помощникам, помощникам и помощникам по особым поручениям, заместителям Генерального прокурора РФ, их помощникам по особым поручениям, заместителям, старшим помощникам и помощникам Главного военного прокурора, всем нижестоящим прокурорам, их заместителям, помощникам прокуроров по особым поручениям, старшим помощникам и помощникам прокуроров, старшим прокурорам и прокурорам, старшим прокурорам-криминалистами и прокурорам-криминалистами управлений и отделов, действующим в пределах своей компетенции.

Меры социальной поддержки гражданам Российской Федерации, подвергшимся радиационному воздействию вследствие ядерных испытаний на Семипалатинском полигоне, предусмотрены ФЗ от 10.01.2002 "О социальных гарантиях гражданам, подвергшимся радиационному воздействию вследствие ядерных испытаний на Семипалатинском полигоне" (п. 17 ч. 1 ст. 2).

Гражданам, получившим суммарную (накопленную) эффективную дозу облучения, превышающую 25 сЗв (бэр), гарантируется:

оплата в размере 50% занимаемой общей площади в домах государственного и муниципальных фондов и в приватизированных жилых помещениях (в пределах норм, предусмотренных законодательством), в том числе и членам их семей, проживающим с ними; оплата в размере 50% за пользование отоплением, водопроводом, газом и электроэнергией, а проживающим в домах, не имеющих центрального отопления, - предоставление скидки в размере 50% со стоимости топлива, приобретаемого в пределах норм, установленных для продажи населению, включая транспортные расходы.

Российская Федерация передает органам государственной власти субъектов Федерации полномочия по предоставлению мер социальной поддержки по оплате жилищно-коммунальных услуг, установленных п. 17 ч. 1 ст. 2 названного Федерального закона. Средства на реализацию передаваемых полномочий по предоставлению мер социальной поддержки предусматриваются в составе Фонда компенсаций федерального бюджета в виде субвенций.

Объем средств, предусмотренный бюджету субъекта Федерации, определяется исходя из числа лиц, имеющих право на указанные меры социальной поддержки; утвержденного для субъекта Федерации федерального стандарта предельной стоимости предоставляемых жилищно-коммунальных услуг на 1 кв. м общей площади жилья в месяц; занимаемой площади жилых помещений с учетом федерального стандарта социальной нормы площади жилья и утвержденных нормативов потребления коммунальных услуг.

Субвенции зачисляются в установленном для исполнения федерального бюджета порядке на счета бюджетов субъектов Федерации.

Порядок расходования и учета средств на предоставление субвенций устанавливается Правительством РФ.

Форма предоставления указанных мер социальной поддержки определяется нормативными правовыми актами субъекта Федерации.

Для работников, направляемых для работы за границу, предусмотрены компенсации расходов в связи с наймом жилого помещения. В соответствии со ст. 340 ТК РФ Постановлением Правительства РФ от 20.12.2002 N 911 утверждены Правила предоставления гарантий и компенсаций работникам, направляемым на работу в представительства Российской Федерации за границей <*>.

<*> СЗ РФ. 2002. N 52. Ч. II. Ст. 5220.

Правила определяют порядок и условия выплаты компенсаций в связи с переездом к месту работы, а также условия материально-бытового обеспечения работников, направляемых специально уполномоченными федеральными органами исполнительной власти и государственными учреждениями Российской Федерации на работу в дипломатические представительства и консульские учреждения Российской Федерации, представительства Российской Федерации при международных организациях (в иностранных государствах), представительства Российской Федерации, представительства федеральных органов исполнительной власти, государственных органов при федеральных органах исполнительной власти и государственных учреждений Российской Федерации за границей (далее - представительства).

Действие Правил в части материального обеспечения, осуществляемого в иностранной валюте, и бытового обеспечения распространяется также на работников, направляемых организациями Российской Федерации на работу в представительства организаций Российской Федерации за границей, финансируемые за счет средств федерального бюджета.

Работникам в связи с переездом к месту работы выплачивается компенсация расходов, включая расходы на переезд членов семьи:

в связи с наймом жилого помещения в случае вынужденной задержки в пути следования по территории Российской Федерации (включая пограничные пункты) - в соответствии с нормами, установленными для найма жилого помещения при служебных командировках в пределах Российской Федерации, на основании документов, подтверждающих факт вынужденной задержки в пути;

в связи с наймом жилого помещения в случае вынужденной задержки в пути следования по территории иностранного государства - в размере фактических расходов, но не более установленных предельных норм для соответствующей страны (за исключением отдельных категорий работников, в отношении которых разрешено в соответствии с нормативными правовыми актами Российской Федерации возмещение соответствующих затрат в размере фактических расходов независимо от установленных предельных норм), на основании документов, подтверждающих факт вынужденной задержки в пути.

Названные расходы возмещаются только при условии представления подтверждающих документов (счетов, квитанций, проездных билетов и др.).

Работникам, направляемым на работу в представительства, предоставляются квартиры с мебелью с оплатой за счет средств представительства по следующим нормам общей площади:

лицам, замещающим государственные должности Российской Федерации в дипломатических представительствах и представительствах Российской Федерации при международных организациях (в иностранных государствах), - до 95 кв. м;

федеральным государственным служащим, замещающим в представительстве:

главные государственные должности федеральной государственной службы, - до 85 кв. м;

ведущие государственные должности федеральной государственной службы, - до 75 кв. м;

старшие государственные должности федеральной государственной службы, - до 60 кв. м;

младшие государственные должности федеральной государственной службы, - до 50 кв. м;

работникам, занимающим должности, не отнесенные к государственным должностям, осуществляющим техническое обеспечение деятельности представительств, а также работникам представительств, занимающим должности согласно Перечню, предусмотренному Постановлением Правительства РФ от 16.10.2000 N 788 (с изменениями от 17.02.2003) "О порядке исчисления и выплаты тарифных ставок (окладов) в рублях работникам представительств Российской Федерации, представительств федеральных органов исполнительной власти и представительств государственных органов при федеральных органах исполнительной власти за рубежом, дипломатических представительств и консульских учреждений Российской Федерации" <*>, - до 40 кв. метров.

<*> СЗ РФ. 2000. N 43. Ст. 4246; 2003. N 8. Ст. 760.

Квартира, оплачиваемая за счет средств представительства, предоставляется только одному из работающих членов семьи.

Руководитель представительства по просьбе работника имеет право предоставить ему квартиру большей площади при условии оплаты работником за счет собственных средств эксплуатационных затрат по излишкам площади, превышающей указанные нормативы.

Коммунальные услуги оплачиваются работниками представительств за счет собственных средств в соответствии с фактическими расходами.

Работникам (гражданам Российской Федерации) из числа членов семей работников представительства, принятым на работу в представительство на штатные должности, условия материально-бытового обеспечения устанавливаются в том же порядке.

Согласно ст. 17 ФЗ от 24.11.1995 "О социальной защите инвалидов в Российской Федерации" <*> инвалидам и семьям, имеющим детей-инвалидов, предоставляется скидка не ниже 50% на оплату жилого помещения (в домах государственного или муниципального жилищного фонда) и оплату коммунальных услуг (независимо от принадлежности жилищного фонда), а в жилых домах, не имеющих центрального отопления, - на стоимость топлива, приобретаемого в пределах норм, установленных для продажи населению.

<*> СЗ РФ. 1995. N 48. Ст. 4563; 1998. N 31. Ст. 3803; 1999. N 2. Ст. 232; N 29. Ст. 3693; 2000. N 22. Ст. 2267; 2001. N 24. Ст. 2410; N 33. Ч. I. Ст. 3426; N 53. Ч. I. Ст. 5024; 2002. N 1. Ч. I. Ст. 2; N 22. Ст. 2026; 2003. N 2. Ст. 167; N 43. Ст. 4108; 2004. N 35. Ст. 3607; 2005. N 1. Ч. I. Ст. 25.

В случаях если другими правовыми актами для инвалидов предусмотрены нормы, повышающие по сравнению с названным Федеральным законом уровень социальной защиты инвалидов, применяются положения этих правовых актов. Если инвалид имеет право на одну и ту же меру социальной защиты по ФЗ "О социальной защите инвалидов в Российской Федерации" и одновременно по другому правовому акту, мера социальной защиты предоставляется либо по данному Федеральному закону, либо по другому правовому акту (независимо от основания установления льготы).

В соответствии с ФЗ "О социальной защите инвалидов в Российской Федерации" Правительство РФ Постановлением от 27.07.1996 N 901 утвердило Правила предоставления льгот инвалидам и семьям, имеющим детей-инвалидов, по обеспечению их жилыми помещениями, оплате жилья и коммунальных услуг <*>. Согласно Правилам для получения льгот по оплате жилого помещения, коммунальных услуг и приобретаемого топлива инвалиды и семьи, имеющие детей-инвалидов, обращаются в организации, осуществляющие сбор платежей за оплату жилого помещения, коммунальных услуг и приобретаемое топливо (жилищные ремонтно-эксплуатационные предприятия, коммунальные предприятия, управляющие организации и т.п.).

<*> СЗ РФ. 1996. N 32. Ст. 3936.

Основанием для предоставления льгот по оплате жилого помещения, коммунальных услуг и приобретаемого топлива является справка, подтверждающая факт установления инвалидности, выданная учреждениями государственной службы медико-социальной экспертизы.

Дополнительные льготы инвалидам и семьям, имеющим детей-инвалидов, могут устанавливаться органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации и органами местного самоуправления за счет собственных средств.

ФЗ от 07.11.2000 "О социальной защите граждан, занятых на работах с химическим оружием" <*> (ст. 11) предусмотрено предоставление компенсаций оплаты занимаемых жилых помещений (в отдельных квартирах - общей площади жилых помещений, в коммунальных квартирах - занимаемой жилой площади) гражданам, работающим с химическим оружием по трудовому договору (контракту), военнослужащим Вооруженных Сил РФ и сотрудникам органов внутренних дел, Государственной противопожарной службы, получившим профессиональные заболевания в результате проведения работ с химическим оружием.

<*> СЗ РФ. 2000. N 46. Ст. 4538; 2002. N 30. Ст. 3033; 2004. N 35. Ст. 3607.

Размер и порядок предоставления компенсаций устанавливаются Правительством РФ.

Компенсации предоставляются гражданам, получившим профессиональные заболевания в результате проведения работ с химическим оружием, на основании заключения, данного совместно учреждением медико-социальной экспертизы и специализированным лечебным учреждением, специально уполномоченным на то федеральным органом исполнительной власти в области здравоохранения.

Постановлением Правительства РФ от 29.03.2002 N 188 утверждены Список производств с вредными условиями труда, работа на которых дает право гражданам, занятым на работах с

химическим оружием, на меры социальной поддержки, и Список профессий и должностей на производствах с вредными условиями труда, работа по которым дает право гражданам, занятым на работах с химическим оружием, на меры социальной поддержки <*>. Перечень должностей (профессий) работников учреждений здравоохранения, занятых на работах с химическим оружием, работа в которых дает право гражданам на льготы и компенсации, утвержден Приказом Минздрава РФ и Росбоеприпасов от 19.12.2002 N 386/714.

<*> СЗ РФ. 2002. N 14. Ст. 1297; 2005. N 2. Ст. 157.

Правовые гарантии социальной защиты ветеранов содержит ФЗ от 12.01.1995 N 5-ФЗ "О ветеранах". Социальная поддержка ветеранов предусматривает осуществление системы мер, включающей, в частности, получение и содержание жилых помещений, оплату коммунальных услуг.

Названным Федеральным законом устанавливаются следующие категории ветеранов: ветераны Великой Отечественной войны, ветераны боевых действий на территории СССР, на территории Российской Федерации и территориях других государств (далее - ветераны боевых действий), ветераны военной службы, ветераны государственной службы, ветераны труда.

В соответствии со ст. 14 ФЗ "О ветеранах" инвалидам войны предоставляются следующие меры социальной поддержки:

оплата в размере 50% занимаемой общей площади жилых помещений (в коммунальных квартирах - занимаемой жилой площади), в том числе членами семей инвалидов войны, совместно с ними проживающими. Меры социальной поддержки по оплате жилья предоставляются лицам, проживающим в домах независимо от вида жилищного фонда (подп. 8 п. 1 ст. 14);

оплата в размере 50% коммунальных услуг (водоснабжение, водоотведение, вывоз бытовых и других отходов, газ, электрическая и тепловая энергия - в пределах нормативов потребления указанных услуг, установленных органами местного самоуправления); инвалидам войны, проживающим в домах, не имеющих центрального отопления, - топлива, приобретаемого в пределах норм, установленных для продажи населению, и транспортных услуг для доставки этого топлива. Меры социальной поддержки по оплате указанных услуг предоставляются независимо от вида жилищного фонда (подп. 9 п. 1 ст. 14).

Меры социальной поддержки, предоставляемые инвалидам войны, распространяются на военнослужащих и лиц рядового и начальствующего состава органов внутренних дел, Государственной противопожарной службы, учреждений и органов уголовно-исполнительной системы, ставших инвалидами вследствие ранения, контузии или увечья, полученных при исполнении обязанностей военной службы (служебных обязанностей).

Участникам Великой Отечественной войны из числа лиц, указанных в подп. "а" - "ж" и "и" подп. 1 п. 1 ст. 2 ФЗ "О ветеранах", предоставляются (согласно ст. 15 данного Федерального закона) следующие меры социальной поддержки:

оплата в размере 50% занимаемой общей площади жилых помещений (в коммунальных квартирах - занимаемой жилой площади), в том числе членами семей участников Великой Отечественной войны, совместно с ними проживающими. Меры социальной поддержки по оплате жилья предоставляются лицам, проживающим в домах независимо от вида жилищного фонда (подп. 5 п. 1 ст. 15);

оплата в размере 50% коммунальных услуг (водоснабжение, водоотведение, вывоз бытовых и других отходов, газ, электрическая и тепловая энергия - в пределах нормативов потребления указанных услуг, установленных органами местного самоуправления); участникам Великой Отечественной войны, проживающим в домах, не имеющих центрального отопления, - топлива, приобретаемого в пределах норм, установленных для продажи населению, и транспортных услуг для доставки этого топлива. Меры социальной поддержки по оплате указанных услуг предоставляются независимо от вида жилищного фонда (подп. 6 п. 1 ст. 15).

К числу лиц, указанных в подп. "а" - "ж" и "и" подп. 1 п. 1 ст. 2 ФЗ "О ветеранах", относятся: участники Великой Отечественной войны:

- военнослужащие, в том числе уволенные в запас (отставку), проходившие военную службу (включая воспитанников воинских частей и юнг) либо временно находившиеся в воинских частях, штабах и учреждениях, входивших в состав действующей армии в период гражданской войны, период Великой Отечественной войны или период других боевых операций по защите Отечества, а также партизаны и члены подпольных организаций, действовавших в период гражданской войны или период Великой Отечественной войны на временно оккупированных территориях СССР;

- военнослужащие, в том числе уволенные в запас (отставку), лица рядового и начальствующего состава органов внутренних дел и органов государственной безопасности, проходившие в период Великой Отечественной войны службу в городах, участие в обороне которых засчитывается в выслугу лет для назначения пенсий на льготных условиях, установленных для военнослужащих воинских частей действующей армии;

- лица вольнонаемного состава армии и флота, войск и органов внутренних дел, органов государственной безопасности, занимавшие в период Великой Отечественной войны штатные должности в воинских частях, штабах и учреждениях, входивших в состав действующей армии, либо находившиеся в указанный период в городах, участие в обороне которых засчитывается в выслугу лет для назначения пенсий на льготных условиях, установленных для военнослужащих воинских частей действующей армии;

- сотрудники разведки, контрразведки, выполнявшие в период Великой Отечественной войны специальные задания в воинских частях, входивших в состав действующей армии, в тылу противника или на территориях других государств;

- работники предприятий и военных объектов, наркоматов, ведомств, переведенные в период Великой Отечественной войны на положение лиц, состоящих в рядах Красной Армии, и выполнявшие задачи в интересах армии и флота в пределах тыловых границ действующих фронтов или операционных зон действующих флотов, а также работники учреждений и организаций (в том числе учреждений и организаций культуры и искусства), корреспонденты центральных газет, журналов, ТАСС, Совинформбюро и радио, кинооператоры Центральной студии документальных фильмов (кинохроники), командированные в период Великой Отечественной войны в действующую армию;

- военнослужащие, в том числе уволенные в запас (отставку), лица рядового и начальствующего состава органов внутренних дел и органов государственной безопасности, бойцы и командный состав истребительных батальонов, взводов и отрядов защиты народа, принимавшие участие в боевых операциях по борьбе с десантами противника и боевых действиях совместно с воинскими частями, входившими в состав действующей армии, в период Великой Отечественной войны, а также принимавшие участие в боевых операциях по ликвидации националистического подполья на территориях Украины, Белоруссии, Литвы, Латвии и Эстонии в период с 01.01.1944 по 31.12.1951. Лица, принимавшие участие в операциях по боевому тралению в подразделениях, не входивших в состав действующего флота, в период Великой Отечественной войны, а также привлекавшиеся организациями Осоавиахима СССР и органами местной власти к разминированию территорий и объектов, сбору боеприпасов и военной техники в период с 01.02.1944 по 09.05.1945;

- лица, принимавшие участие в боевых действиях против фашистской Германии и ее союзников в составе партизанских отрядов, подпольных групп, других антифашистских формирований в период Великой Отечественной войны на территориях других государств;

- лица, награжденные медалью "За оборону Ленинграда", инвалиды с детства вследствие ранения, контузии или увечья, связанных с боевыми действиями в период Великой Отечественной войны 1941 - 1945 годов.

Участникам Великой Отечественной войны, ставшим инвалидами вследствие общего заболевания, трудового увечья или других причин (кроме лиц, инвалидность которых наступила вследствие их противоправных действий), предоставляются меры социальной поддержки инвалидов войны в соответствии с установленной группой инвалидности без дополнительного экспертного медицинского освидетельствования (п. 2 ст. 15 ФЗ "О ветеранах").

Ветеранам боевых действий из числа лиц, указанных в подп. 1 - 4 п. 1 ст. 3 ФЗ "О ветеранах" (согласно подп. 5 п. 1 ст. 16 данного Федерального закона), предоставляются следующие меры социальной поддержки:

оплата в размере 50% занимаемой общей площади жилых помещений (в коммунальных квартирах - занимаемой жилой площади), в том числе членами семей ветеранов боевых действий, совместно с ними проживающими. Меры социальной поддержки по оплате жилья предоставляются лицам, проживающим в домах независимо от вида жилищного фонда.

Лицами, указанными в подп. 1 - 4 п. 1 ст. 3 ФЗ "О ветеранах", являются:

- военнослужащие, в том числе уволенные в запас (отставку), военнообязанные, призванные на военные сборы, лица рядового и начальствующего состава органов внутренних дел и органов государственной безопасности, работники указанных органов, работники Минобороны СССР и работники Минобороны РФ, сотрудники учреждений и органов уголовно-исполнительной системы, направленные в другие государства органами государственной власти СССР, органами государственной власти Российской Федерации и принимавшие участие в боевых действиях при исполнении служебных обязанностей в этих государствах, а также принимавшие участие в соответствии с решениями органов государственной власти Российской Федерации в боевых действиях на территории Российской Федерации;

- военнослужащие, в том числе уволенные в запас (отставку), лица рядового и начальствующего состава органов внутренних дел и органов государственной безопасности, лица, участвовавшие в операциях при выполнении правительственных боевых заданий по разминированию территорий и объектов на территории СССР и территориях других государств в период с 10.05.1945 по 31.12.1951, в том числе в операциях по боевому тралению в период с 10.05.1945 по 31.12.1951;

- военнослужащие автомобильных батальонов, направлявшиеся в Афганистан в период ведения там боевых действий для доставки грузов;

- военнослужащие летного состава, совершавшие с территории СССР вылеты на боевые задания в Афганистан в период ведения там боевых действий.

В силу ст. 18 ФЗ "О ветеранах" лицам, награжденным знаком "Жителю блокадного Ленинграда", признанным инвалидами вследствие общего заболевания, трудового увечья и других причин (кроме лиц, инвалидность которых наступила вследствие их противоправных действий), дополнительно предоставляются следующие меры социальной поддержки:

оплата в размере 50% занимаемой общей площади жилых помещений (в коммунальных квартирах - занимаемой жилой площади), в том числе членами семей указанных лиц, совместно с ними проживающими. Меры социальной поддержки по оплате жилья предоставляются лицам, проживающим в домах независимо от вида жилищного фонда (подп. 2 п. 2 ст. 18);

оплата в размере 50% коммунальных услуг (водоснабжение, водоотведение, вывоз бытовых и других отходов, газ, электрическая и тепловая энергия - в пределах нормативов потребления указанных услуг, установленных органами местного самоуправления); лицам, проживающим в домах, не имеющих центрального отопления, - топлива, приобретаемого в пределах норм, установленных для продажи населению, и транспортных услуг для доставки этого топлива. Меры социальной поддержки по оплате указанных услуг предоставляются независимо от вида жилищного фонда (подп. 3 п. 2 ст. 18).

Меры социальной поддержки, установленные для семей погибших (умерших) инвалидов войны, участников Великой Отечественной войны, ветеранов боевых действий (далее - погибшие (умершие)), предоставляются согласно ст. 21 ФЗ "О ветеранах" нетрудоспособным членам семьи погибшего (умершего), состоявшим на его иждивении и получающим пенсию по случаю потери кормильца (имеющим право на ее получение) в соответствии с пенсионным законодательством Российской Федерации. Указанным лицам предоставляются следующие меры социальной поддержки:

оплата в размере 50% занимаемой общей площади жилых помещений (в коммунальных квартирах - занимаемой жилой площади), в том числе членами семьи погибшего (умершего), совместно с ним проживавшими. Меры социальной поддержки по оплате жилья предоставляются лицам, проживающим в домах независимо от вида жилищного фонда (подп. 9 п. 1 ст. 21);

оплата в размере 50% коммунальных услуг (водоснабжение, водоотведение, вывоз бытовых и других отходов, газ, электрическая и тепловая энергия - в пределах нормативов потребления указанных услуг, установленных органами местного самоуправления); лицам, проживающим в домах, не имеющих центрального отопления, - топлива, приобретаемого в пределах норм, установленных для продажи населению, и транспортных услуг для доставки этого топлива. Меры социальной поддержки по оплате указанных услуг предоставляются независимо от вида жилищного фонда. Указанные меры социальной поддержки предоставляются независимо от того, кто из членов семьи погибшего (умершего) является нанимателем (собственником) жилого помещения (подп. 10 п. 1 ст. 21).

Независимо от нахождения на иждивении и получения любого вида пенсии и заработка меры социальной поддержки предоставляются:

1) родителям погибшего (умершего);

2) супруге (супругу) погибшего (умершего) инвалида войны, не вступившей (не вступившему) в повторный брак;

3) супруге (супругу) умершего участника Великой Отечественной войны, ставшего инвалидом вследствие общего заболевания, трудового увечья и других причин (кроме лиц, инвалидность которых наступила вследствие их противоправных действий), не вступившей (не вступившему) в повторный брак;

4) супруге (супругу) умершего участника Великой Отечественной войны или ветерана боевых действий, не вступившей (не вступившему) в повторный брак и проживающей (проживающему) одиноко.

Согласно п. 3 ст. 21 ФЗ "О ветеранах" меры социальной поддержки, установленные для членов семей погибших (умерших), распространяются на членов семей военнослужащих, лиц рядового и начальствующего состава органов внутренних дел, Государственной противопожарной службы, учреждений и органов уголовно-исполнительной системы и органов государственной безопасности, погибших при исполнении обязанностей военной службы (служебных обязанностей). Указанные меры социальной поддержки предоставляются членам семей военнослужащих, погибших в плену, признанных в установленном порядке пропавшими без вести в районах боевых действий, со времени исключения указанных военнослужащих из списков воинских частей.

Членам семей погибших в Великой Отечественной войне лиц из числа личного состава групп самозащиты объектовых и аварийных команд местной противовоздушной обороны, а также членам семей погибших работников госпиталей и больниц города Ленинграда в соответствии с п. 4

ст. 21 ФЗ "О ветеранах" предоставляются меры социальной поддержки, установленные для членов семей погибших (умерших).

Названные меры социальной поддержки, установленные ст. 14 - 16, 18, 21 ФЗ "О ветеранах" и принимаемыми в соответствии с ним нормативными правовыми актами Правительства РФ, являются расходными обязательствами Российской Федерации. В дополнение к мерам социальной поддержки, установленным названными статьями, субъекты Федерации могут устанавливать иные меры социальной поддержки законами субъектов Федерации и принимаемыми в соответствии с ними нормативными правовыми актами. Такие дополнительные меры являются расходными обязательствами субъектов Федерации.

ФЗ "О ветеранах" распространяется на граждан Российской Федерации, а также на постоянно проживающих на территории Российской Федерации иностранных граждан и лиц без гражданства, относящихся к категориям ветеранов, указанным в ст. 2 - 4 ФЗ "О ветеранах". Меры социальной поддержки иностранных граждан и лиц без гражданства, относящихся к категориям ветеранов, указанным в ст. 2 - 4 ФЗ "О ветеранах", временно проживающих или временно пребывающих на территории Российской Федерации, определяются международными договорами Российской Федерации.

Раздел VIII. УПРАВЛЕНИЕ МНОГОКВАРТИРНЫМИ ДОМАМИ

Комментарий к разделу VIII

Основные правила управления многоквартирным жилым домом, требования к договору управления, принципы управления многоквартирными домами, собственниками которых являются государство или муниципальные образования, установлены в статьях раздела VIII Кодекса. На органы местного самоуправления возложена обязанность создания надлежащих условий для осуществления управленческой деятельности в данной сфере.

Большинство положений указанного раздела являются новыми. В ЖК 1983 г. управлению жилищным фондом был посвящен раздел II, статьи которого закрепляли централизованную систему органов, наделенных управленческими полномочиями. Указанная система была достаточно подробно описана в юридической литературе <*>, и воспроизводить ее характеристику в настоящей работе вряд ли целесообразно. Поэтому обратим внимание на важнейшие новеллы раздела VIII Кодекса.

<*> См., например: Комментарий к жилищному законодательству Российской Федерации / Отв. ред. В.Б. Исаков. 4-е изд., испр. М.: Юрайт-Издат, 2003. С. 158 и сл.; Седугин П.И. Жилищное право: Учебник для вузов. 2-е изд., перераб. и доп. М.: Норма-Инфра-М, 2001. С. 90 и сл.

Основные правила управления многоквартирным домом установлены в ст. 161 Кодекса. Управленческая деятельность в данной сфере должна обеспечивать благоприятные и безопасные условия проживания граждан, надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме, решение вопросов пользования указанным имуществом, а также предоставление коммунальных услуг гражданам, проживающим в таком доме.

Обеспечить эффективное управление имуществом может только его собственник или иное лицо, уполномоченное собственником. На этом очевидном принципе, основанном на положениях ГК РФ, базируются нормы Кодекса, посвященные управлению многоквартирными домами. Это коренным образом отличает новое правовое регулирование указанных отношений от прежнего жилищного законодательства. Напомним, что ЖК 1983 г. декларировал возможность участия в управлении жилищным фондом общественных организаций, трудовых коллективов, граждан, домовых комитетов и других органов общественной самодеятельности, не являющихся собственниками жилищного фонда (см. ст. 18, 19). Новый Кодекс не называет указанных субъектов среди участников деятельности по управлению объектами жилищного фонда.

Поскольку жилищный фонд может находиться в частной (граждан и юридических лиц), государственной (Российской Федерации и ее субъектов) и муниципальной (муниципальных образований) собственности, правила ст. 161 Кодекса действуют в отношении всех указанных собственников жилых помещений.

На собственников жилых помещений в многоквартирном доме Кодекс возлагает обязанность и одновременно предоставляет право самостоятельно выбрать наиболее удобный для них способ управления соответствующим многоквартирным домом из числа указанных в ч. 2 ст. 161 Кодекса. Такими способами управления могут быть:

- непосредственное управление собственниками помещений в многоквартирном доме;
- управление товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом, жилищно-строительным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом;

управление управляющей организацией (понятие "управляющая организация" обозначает как юридическое лицо независимо от организационно-правовой формы, так и индивидуального предпринимателя - см. ч. 4 ст. 155 Кодекса).

Следует полагать, что, допуская множественность вариантов организации управления многоквартирным домом, Кодекс имеет целью демополизовать хозяйственную и управленческую деятельность в данной сфере. Если собственники помещений многоквартирного дома сочтут избранный ими ранее способ управления недостаточно эффективным, то они вправе своим решением изменить его. Таким образом, данные положения Кодекса направлены на создание правовых условий для свободной конкуренции субъектов управления многоквартирными домами, должны стимулировать их заинтересованность в повышении качества обслуживания. Прежнему жилищному законодательству Российской Федерации подобного рода нормы не были известны.

Решение о выборе способа управления многоквартирным домом вправе принять только общее собрание собственников помещений в этом доме. Понятие "выбор способа управления" включает в себя не только возможность первично определить этот способ, но и изменить его впоследствии, выбрав новый способ управления.

Основы управления объектами жилищного фонда, находящимися в собственности Российской Федерации, ее субъектов и муниципальных образований, установлены в ст. 163 Кодекса. Правила данной статьи являются принципиальной новеллой по сравнению с положениями ст. 16 и 17 ЖК 1983 г., которые предусматривали иерархически централизованную и безальтернативную систему управления жилищным фондом. Такая система показала свою неэффективность и стала явно неадекватной новым рыночным отношениям.

Кодекс не содержит детального регулирования системы управления государственным и муниципальным жилищным фондом путем установления ее звеньев на федеральном, региональном и местном уровнях. Вместо этого в ч. 1 ст. 163 Кодекса установлена бланкетная норма, согласно которой порядок управления многоквартирными домами, все помещения в которых находятся в федеральной, региональной или муниципальной собственности, определяется указанными в этой норме федеральными, региональными и муниципальными органами. Это дает возможность каждому из соответствующих собственников самостоятельно определить оптимальный порядок управления своим имуществом <*>.

<*> См., например: Положение о Федеральном агентстве по строительству и жилищно-коммунальному хозяйству, утв. Постановлением Правительства РФ от 16.06.2004 N 286 (СЗ РФ. 2004. N 25. Ст. 2568; N 34. Ст. 3554; 2005. N 5. Ст. 390; N 13. Ст. 1169).

При этом в организацию деятельности по управлению государственным и муниципальным жилищным фондом вводится обязательное для всех названных собственников договорное начало. Соответствующие органы государственной власти и органы местного самоуправления, уполномоченные представлять интересы собственника жилого фонда, должны заключать договоры управления многоквартирными домами с управляющими организациями. Только такие организации вправе осуществлять текущее управление жилыми домами, находящимися в собственности Российской Федерации, ее субъектов и муниципальных образований.

Кроме того, введено обязательное состязательное начало в организацию управления государственными и муниципальными жилыми домами.

Предусмотрен конкурсный порядок выбора управляющей организации. Указанные организации определяются по результатам открытых конкурсов, условия проведения которых устанавливаются Правительством РФ. Так, Правила проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом были утверждены Постановлением Правительства РФ от 06.02.2006 N 75 <*>. Названные Правила определяют условия и другие общие правила проведения конкурса, содержат нормы о конкурсной комиссии, об информационном обеспечении проведения конкурса, о предоставлении конкурсной документации и об организации осмотра объекта конкурса, о порядке подачи и рассмотрения заявок на участие в конкурсе, о порядке проведения конкурса, заключении договора управления многоквартирным домом по результатам конкурса.

<*> СЗ РФ. 2006. N 7. Ст. 786.

В качестве приложений к Правилам утверждены: акт о состоянии общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, являющегося объектом конкурса (приложение N 1); перечень обязательных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, являющегося объектом конкурса (приложение N 2); перечень дополнительных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, являющегося объектом конкурса (приложение

N 3); заявка на участие в конкурсе по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом (приложение N 4); расписка в получении заявки на участие в конкурсе по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом (приложение N 5); протокол вскрытия конвертов с заявками на участие в конкурсе по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом (приложение N 6); протокол рассмотрения заявок на участие в конкурсе по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом (приложение N 7); протокол конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом (приложение N 8).

Необходимо иметь в виду, что нарушение процедуры организации или проведения конкурса, предусмотренной указанными Правилами, является основанием для признания судом недействительными результатов конкурса и договоров управления многоквартирным домом, заключенных по результатам такого конкурса.

Конкурс проводится, если:

1) собственниками помещений в многоквартирном доме не выбран способ управления этим домом, в том числе в следующих случаях:

собственниками помещений в многоквартирном доме общее собрание по вопросу выбора способа управления многоквартирным домом не проводилось или решение о выборе способа управления многоквартирным домом не было принято;

по истечении двух месяцев после вступления в законную силу решения суда о признании несостоявшимся общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме по вопросу выбора способа управления многоквартирным домом повторное общее собрание не проводилось или решение о выборе способа управления многоквартирным домом не было принято;

2) принятое собственниками помещений в многоквартирном доме решение о выборе способа управления домом не реализовано, в том числе в следующих случаях:

большинство собственников помещений в многоквартирном доме не заключили договоры, предусмотренные ст. 164 Кодекса;

собственники помещений в многоквартирном доме не направили в уполномоченный федеральный орган исполнительной власти документы, необходимые для государственной регистрации товарищества собственников жилья либо жилищного кооператива или иного специализированного потребительского кооператива;

не заключены договоры управления многоквартирным домом, предусмотренные ст. 162 Кодекса.

Конкурс проводится на право заключения договоров управления многоквартирным домом либо на право заключения договоров управления несколькими многоквартирными домами. В случае если проводится конкурс на право заключения договоров управления несколькими многоквартирными домами, общая площадь жилых и нежилых помещений (за исключением помещений общего пользования) в таких домах не должна превышать 100 тыс. кв. метров и такие дома должны быть расположены на граничащих земельных участках, между которыми могут располагаться земли общего пользования.

При проведении конкурса устанавливаются следующие требования к претендентам, т.е. любым юридическим лицам независимо от организационно-правовой формы или индивидуальным предпринимателям, представившим заявку на участие в конкурсе:

соответствие претендентов установленным федеральными законами требованиям к лицам, осуществляющим выполнение работ, оказание услуг, предусмотренных договором управления многоквартирным домом;

в отношении претендента не проводится процедура банкротства либо в отношении претендента - юридического лица не проводится процедура ликвидации;

деятельность претендента не приостановлена в порядке, предусмотренном КоАП РФ;

отсутствие у претендента задолженности по налогам, сборам и иным обязательным платежам в бюджеты любого уровня или государственные внебюджетные фонды за последний заверченный отчетный период в размере свыше 25% балансовой стоимости активов претендента по данным бухгалтерской отчетности за последний заверченный отчетный период. Претендент считается соответствующим установленному требованию, если он обжаловал наличие указанной задолженности в соответствии с законодательством Российской Федерации и решение по такой жалобе не вступило в силу;

отсутствие у претендента кредиторской задолженности за последний заверченный отчетный период в размере свыше 70% балансовой стоимости активов претендента по данным бухгалтерской отчетности за последний заверченный отчетный период;

внесение претендентом на счет, указанный в конкурсной документации, средств в качестве обеспечения заявки на участие в конкурсе. При этом претендент считается соответствующим данному требованию, если непосредственно перед началом процедуры вскрытия конвертов с заявками на участие в конкурсе средства поступили на счет, указанный в конкурсной документации.

Без проведения открытого конкурса выбрать управляющую организацию можно только тогда, когда такой конкурс признан несостоявшимся в соответствии с законодательством (см. ч. 2 ст. 163 Кодекса).

Указанные новеллы, с нашей точки зрения, заслуживают самой положительной оценки, поскольку в случае их правильной реализации возникнет возможность прекратить бесхозяйственное содержание государственного и муниципального жилищного фонда, а также создать условия для свободной конкуренции в сфере его эксплуатации и обеспечения сохранности. Наличие такой конкуренции, в свою очередь, может стать первым шагом на пути реального обеспечения жизненных интересов граждан, проживающих в государственном и муниципальном жилищном фонде.

Управление многоквартирным домом осуществляется на основе письменного договора управления, предусмотренного ст. 162 Кодекса. Представляется, что указанный договор, заключаемый с управляющей организацией, обладает признаками публичных договоров, регулируемых ст. 426 ГК РФ.

Публичным договором признается договор, заключенный коммерческой организацией и устанавливающий ее обязанности по продаже товаров, выполнению работ или оказанию услуг, которые такая организация по характеру своей деятельности должна осуществлять в отношении каждого, кто к ней обратится. Отказ коммерческой организации от заключения публичного договора при наличии возможности предоставить потребителю соответствующие товары, услуги, выполнить для него соответствующие работы не допускается (см. п. 1, 3 ст. 426 ГК РФ).

Как уже отмечалось, управляющей организацией ст. 155 Кодекса признает не только юридическое лицо любой организационно-правовой формы, но также индивидуального предпринимателя. В то же время ст. 426 ГК РФ в качестве стороны публичного договора называет только коммерческую организацию. Однако противоречия здесь нет: к предпринимательской деятельности граждан, осуществляемой без образования юридического лица, соответственно применяются правила ГК РФ, которые регулируют деятельность юридических лиц, являющихся коммерческими организациями, если иное не вытекает из закона, иных правовых актов или существа правоотношения (п. 3 ст. 23 ГК РФ) <*>. При этом целесообразно иметь в виду, что индивидуальный предприниматель приобретает предпринимательскую (коммерческую) правоспособность после государственной регистрации физического лица в качестве индивидуального предпринимателя в установленном порядке <*>.

<*> См. подробнее: Тихомиров М.Ю. Индивидуальный предприниматель: правовое положение и виды деятельности. 2-е изд., доп. и перераб. М.: Изд-во Тихомирова М.Ю., 2006.

<*> См. подробнее: Тихомиров М.Ю. Государственная регистрация индивидуальных предпринимателей: новые правила. М.: Изд-во Тихомирова М.Ю., 2004.

Порядок заключения договора управления многоквартирным домом по результатам конкурса регламентирован разделом IX Правил проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 06.02.2006 N 75.

Победитель конкурса по отбору управляющей организации в течение 10 рабочих дней с даты утверждения протокола конкурса представляет организатору конкурса (т.е. соответствующему органу местного самоуправления или органу государственной власти города федерального значения, уполномоченному проводить конкурс) подписанный им проект договора управления многоквартирным домом, а также обеспечение исполнения обязательств.

Победитель конкурса в течение 20 дней с даты утверждения протокола конкурса обязан направить подписанные им проекты договоров управления многоквартирным домом собственникам помещений в многоквартирном доме для подписания указанных договоров в порядке, установленном ст. 445 ГК РФ.

В случае если победитель конкурса в указанный срок не представил организатору конкурса подписанный им проект договора управления, а также обеспечение исполнения обязательств (нотариально заверенную копию договора о страховании ответственности или договора о залоге депозита либо безотзывную банковскую гарантию), он признается уклонившимся от заключения договора управления многоквартирным домом.

Если победитель конкурса признан уклонившимся от заключения договора управления многоквартирным домом, то организатор конкурса должен предложить заключить договор управления участнику конкурса, который сделал предыдущее предложение по наибольшей стоимости дополнительных работ и услуг. При этом заключение договора управления многоквартирным домом таким участником конкурса является обязательным.

В случае признания участника конкурса, который сделал предыдущее предложение по наибольшей стоимости дополнительных работ и услуг, уклонившимся от заключения договора управления многоквартирным домом организатор конкурса вправе обратиться в суд с

требованием о понуждении этого участника заключить такой договор, а также о возмещении убытков, причиненных уклонением от заключения договора.

Если единственный участник конкурса признан уклонившимся от заключения договора управления многоквартирным домом, то организатор конкурса вправе обратиться в суд с требованием о понуждении его заключить такой договор, а также о возмещении убытков, причиненных уклонением от заключения договора. При этом целесообразно обратить внимание на то, что обращение в суд в указанном случае не является юридической обязанностью организатора конкурса.

В случае уклонения от заключения договора управления многоквартирным домом средства, внесенные в качестве обеспечения заявки на участие в конкурсе, не возвращаются.

Средства, внесенные в качестве обеспечения заявки на участие в конкурсе, возвращаются победителю конкурса и участнику конкурса, который сделал предыдущее предложение по наибольшей стоимости дополнительных работ и услуг, в течение пяти рабочих дней с даты представления организатору конкурса подписанного победителем конкурса проекта договора управления многоквартирным домом и обеспечения исполнения обязательств.

Договор управления многоквартирным домом вступает в силу в день его подписания сторонами. По общему правилу, установленному в ч. 7 ст. 162 Кодекса, управляющая организация обязана приступить к исполнению ее обязанностей, установленных в договоре управления, не позднее чем через 30 дней со дня его подписания. При этом в договоре управления можно установить иной срок (больший или меньший) начала деятельности управляющей организации.

Изменение и расторжение договора управления производится по правилам, установленным ст. 450 - 453 гл. 29 ГК РФ.

ОБРАЗЦЫ ПРАВОВЫХ ДОКУМЕНТОВ

ОБРАЗЕЦ

В _____
(наименование суда первой инстанции)
Истец: _____
(сведения об истце, указанные
_____ в п. 2 ч. 2 ст. 131 ГПК РФ)
Ответчик: _____
(сведения об ответчике,
_____ указанные в п. 3 ч. 2 ст. 131 ГПК РФ)
Цена иска _____
(сумма в рублях,
_____ если иск подлежит оценке)

ИСКОВОЕ ЗАЯВЛЕНИЕ об истребовании жилого дома из чужого незаконного владения

Жилой дом _____,
(краткое описание недвижимости)
находящийся по адресу: _____,
в котором я проживал постоянно, принадлежит мне на праве
собственности.

Право собственности на жилой дом подтверждается _____
(указать

_____ сведения о правоустанавливающем документе – наименование, дата,
_____ номер, когда и кем выдан и др.)

В связи с длительной служебной командировкой я отсутствовал по
месту своего жительства в период с "___" _____ 20__ г. по
"___" _____ 20__ г. По возвращении из командировки я
обнаружил, что в принадлежащем мне жилом доме проживают гражданин
_____ и члены его семьи, которые являются беженцами
(Ф.И.О.)
из _____.

На мое предложение освободить принадлежащий мне жилой дом
ответчик ответил отказом и запретил мне входить в дом.

"___" _____ 20__ г. мною было направлено ответчику
заказное письмо с уведомлением о вручении, содержащее предложение
освободить неправомерно занимаемый им жилой дом в срок
_____, который мне представляется разумным. Данное
письмо оставлено без ответа.

Таким образом, принадлежащим мне жилым домом неправомерно
владеет ответчик, что подтверждается _____,
(привести доказательства)

а я лишен возможности пользоваться указанным жилым домом, который
выбыл из моего владения по не зависящим от меня причинам.

На основании изложенного, руководствуясь ст. 301 и ст. 1102,
1103, 1104 ГК РФ, прошу:

1. Обязать ответчика освободить занимаемый им жилой дом по
адресу: _____ и возвратить мне указанный дом в натуре.

2. В подтверждение изложенного вызвать в суд в качестве
свидетелей моих соседей – _____.
(Ф.И.О., адреса)

Приложения:

1. Документы, подтверждающие право собственности истца на
жилой дом, – на _____ стр.;

2. Уведомление о вручении ответчику заказного письма от "___" _____ 20__ г. - на _____ стр.;
3. Доказательства, подтверждающие факт неправомерного владения ответчиком жилым домом, - на _____ стр.;
4. Документ, подтверждающий оплату государственной пошлины, - на _____ стр.;
5. Копия искового заявления.

Дата подачи заявления: "___" _____ 20__ г.

Подпись истца

ОБРАЗЕЦ

В _____
(наименование суда первой инстанции)

Истец: _____
(сведения об истце, указанные

в п. 2 ч. 2 ст. 131 ГПК РФ)

Ответчик: _____
(сведения об ответчике,

указанные в п. 3 ч. 2 ст. 131 ГПК РФ)

Цена иска _____
(сумма в рублях,

если иск подлежит оценке)

ИСКОВОЕ ЗАЯВЛЕНИЕ

об устранении нарушения прав собственника,
не связанного с лишением владения

По договору купли-продажи недвижимости, заключенному "___" _____ 20__ г. между мною (покупатель) и ответчиком (продавец), зарегистрированному в _____
(наименование органа,

зарегистрировавшего договор, дата регистрации, другие сведения)
(приложение N 1), я приобрел в собственность жилой дом _____

(краткая характеристика жилого дома)

по адресу: _____.

Передача указанного жилого дома продавцом и принятие его мною оформлены "___" _____ 20__ г. передаточным актом (приложение N 2) по правилам ст. 556 ГК РФ.

После передачи жилого дома ответчик освободил дом от принадлежащего ему имущества, однако складировал указанное имущество на приусадебном земельном участке непосредственно перед входом в принадлежащий мне жилой дом. В результате вход в дом фактически заблокирован, и я не имею возможности пользоваться своим домом.

Поэтому "___" _____ 20__ г. мною было направлено ответчику заказное письмо (приложение N 3) с уведомлением о вручении (приложение N 4), содержащее предложение прекратить указанное нарушение права собственности в срок _____, который мне представляется разумным. Данное письмо оставлено без ответа, меры по устранению препятствий к пользованию домом не приняты ответчиком до настоящего времени.

Наличие указанных препятствий к использованию принадлежащего мне жилого дома подтверждается _____ (приложение N 5).

На основании изложенного, руководствуясь ст. 304 ГК РФ,
прошу:

1. Обязать ответчика прекратить нарушение моего права пользования жилым домом, находящимся по адресу: _____.

2. В подтверждение изложенного вызвать в суд в качестве свидетелей _____.
(Ф.И.О., адреса)

Приложения:

1. Договор купли-продажи недвижимости и другие документы, подтверждающие право собственности на жилой дом, - на ____ стр.;

2. Передаточный акт - на ____ стр.;

3. Копия заказного письма от "___" _____ 20__ г. - на ____ стр.;

4. Уведомление о вручении заказного письма - на ____ стр.;

5. Документы (фотографии и др.), подтверждающие факт нарушения права пользования, - на ____ стр.;

6. Документ, подтверждающий оплату государственной пошлины, - на ____ стр.;

7. Копия искового заявления.

Дата подачи заявления: "___" _____ 20__ г.

Подпись истца

ОБРАЗЕЦ

В _____
(наименование суда первой инстанции)

Истец: _____
(сведения об истце, указанные

в п. 2 ч. 2 ст. 131 ГПК РФ)

Ответчик: _____
(сведения об ответчике,

указанные в п. 3 ч. 2 ст. 131 ГПК РФ)

Цена иска _____
(сумма в рублях,

если иск подлежит оценке)

ИСКОВОЕ ЗАЯВЛЕНИЕ

об изменении долей собственников жилого дома

Мне и ответчику на праве общей долевой собственности принадлежит жилой дом _____

(краткая характеристика жилого дома)

по адресу: _____.

Право собственности на жилой дом подтверждается _____
(указать

сведения о правоустанавливающем документе - наименование, дата, _____.

номер, когда и кем выдан и др.)

В установленном законом порядке в 20__ г. были определены и зарегистрированы в _____ следующие доли

(наименование органа)

каждого из нас в общей собственности:

доля истца _____,

доля ответчика _____.

Указанный размер долей подтверждается _____
(указать сведения

о документе - наименование, дата, номер, когда и кем выдан и др.)
"___" _____ 20__ г. я получил разрешение _____
на _____
(наименование органа) (пристройку, надстройку, перестройку дома)
и с согласия ответчика за свой счет выполнил соответствующие
работы. Таким образом, я на законных основаниях осуществил
неотделимые улучшения общей собственности.

В связи с этим ранее определенные доли в общей собственности
подлежат изменению:

доля истца должна составлять _____,

доля ответчика должна составлять _____.

К соглашению с ответчиком об изменении размера долей в общей
собственности мы не пришли.

На основании изложенного, руководствуясь ст. 245 ГК РФ, прошу:

1. Изменить доли собственников домовладения, расположенного по
адресу: _____.

2. Признать мою долю равной _____, а долю ответчика
равной _____.

Приложения:

1. Документы, подтверждающие право собственности на жилой дом,
- на _____ стр.;

2. Доказательства правомерного осуществления истцом
неотделимых улучшений (акт приемки, копия разрешения на
производство работ и т.п.) - на _____ стр.;

3. Документы, подтверждающие существующий размер долей, - на
_____ стр.;

4. Выкопировка из плана строения - на _____ стр.;

5. Документ, подтверждающий оплату государственной пошлины, -
на _____ стр.;

6. Копия искового заявления.

Дата подачи заявления: "___" _____ 20__ г.

Подпись истца

ОБРАЗЕЦ

В _____
(наименование суда первой инстанции)

Истец: _____
(сведения об истце, указанные

в п. 2 ч. 2 ст. 131 ГПК РФ)

Ответчик: _____
(сведения об ответчике,

указанные в п. 3 ч. 2 ст. 131 ГПК РФ)

Цена иска _____
(сумма в рублях,

если иск подлежит оценке)

ИСКОВОЕ ЗАЯВЛЕНИЕ

о разделе жилого дома в натуре между собственниками

Мне и ответчику на праве общей долевой собственности
принадлежит жилой дом _____

(краткая характеристика жилого дома)

по адресу: _____.

Право собственности на жилой дом подтверждается _____

(указать

сведения о правоустанавливающем документе – наименование, дата,

номер, когда и кем выдан и др.)

В установленном законом порядке в 20__ г. были определены и зарегистрированы в _____ следующие доли

(наименование органа)

каждого из нас в праве общей собственности:

доля истца _____,

доля ответчика _____.

Указанный размер долей подтверждается _____
(указать сведения

о документе – наименование, дата, номер, когда и кем выдан и др.)

Фактически каждый из нас занимает следующие части дома:

истец _____,

(перечислить помещения с указанием площади каждого из них)

ответчик _____.

(перечислить помещения с указанием площади каждого из них)

Данный порядок использования жилого дома сложился _____

(с какого времени)

Ответчик фактически использует часть жилого дома, превышающую его долю в праве общей собственности. Поэтому между мною и ответчиком часто возникают споры о порядке использования жилого дома, и мы не можем достичь соглашения о способе и условиях выдела моей доли.

На основании изложенного, руководствуясь ст. 252 ГК РФ,

прошу:

разделить жилой дом, расположенный по адресу _____

_____, в натуре и в соответствии с моей долей в праве общей собственности выделить мне в собственность _____

(перечислить помещения в соответствии с планом строения

с указанием площади каждого из них)

Указанная часть жилого дома имеет отдельный вход, которым я постоянно пользуюсь.

Приложения:

1. Документы, подтверждающие право собственности на жилой дом, – на _____ стр.;

2. Документы, подтверждающие права сторон на существующие доли в общей собственности, – на _____ стр.;

3. Выкопировка из плана строения – на _____ стр.;

4. Документ, подтверждающий оплату государственной пошлины, – на _____ стр.;

5. Копия искового заявления.

Дата подачи заявления: "___" _____ 20__ г.

Подпись истца

ОБРАЗЕЦ

В _____
(наименование суда первой инстанции)

Истец: _____
(сведения об истце, указанные

в п. 2 ч. 2 ст. 131 ГПК РФ)

Ответчик: _____
(сведения об ответчике,
указанные в п. 3 ч. 2 ст. 131 ГПК РФ)
Цена иска _____
(сумма в рублях,
если иск подлежит оценке)

ИСКОВОЕ ЗАЯВЛЕНИЕ

о признании преимущественного права покупки доли
в праве общей долевой собственности на жилой дом

Мне и ответчику на праве общей долевой собственности
принадлежит жилой дом _____

(краткая характеристика жилого дома)

по адресу: _____.

Право собственности на жилой дом подтверждается _____
(указать

сведения о правоустанавливающем документе - наименование, дата,
_____.

номер, когда и кем выдан и др.)

В установленном законом порядке в 20__ г. были определены и
зарегистрированы в _____ следующие доли
(наименование органа)

каждого из нас в праве общей собственности:

доля истца _____,

доля ответчика _____.

Указанный размер долей подтверждается _____
(указать сведения

о правоустанавливающем документе - наименование, дата, номер,

_____.

когда и кем выдан и др.)

"__" _____ 20__ г. ответчик заключил договор
купли-продажи своей доли в праве общей долевой собственности на
принадлежащий нам жилой дом с гражданином _____,
(Ф.И.О.)

не известив меня в письменной форме о намерении продать свою долю
постороннему лицу. Тем самым ответчик нарушил правила п. 2 ст. 250
ГК РФ.

Насколько мне известно, цена, за которую ответчиком была
продана его доля, составляет _____ рублей. За указанную
цену я готов приобрести указанную долю в праве общей долевой
собственности на жилой дом. Со сделкой по отчуждению доли,
совершенной ответчиком, я не согласен.

В соответствии с п. 3 ст. 250 ГК РФ при продаже доли с
нарушением преимущественного права покупки другой участник долевой
собственности имеет право в течение трех месяцев требовать в
судебном порядке перевода на него прав и обязанностей покупателя.

На основании изложенного, руководствуясь ст. 250 ГК РФ,

прошу:

1. Признать за мной преимущественное право покупки _____
доли, принадлежащей _____ в праве общей долевой
собственности на жилой дом, расположенный по адресу: _____
_____, и перевести на меня права и обязанности
покупателя указанной доли.

2. В порядке подготовки дела к судебному разбирательству
истребовать у _____ документы, связанные с
заключением ответчиком договора купли-продажи доли.

Приложения:

1. Документы, подтверждающие право собственности на жилой дом,
- на ____ стр.;

2. Документы, подтверждающие права сторон на существующие доли в общей собственности, - на ____ стр.;

3. Выкопировка из плана строения - на ____ стр.;

4. Документы, подтверждающие внесение истцом на депозит суда стоимости оспариваемой доли, а также других сумм, подлежащих выплате покупателю в возмещение понесенных им при покупке доли необходимых расходов;

5. Документ, подтверждающий оплату государственной пошлины, - на ____ стр.;

6. Копия искового заявления.

Дата подачи заявления: " ____ " _____ 20__ г.

Подпись истца

ОБРАЗЕЦ

В _____
(наименование суда первой инстанции)

Истец: _____
(сведения об истце, указанные

в п. 2 ч. 2 ст. 131 ГПК РФ)

Ответчик: _____
(сведения об ответчике,

указанные в п. 3 ч. 2 ст. 131 ГПК РФ)

Цена иска _____
(сумма в рублях,

если иск подлежит оценке)

ИСКОВОЕ ЗАЯВЛЕНИЕ
о государственной регистрации
договора купли-продажи жилого дома

Между _____ и _____
(Ф.И.О.) (ответчик) (Ф.И.О.) (истец)
" ____ " _____ 20__ г. заключен договор N _____ купли-продажи жилого
дома _____ расположенного
(краткая характеристика имущества)
по адресу: _____.

В двусторонней сделке купли-продажи жилого дома продавцом
является _____, покупателем -
(Ф.И.О.) (истец)

(Ф.И.О.) (ответчик)

Сделка сторонами исполнена. Стоимость дома в размере _____
_____ рублей уплачена покупателем продавцу, а передача
имущества осуществлена по акту приема-передачи N _____ от
" ____ " _____ 20__ г.

Правомерность заключения договора купли-продажи сторонами не
оспаривалась.

Впоследствии выяснилось, что покупатель не обращался с
требованием зарегистрировать эту сделку в регистрирующий орган,
поскольку утратил к ней интерес из-за ее убыточности. На
неоднократные письменные предложения истца предпринять необходимые
меры к регистрации договора ответчик не реагировал.

Между тем договор продажи жилого дома согласно статье 558 ГК
РФ подлежит обязательной государственной регистрации. Поскольку

сделка исполнена, а правообладатель не предпринял мер к ее государственной регистрации, постольку его бездействие следует рассматривать как уклонение от государственной регистрации сделки.

Согласно п. 3 ст. 165 ГК РФ, если сделка, требующая государственной регистрации, совершена в надлежащей форме, но одна из сторон уклоняется от ее регистрации, суд вправе по требованию другой стороны вынести решение о регистрации сделки.

На основании изложенного, руководствуясь ст. 165, 558 ГК РФ, прошу:

вынести решение о регистрации договора купли-продажи жилого дома N _____ от "___" _____ 20__ г., заключенного между _____ и _____.
(Ф.И.О. истца) (Ф.И.О. ответчика)

Приложения:

1. Договор купли-продажи N _____ от "___" _____ 20__ г. - на _____ стр.;
2. Документы, подтверждающие факт уплаты покупателем стоимости жилого дома продавцу, - на _____ стр.;
3. Акт приема-передачи от "___" _____ 20__ г. N _____ - на _____ стр.;
4. Доказательства принятия истцом мер к побуждению ответчика зарегистрировать договор - на _____ стр.;
5. Другие доказательства - на _____ стр.;
6. Документ, подтверждающий оплату государственной пошлины, - на _____ стр.;
7. Копия искового заявления.

Дата подачи заявления: "___" _____ 20__ г.

Подпись истца

ОБРАЗЕЦ

В _____
(наименование суда первой инстанции)

Истец: _____
(сведения об истце, указанные

в п. 2 ч. 2 ст. 131 ГПК РФ)

Ответчик: _____
(сведения об ответчике,

указанные в п. 3 ч. 2 ст. 131 ГПК РФ)

Цена иска _____
(сумма в рублях,

если иск подлежит оценке)

ИСКОВОЕ ЗАЯВЛЕНИЕ

о разделе приватизированной квартиры в натуре

Мне и ответчику _____ на праве общей
(Ф.И.О.)

долевой собственности принадлежит приватизированная нами
"___" _____ 20__ г. квартира N _____ в доме N _____ по улице
_____ в _____.

(наименование населенного пункта)

Право собственности на квартиру подтверждается _____
(указать

сведения о правоустанавливающем документе - наименование, дата,

_____ .
 _____ (номер, когда и кем выдан и др.)
 Квартира состоит из _____ жилых комнат, из которых
 _____ (количество)
 _____ являются изолированными и _____
 _____ (количество, площадь) _____ (количество, площадь)
 смежными, имеет согласно _____ общую площадь _____
 _____ (название документа)
 кв. м, общую площадь без учета лоджий и балконов _____ кв. м, жилую
 площадь _____ кв. м.
 В настоящее время я проживаю в указанной квартире с ответчиком
 _____ и нашим(ей) несовершеннолетним(ей) сыном
 _____ (Ф.И.О.)
 _____ (дочерью) _____ "___" _____ 20__ года рождения.
 _____ (Ф.И.О.)
 В связи с тем, что _____
 _____ (указать причины)
 совместная жизнь с ответчиком не сложилась, наш брак был
 расторгнут "___" _____ 20__ г. Поэтому дальнейшее совместное
 проживание в общих жилых помещениях не представляется возможным.
 В установленном законом порядке в 20__ г. были определены и
 зарегистрированы в _____ следующие доли
 _____ (наименование органа)
 каждого из нас в праве общей собственности:
 доля истца _____,
 доля ответчика _____.
 Указанный размер долей подтверждается _____
 _____ (указать сведения)
 _____ .
 о документе - наименование, дата, номер, когда и кем выдан и др.)
 Фактически каждый из нас занимает следующие помещения:
 истец _____,
 _____ (перечислить помещения с указанием площади каждого из них)
 ответчик _____.
 _____ (перечислить помещения с указанием площади каждого из них)
 Соглашение о разделе жилого помещения в натуре между мною и
 ответчиком не достигнуто.
 Однако техническая возможность передачи мне изолированной
 части не только жилых, но и вспомогательных помещений (кухни,
 санузла, коридора и др.), оборудования отдельного входа имеется.
 Это можно осуществить путем _____
 _____ (изложить предлагаемые способы)
 _____ .
 _____ (переоборудования помещений)
 После выполнения указанных работ квартира может состоять из
 следующих помещений, которые можно разделить между мною и
 ответчиком в натуре в соответствии с принадлежащими нам долями в
 общей собственности: _____
 _____ (перечислить помещения с указанием площади)
 _____ .
 _____ (каждого из них, которые могут принадлежать истцу и ответчику)
 Проект переустройства и перепланировки квартиры прилагается.
 Решение о согласовании переустройства и перепланировки
 квартиры, выданное _____ "___" _____ 20__ г.,
 _____ (наименование органа)
 прилагается.
 Выполнение работ по переустройству и перепланировке квартиры и
 оплата стоимости материалов будут осуществляться за счет
 _____ .
 На основании изложенного, руководствуясь ст. 252 ГК РФ,
 прошу:
 разделить квартиру N _____, расположенную по адресу _____
 _____, в натуре и в соответствии с моей
 долей в праве общей собственности выделить мне в собственность

(перечислить помещения в соответствии с планом переустройства
и перепланировки квартиры с указанием площади каждого из них)
Выделить ответчику _____
(перечислить помещения в соответствии
с планом переустройства и перепланировки квартиры
с указанием площади каждого из них)

Приложения:

1. Документы, подтверждающие право собственности на квартиру,
- на _____ стр.;
2. Документы, подтверждающие права сторон на существующие доли
в общей собственности, - на _____ стр.;
3. Свидетельство о расторжении брака - на _____ стр.;
4. Копия свидетельства о рождении ребенка - на _____ стр.;
5. План квартиры - на _____ стр.;
6. Проект переустройства и перепланировки квартиры - на _____
стр.;
7. Решение о согласовании переустройства и перепланировки
квартиры - на _____ стр.;
8. Документ, подтверждающий оплату государственной пошлины, -
на _____ стр.;
9. Копия искового заявления - на _____ стр.

Дата подачи заявления: " ____ " _____ 20__ г.

Подпись истца

ОБРАЗЕЦ

В _____
(наименование суда первой инстанции)

Истец: _____
(сведения об истце, указанные

в п. 2 ч. 2 ст. 131 ГПК РФ)

Ответчик: _____
(сведения об ответчике,

указанные в п. 3 ч. 2 ст. 131 ГПК РФ)

Цена иска _____
(сумма в рублях,

если иск подлежит оценке)

ИСКОВОЕ ЗАЯВЛЕНИЕ

о признании преимущественного права покупки доли
в праве общей долевой собственности
на приватизированную квартиру

Мне и ответчику _____ на праве общей
(Ф.И.О.)

долевой собственности принадлежит приватизированная нами
" ____ " _____ 20__ г. квартира N _____ в доме N _____ по улице
_____ в _____.

(наименование населенного пункта)

Право собственности на квартиру подтверждается _____
(указать

сведения о правоустанавливающем документе - наименование, дата,

номер, когда и кем выдан и др.)

Квартира состоит из _____ жилых комнат, из которых
(количество)

_____ являются изолированными и _____
(количество, площадь) (количество, площадь)

смежными, имеет согласно _____ общую площадь _____
(название документа)

кв. м, общую площадь без учета лоджий и балконов _____ кв. м,
жилую площадь _____ кв. м.

В установленном законом порядке в 20__ г. были определены и
зарегистрированы в _____ следующие доли каждого
(наименование органа)

из нас в праве общей собственности:

доля истца _____,

доля ответчика _____.

Указанный размер долей подтверждается _____
(указать сведения

о правоустанавливающем документе - наименование, дата, номер,

когда и кем выдан и др.)

"__" _____ 20__ г. ответчик заключил договор купли-
продажи своей доли в праве общей долевой собственности на
принадлежащую нам квартиру с гражданином _____,
(Ф.И.О.)

не известив меня в письменной форме о намерении продать свою долю
постороннему лицу. Тем самым ответчик нарушил правила п. 2 ст. 250
ГК РФ.

Насколько мне известно, цена, за которую ответчиком была
продана его доля, составляет _____ рублей. За указанную
цену я готов приобрести указанную долю в общей долевой
собственности на квартиру. Со сделкой по отчуждению доли,
совершенной ответчиком, я не согласен.

В соответствии с п. 3 ст. 250 ГК РФ при продаже доли с
нарушением преимущественного права покупки другой участник долевой
собственности имеет право в течение трех месяцев требовать в
судебном порядке перевода на него прав и обязанностей покупателя.

На основании изложенного, руководствуясь ст. 250 ГК РФ,
прошу:

1. Признать за мной преимущественное право покупки _____ доли,
принадлежащей _____ в праве общей долевой собственности
на квартиру N _____ в доме N _____ по улице _____
в _____, и перевести на меня права
(наименование населенного пункта)
и обязанности покупателя указанной доли.

2. В порядке подготовки дела к судебному разбирательству
истребовать у _____ документы, связанные с
заключением ответчиком договора купли-продажи доли.

Приложения:

1. Документы, подтверждающие право собственности на квартиру,
- на _____ стр.;

2. Документы, подтверждающие права сторон на существующие доли
в общей собственности, - на _____ стр.;

3. План квартиры - на _____ стр.;

4. Документы, подтверждающие внесение истцом на депозит суда
стоимости оспариваемой доли, а также других сумм, подлежащих
выплате покупателю в возмещение понесенных им при покупке доли
необходимых расходов, - на _____ стр.;

5. Документ, подтверждающий оплату государственной пошлины, -
на _____ стр.;

6. Копия искового заявления - на _____ стр.

Дата подачи заявления: "___" _____ 20__ г.
Подпись истца

ОБРАЗЕЦ

В _____
(наименование суда первой инстанции)
Истец: _____
(сведения об истце, указанные
в п. 2 ч. 2 ст. 131 ГПК РФ)
Ответчик: _____
(сведения об ответчике,
указанные в п. 3 ч. 2 ст. 131 ГПК РФ)
Цена иска _____
(сумма в рублях,
если иск подлежит оценке)

ИСКОВОЕ ЗАЯВЛЕНИЕ
о принудительном обмене жилого помещения

В соответствии с договором социального найма жилого помещения
от "___" _____ 20__ г. я являюсь нанимателем квартиры N ___ в доме
N ___ по улице _____ в _____.
(наименование населенного пункта)

Квартира была предоставлена мне на основании _____
(указать сведения

о документе - наименование, дата, номер, когда и кем выдан и др.)

Квартира принадлежит _____,
(указать вид жилищного фонда социального использования)

Наймодателем является _____.
(наименование органа)

Квартира состоит из _____ жилых комнат, из которых
(количество)

_____ являются изолированными и _____
(количество, площадь) (количество, площадь)

смежными, имеет согласно _____ общую площадь _____
(название документа)

кв. м, общую площадь без учета лоджий и балконов _____ кв. м, жилую
площадь _____ кв. м.

В квартире также проживают: 1) ответчица - моя бывшая жена
_____ и 2) наш(а) несовершеннолетний(я) сын
(Ф.И.О.)

(дочь) _____ "___" _____ 20__ года рождения.
(Ф.И.О.)

В связи с тем, что _____
(указать причины)

совместная жизнь с ответчицей не сложилась, наш брак был
расторгнут "___" _____ 20__ г.

В настоящее время проживание с ответчицей в одной квартире для
меня невозможно, поскольку _____

_____ (указать заслуживающие внимания доводы

и законные интересы)

Изложенные обстоятельства подтверждаются _____
(привести ссылки

на документы, показания свидетелей, другие доказательства)
В течение _____ я неоднократно предлагал
(указать период времени)
ответчице различные варианты обмена нашей квартиры, однако ни
с одним из них она не согласилась.

В настоящее время существует вариант обмена, с которым
согласны лица, проживающие в обмениваемых жилых помещениях (третьи
лица), однако ответчица и на этот раз не согласна на обмен.

Данный вариант обмена заключается в следующем: _____
(по каждому

_____ жилому помещению указываются адрес, вид жилищного фонда,
_____ общая и жилая площадь, количество комнат и другие необходимые
_____ сведения, а также в какие жилые помещения предполагается вселение
_____ .

_____ сторон и третьих лиц)
Обстоятельств, указанных в ст. 73 Жилищного кодекса РФ,
препятствующих обмену, не имеется.

На основании изложенного, руководствуясь ст. 72, 74 Жилищного
кодекса РФ,
прошу:

1. Осуществить принудительный обмен занимаемой мною и
ответчицей квартиры в соответствии с предлагаемым вариантом обмена
и переселить:

а) меня и несовершеннолетнего(ю) сына (дочь) _____ -
(Ф.И.О.)

из _____
(наименование, адрес, площадь и другие

_____ в _____
характеристики помещения) (наименование, адрес,

_____ ;
площадь и другие характеристики помещения)

б) ответчицу -

из _____
(наименование, адрес, площадь и другие

_____ в _____
характеристики помещения) (наименование, адрес,

_____ ;
площадь и другие характеристики помещения)

в) третье лицо _____ -
(Ф.И.О.)

из _____
(наименование, адрес, площадь и другие

_____ в _____
характеристики помещения) (наименование, адрес,

_____ ;
площадь и другие характеристики помещения)

г) третье лицо _____ -
(Ф.И.О.)

из _____
(наименование, адрес, площадь и другие

_____ в _____
характеристики помещения) (наименование, адрес,

_____ .
площадь и другие характеристики помещения)

2. Обязать _____ расторгнуть ранее
(наименования наймодателей)

заключенные договоры социального найма с гражданами, участвующими
в обмене, и одновременно заключить с ними новые договоры
социального найма жилых помещений, в которые указанные граждане
вселяются в результате обмена.

3. Вызвать в суд свидетелей _____ .

(Ф.И.О., адреса)

Приложения:

1. Правоустанавливающие документы на пользование жилыми помещениями, подлежащими обмену, - на ____ стр.;
2. Заявления третьих лиц о согласии на обмен по предложенному варианту - на ____ стр.;
3. Свидетельство о расторжении брака с ответчицей - на ____ стр.;
4. Копии финансовых лицевых счетов, выписки из домовых книг, планы обмениваемых помещений и другие необходимые документы - на ____ стр.;
5. Разрешения наймодателей на обмен - на ____ стр.;
6. Доказательства, подтверждающие факты, изложенные в исковом заявлении, - на ____ стр.;
7. Документ, подтверждающий оплату государственной пошлины, - на ____ стр.;
8. Копии искового заявления.

Дата подачи заявления: " ____ " _____ 20__ г.

Подпись истца

ОБРАЗЕЦ

В _____
(наименование суда первой инстанции)

Истец: _____
(сведения об истце, указанные

в п. 2 ч. 2 ст. 131 ГПК РФ)

Ответчик: _____
(сведения об ответчике,

указанные в п. 3 ч. 2 ст. 131 ГПК РФ)

Цена иска _____
(сумма в рублях,

если иск подлежит оценке)

ИСКОВОЕ ЗАЯВЛЕНИЕ

о признании права на обмен жилого помещения
и признании отказа наймодателя в даче согласия
на обмен жилыми помещениями недействительным

В соответствии с договором социального найма жилого помещения
от " ____ " _____ 20__ г. я являюсь нанимателем квартиры N ____ в доме
N ____ по улице _____ в _____.
(наименование населенного пункта)

Квартира была предоставлена мне на основании _____
(указать сведения

о документе - наименование, дата, номер, когда и кем выдан и др.)

Квартира принадлежит _____
(указать вид жилищного фонда

социального использования)

Наймодателем является _____
(наименование органа)

Квартира состоит из _____ жилых комнат, из которых
(количество)

являются изолированными и _____

(количество, площадь) _____ (количество, площадь)
смежными, имеет согласно _____ общую площадь _____
(название документа)
кв. м, общую площадь без учета лоджий и балконов _____ кв. м, жилую
площадь _____ кв. м.

В квартире также проживают: 1) моя жена _____
(Ф.И.О.)
и 2) наш(а) несовершеннолетний(ая) сын (дочь) _____
(Ф.И.О.)

"__" _____ 20__ года рождения.

В целях _____ я и члены моей семьи решили обменять
занимаемое нами жилое помещение на _____
(наименование, адрес,

_____ .
общая и жилая площадь и другие характеристики жилого помещения)
Согласно данному варианту обмена я и члены моей семьи переезжаем
в квартиру, которую в настоящее время занимают третьи лица,
а третьи лица переезжают в квартиру, которую в настоящее время
занимаю я и члены моей семьи.

Я, моя жена _____ и лица, проживающие в
(Ф.И.О.)
обмениваемом жилом помещении (третьи лица), согласны с указанным
вариантом обмена занимаемых нами в настоящее время жилых
помещений.

В соответствии со ст. 74 Жилищного кодекса РФ наниматели жилых
помещений, участвующие в обмене, заключили письменный договор об
обмене жилыми помещениями N ____ от "__" _____ 20__ г., который был
представлен наймодателям _____
(указать наименования органов)

для получения согласия на осуществление обмена.

Наймодатель _____
(указать наименование органа)
жилого помещения, в котором проживают участвующие в обмене третьи
лица, выдал свое письменное согласие на обмен N ____ от
"__" _____ 20__ г.

Документы, необходимые для получения согласия наймодателя на
обмен, "__" _____ 20__ г. были мною представлены _____
_____ .
(наименование органа)

Однако "__" _____ 20__ г. _____
(наименование наймодателя)
в даче согласия на обмен занимаемой мною и членами моей семьи
квартиры отказал со ссылкой на _____
(указать причины и мотивы отказа)

Отказ _____ в даче согласия на обмен
(наименование наймодателя)
считаю незаконным и нарушающим мое право на обмен жилого
помещения, предусмотренное ст. 72 Жилищного кодекса РФ, так как
в соответствии с п. 4 ст. 74 Жилищного кодекса РФ отказ
наймодателя в даче согласия на обмен допускается только в случаях,
предусмотренных ст. 73 Жилищного кодекса РФ. Однако указанных
в ст. 73 обстоятельств, препятствующих обмену, в данном случае
не имеется.

Примечание. В соответствии со ст. 73 ЖК РФ обмен жилыми
помещениями между нанимателями данных помещений по договорам
социального найма не допускается, если: 1) к нанимателю
обмениваемого жилого помещения предъявлен иск о расторжении или об
изменении договора социального найма жилого помещения; 2) право
пользования обмениваемым жилым помещением оспаривается в судебном
порядке; 3) обмениваемое жилое помещение признано в установленном
порядке непригодным для проживания; 4) принято решение о сносе
соответствующего дома или его переоборудовании для использования в
других целях; 5) принято решение о капитальном ремонте
соответствующего дома с переустройством и (или) перепланировкой

жилых помещений в этом доме; 6) в результате обмена в коммунальную квартиру вселяется гражданин, страдающий одной из тяжелых форм хронических заболеваний, указанных в предусмотренном п. 4 ч. 1 ст. 51 ЖК РФ перечне.

На основании изложенного, руководствуясь ст. 72, 73, 74 Жилищного кодекса РФ, прошу:

1. Признать за мной право на обмен квартиры N ____ в доме N ____ по улице _____ в _____ (наименование населенного пункта).

2. Признать отказ ответчика в даче согласия на обмен занимаемой мною и членами моей семьи квартиры недействительным, обязать ответчика дать согласие на данный обмен и совершить все необходимые для оформления обмена юридические действия, предусмотренные ст. 74 Жилищного кодекса РФ.

Приложения:

1. Отказ в даче согласия на обмен жилого помещения - на ____ стр.;

2. Правоустанавливающие документы на жилые помещения, подлежащие обмену, - на ____ стр.;

3. Заявления третьих лиц о согласии на обмен по предложенному варианту - на ____ стр.;

4. Договор об обмене жилыми помещениями N _____ от " ____ " _____ 20 ____ г. - на ____ стр.;

5. Согласие на обмен N _____ от " ____ " _____ 20 ____ г. наймодателя жилого помещения, занимаемого третьими лицами - участниками обмена, - на ____ стр.;

6. Копии финансовых лицевых счетов, выписки из домовых книг, планы обмениваемых помещений и другие документы - на ____ стр.;

7. Другие доказательства, подтверждающие факты, изложенные в исковом заявлении, - на ____ стр.;

8. Документ, подтверждающий оплату государственной пошлины, - на ____ стр.;

9. Копии искового заявления.

Дата подачи заявления: " ____ " _____ 20 ____ г.

Подпись истца

ОБРАЗЕЦ

В _____
(наименование суда первой инстанции)

Истец: _____
(сведения об истце, указанные

в п. 2 ч. 2 ст. 131 ГПК РФ)

Ответчик: _____
(сведения об ответчике,

указанные в п. 3 ч. 2 ст. 131 ГПК РФ)

Цена иска _____
(сумма в рублях,

если иск подлежит оценке)

ИСКОВОЕ ЗАЯВЛЕНИЕ

о разделе жилого помещения в доме
жилищно-строительного кооператива и пая в ЖСК

" ____ " _____ 19 ____ г. между мною и ответчиком _____
(Ф.И.О.)

зарегистрирован брак.

С "___" _____ 19__ г. по "___" _____ 19__ г. мы проживали совместно и вели общее хозяйство.

"___" _____ 19__ г. я вступила в члены ЖСК "Наименование", осуществлявшего строительство жилого дома, находящегося по адресу: _____.

По завершении строительных работ "___" _____ 19__ г. мне была предоставлена квартира № _____ в доме № _____ по улице _____.

(наименование населенного пункта)

Квартира состоит из _____ жилых комнат, из которых _____ (количество)

_____ являются изолированными и _____ (количество, площадь) _____ (количество, площадь)

смежными, имеет согласно _____ общую площадь _____ (название документа)

_____ кв. м, общую площадь без учета лоджий и балконов _____ кв. м, жилую площадь _____ кв. м.

В настоящее время я проживаю в указанной квартире с ответчиком _____ (Ф.И.О.) и нашим(ей) несовершеннолетним(ей) сыном _____ (Ф.И.О.)

(дочерью) _____ "___" _____ 19__ года рождения. _____ (Ф.И.О.)

В связи с тем, что _____ (указать причины)

совместная жизнь с ответчиком не сложилась, наш брак был расторгнут "___" _____ 19__ г. Поэтому дальнейшая совместная оплата паевых взносов и проживание в общих жилых помещениях не представляются возможными.

Соглашение о разделе жилого помещения и пая в ЖСК "Наименование", накопленного в период брака и являющегося общей совместной собственностью супругов, между мною и ответчиком не достигнуто.

Фактически каждый из нас занимает следующие помещения:

истец _____, (перечислить помещения с указанием площади каждого из них)

ответчик _____ (перечислить помещения)

_____ с указанием площади каждого из них)

Техническая возможность передачи мне и ответчику изолированных жилых помещений, оборудования отдельного входа имеется. Это можно осуществить путем _____

(изложить предлагаемые способы)

_____ (перееборудования помещений)

После выполнения указанных работ квартира может состоять из следующих изолированных помещений, которые можно разделить между мною и ответчиком в натуре: _____

(перечислить помещения с указанием

_____ площади каждого из них, которые могут принадлежать

_____ истцу и ответчику)

Проект переустройства и перепланировки квартиры прилагается.

Решение о согласовании переустройства и перепланировки квартиры, выданное _____ "___" _____ 20__ г., _____ (наименование органа)

прилагается.

Выполнение работ по переустройству и перепланировке квартиры и оплата стоимости материалов будет осуществляться за счет _____.

Общая сумма подлежащих внесению паевых взносов составляет _____ рублей, сумма паенакопления на день подачи настоящего заявления - _____ рублей. Паявые взносы в ЖСК "Наименование"

должны быть внесены полностью к "___" _____ 20__ г.

На основании изложенного, руководствуясь ст. 127 Жилищного кодекса РФ, ст. 38 и 39 Семейного кодекса РФ,
прошу:

1. Разделить квартиру N _____, расположенную по адресу
_____, выделив мне _____

(перечислить

изолированные помещения в соответствии с планом переустройства

и перепланировки квартиры с указанием площади каждого из них)

Выделить ответчику _____

(перечислить изолированные помещения

в соответствии с планом переустройства и перепланировки квартиры

с указанием площади каждого из них)

2. Разделить между мною и ответчиком пай в ЖСК "Наименование".

Признать за мною право собственности на _____ часть пая,
составляющую _____ рублей.

Признать за ответчиком право собственности на _____ часть пая,
составляющую _____ рублей.

Приложения:

1. Свидетельство о расторжении брака - на _____ стр.;

2. Копия свидетельства о рождении ребенка - на _____ стр.;

3. План квартиры - на _____ стр.;

4. Проект переустройства и перепланировки квартиры - на _____
стр.;

5. Решение о согласовании переустройства и перепланировки
квартиры, выданное _____ "___" _____ 20__ г.,
(наименование органа)

- на _____ стр.;

6. Документы, удостоверяющие членство в ЖСК, размер и порядок
внесения паевых взносов, - на _____ стр.;

7. Документы, подтверждающие оплату паевых взносов, - на _____
стр.;

8. Документ, подтверждающий оплату государственной пошлины, -
на _____ стр.;

9. Копия искового заявления.

Дата подачи заявления: "___" _____ 20__ г.

Подпись истца

ОБРАЗЕЦ

В _____
(наименование суда первой инстанции)

Истец: _____
(сведения об истце, указанные

в п. 2 ч. 2 ст. 131 ГПК РФ)

Ответчик: _____
(сведения об ответчике,

указанные в п. 3 ч. 2 ст. 131 ГПК РФ)

Цена иска _____
(сумма в рублях,

если иск подлежит оценке)

ИСКОВОЕ ЗАЯВЛЕНИЕ
о признании права на приватизацию квартиры
и признании недействительным отказа
в приватизации жилого помещения

В соответствии с договором социального найма жилого помещения от "___" _____ 20__ г. я являюсь нанимателем квартиры N ____ в доме N ____ по улице _____ в _____.

(наименование населенного пункта)

Квартира была предоставлена моей семье на основании _____
(указать

_____ сведения о документе - наименование, дата, номер,

_____ когда и кем выдан и др.)

Квартира принадлежит _____.

(указать вид жилищного фонда)

Наймодателем является _____.

(наименование органа)

Квартира состоит из _____ жилых комнат, из которых
(количество)

_____ являются изолированными и _____
(количество, площадь) (количество, площадь)

смежными, имеет согласно _____ общую площадь _____
(название документа)

кв. м, общую площадь без учета лоджий и балконов _____ кв. м, жилую
площадь _____ кв. м.

Вместе со мной в квартире проживают члены моей семьи: моя жена
_____ и наши дети: несовершеннолетний(я) _____

(Ф.И.О.)

(Ф.И.О.)

"__" _____ 20__ г. рождения, совершеннолетний(я) _____
(Ф.И.О.)

"__" _____ 20__ года рождения.

Я, моя жена и совершеннолетний(я) сын (дочь) приняли решение
приватизировать занимаемую нами по договору найма квартиру с
передачей квартиры в собственность _____

(указать - в общую собственность

_____ (совместную или долевую) либо в собственность одного из совместно

_____ проживающих лиц, в т.ч. несовершеннолетних)

Все совершеннолетние члены нашей семьи с таким вариантом
приватизации жилья согласны.

"__" _____ 20__ г. я обратился к _____
(наименование наймодателя)

с заявлением о бесплатной передаче в _____ собственность
квартиры, занимаемой моей семьей на условиях договора социального
найма, однако _____ на указанное заявление

(наименование наймодателя)

ответил отказом, сославшись на _____.
(указать основания и мотивы отказа)

В связи с тем, что занимаемая моей семьей квартира не
относится к категории жилых помещений, не подлежащих приватизации,
которые указаны в ст. 4 Закона РФ "О приватизации жилищного фонда
в Российской Федерации", считаю, что отказ ответчика в
приватизации указанной квартиры нарушает мое право на приватизацию
квартиры и является неправомерным.

На основании изложенного, руководствуясь ст. 2 и 8 Закона РФ
"О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации",
прошу:

1. Признать за мной право на приватизацию квартиры N ____ в
доме N ____ по улице _____ в _____.
(наименование населенного пункта)

2. Признать отказ в приватизации занимаемой мною и членами

моей семьи квартиры недействительным.

3. Обязать ответчика передать квартиру в _____
(чью)
собственность, заключив с _____ договор передачи
(кем)

квартиры по правилам ст. 7 Закона РФ "О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации".

Приложения:

1. Копия заявления истца о приватизации квартиры - на ____ стр.;

2. Заявления совершеннолетних членов семьи истца, подтверждающие их согласие на приватизацию квартиры, - на ____ стр.;

3. Отказ ответчика в приватизации квартиры - на ____ стр.;

4. Копия документа, на основании которого квартира была предоставлена, - на ____ стр.;

5. Копия финансового лицевого счета, выписка из домовой книги - на ____ стр.;

6. План квартиры - на ____ стр.;

7. Справка жилищного органа, подтверждающая неиспользование истцом ранее права на бесплатную приватизацию жилья, - на ____ стр.;

8. Документ, подтверждающий оплату государственной пошлины, - на ____ стр.;

9. Копия искового заявления.

Дата подачи заявления: " ____ " _____ 20__ г.

Подпись истца

ОГЛАВЛЕНИЕ

Принятые сокращения

1. Нормативные акты
2. Официальные издания
3. Прочие сокращения

Раздел I. Общие положения

Глава 1. Основные положения. Жилищное законодательство

Глава 2. Объекты жилищных прав. Жилищный фонд

Глава 3. Перевод жилого помещения в нежилое помещение и нежилого помещения в жилое помещение

Глава 4. Переустройство и перепланировка жилого помещения

Раздел II. Право собственности и другие вещные права на жилые помещения

Глава 5. Права и обязанности собственника жилого помещения и иных проживающих в принадлежащем ему помещении граждан

Глава 6. Общее имущество собственников помещений в многоквартирном доме. Общее собрание таких собственников

Раздел III. Жилые помещения, предоставляемые по договорам социального найма

Глава 7. Основания и порядок предоставления жилого помещения по договору социального найма

Глава 8. Социальный наем жилого помещения

Раздел IV. Специализированный жилищный фонд

Глава 9. Жилые помещения специализированного жилищного фонда

Глава 10. Предоставление специализированных жилых помещений и пользование ими

Раздел V. Жилищные и жилищно-строительные кооперативы

Глава 11. Организация и деятельность жилищных и жилищно-строительных кооперативов

Глава 12. Правовое положение членов жилищных кооперативов

Раздел VI. Товарищество собственников жилья

Глава 13. Создание и деятельность товарищества собственников жилья

Глава 14. Правовое положение членов товарищества собственников жилья

Раздел VII. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги

Раздел VIII. Управление многоквартирными домами

Образцы правовых документов

Исковое заявление об истребовании жилого дома из чужого незаконного владения

Исковое заявление об устранении нарушения прав собственника, не связанного с лишением владения

Исковое заявление об изменении долей собственников жилого дома

Исковое заявление о разделе жилого дома в натуре между собственниками

Исковое заявление о признании преимущественного права покупки доли в праве общей долевой собственности на жилой дом

Исковое заявление о государственной регистрации договора купли-продажи жилого дома

Исковое заявление о разделе приватизированной квартиры в натуре

Исковое заявление о признании преимущественного права покупки доли в праве общей долевой собственности на приватизированную квартиру

Исковое заявление о принудительном обмене жилого помещения

Исковое заявление о признании права на обмен жилого помещения и признании отказа наймодателя в даче согласия на обмен жилыми помещениями недействительным

Исковое заявление о разделе жилого помещения в доме жилищно-строительного кооператива и пая в ЖСК

Исковое заявление о признании права на приватизацию квартиры и признании недействительным отказа в приватизации жилого помещения

THE BOOK IS MADE BY

AXI-ROSE

AXI-ROSE@YA.RU