

## Жилищное право



Филиппова Е.С. Жилищное право: Учебник для вузов. - "Юстицинформ", 2007 г.

### Автор:

**Филиппова Елена Станиславовна**, старший преподаватель Московского государственного университета сервиса. Специалист в области жилищного права

Учебник "Жилищное право" подготовлен в соответствии с программой аналогичного курса для юридических вузов, соответствующей Государственному образовательному стандарту высшего профессионального образования, и базируется на положениях Жилищного кодекса Российской Федерации, вступившего в силу 1 марта 2005 г. (с последующими изменениями)

В основу учебника положено новейшее жилищное законодательство России, подробно рассмотрены и прокомментированы основные федеральные законы, касающиеся регулирования жилищных отношений, учтены положения и выводы, содержащиеся в научных трудах и разработках отечественных и зарубежных ученых - специалистов в области жилищного права

Издание предназначено для студентов, аспирантов и преподавателей юридических вузов и факультетов, а также для всех граждан, интересующихся вопросами жилищного права

### Принятые сокращения

**ГК РФ** - Гражданский кодекс Российской Федерации

**ГПК РФ** - Гражданский процессуальный кодекс Российской Федерации

**АПК РФ** - Арбитражно-процессуальный кодекс Российской Федерации

**ЖК РФ** (РСФСР) - Жилищный кодекс Российской Федерации (РСФСР)

**КоАП РФ** - Кодекс об административных правонарушениях Российской Федерации

**ЗК РФ** - Земельный кодекс Российской Федерации

**СК РФ** - Семейный кодекс Российской Федерации

**УК РФ** - Уголовный кодекс Российской Федерации

**Закон о государственной регистрации прав** - Федеральный закон от 21 июля 1997 г. N 122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним"

**Закон о приватизации** - Закон РФ от 4 июля 1991 г. N 1541-1 "О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации"

**МРОТ** - минимальный размер оплаты труда

## Глава 1. Жилищное право - подотрасль гражданского права

### §1.1. Понятие и предмет жилищного права

Жилищное право - это совокупность норм права, регулирующих жилищные отношения. Понятие "жилищное право" употребляется в юридической литературе в двух смыслах, узком и широком. В узком смысле жилищное право - это субъективное право конкретного человека на жилое помещение, в широком смысле - это институт гражданского права, включающий в себя нормы других отраслей права, посвященные либо непосредственно жилищным правоотношениям, либо отношениям, связанным с жильем<sup>\*(1)</sup>. Таким образом, предметом регулирования жилищного права является определенная совокупность общественных отношений, которые получили в законодательстве и в юридической литературе название "жилищные отношения".

Жилищное право в узком смысле традиционно понимается как часть (отрасль) гражданского права, совокупность норм гражданско-правового характера, регулирующих отношения пользования жилыми помещениями, проживание в них. Эти отношения считаются ядром жилищных отношений, главным компонентом их содержания. Например, И.Л. Брауде считал, что "жилищное право не образует самостоятельной отрасли права в единой системе советского права. То, что у нас называют жилищным правом, есть часть гражданского права". Кроме того, И.Л. Брауде высказался за выделение жилищного права из гражданского права в комплексную (многоотраслевую) учебную и научную дисциплину<sup>\*(2)</sup>. В.Н. Литовкин также считает, что "жилищное право является составной частью гражданского права... Жилищное право - это специальные нормы гражданского права, регламентирующие владение и пользование чужим жильем..."<sup>\*(3)</sup>. Сторонники этого взгляда исходят из понимания жилищного права как, главным образом, права, регулирующего пользование жилыми помещениями. Что касается других правовых норм (например, регулирующих управление, эксплуатацию жилищного фонда), то они рассматриваются не как жилищные, а как нормы "иного рода", регулирующие отношения, которые находятся за пределами жилищных правоотношений. Другие авторы исходят из более широкого понимания жилищного права - регулирующего "отношения, в которых удовлетворяется потребность в жилье", либо "отношения, складывающиеся в процессе удовлетворения гражданами своих жилищных потребностей", либо "отношения по удовлетворению потребностей граждан в жилье".

Вместе с тем некоторые авторы высказываются в пользу выделения жилищного права в особую, комплексную отрасль права. Так, С.И. Аскназий полагает, что наряду с основными (базовыми, профилирующими и иными основными) отраслями права, образующими сердцевину, ядро правовой системы, имеются вторичные, комплексные образования в структуре права. По его мнению, "эти образования являются комплексными в том смысле, что нормы, в них входящие, не связаны единым методом и механизмом регулирования, почти все они имеют "прописку" в основных отраслях".

На эти нормы распространяются общие положения соответствующих основных отраслей. Во вторичную структуру они входят, будучи нормами, например, гражданского, уголовного, административного, трудового права. "Нормы комплексного образования, - считает он, - по иному предмету и по иным, пусть не главным, юридическим особенностям вторично, ничуть не нарушая архитектоники основных отраслей и не исключая из их состава ни одной нормы, объединяются в особую общность".

В результате формирования вторичных, комплексных образований структура (система) права приобретает многоуровневый (многоплоскостной) характер. "Именно в своей многомерности, в органическом единстве основных отраслей и комплексных образований, - пишет С.И. Аскназий, - правовая система способна предстать как действенный - стабильный и в то же время динамичный организм, обладающий значительными регулятивными возможностями и в силу этого глубоко и многосторонне воздействующий на общественные отношения".

Существование комплексных отраслей права признают и другие авторы. Например, П.С. Никитюк говорит о существовании "комплексных отраслей права, построенных как некое соединение разнородных предметов и методов правового регулирования". По мнению В.Д. Комарова, "наиболее правильно... считать жилищное право комплексной отраслью права, которая базируется на комплексной отрасли законодательства. Как комплексная отрасль права жилищное право представляет собой совокупность норм, регулирующих общественные отношения по управлению жилищным фондом, его содержанию и ремонту; отношения, возникающие в связи с предоставлением гражданам жилых помещений и использованием ими на условиях найма или аренды, отношения собственности в жилищной сфере и другие общественные отношения, связанные с удовлетворением жилищной потребности".

Разделение всей системы правовых норм на различные отрасли права происходит не по одному, а по разным основаниям и на разных уровнях. По мнению А.В. Мицкевича, такое разделение свидетельствует о многообразии общественной жизни и потребностей, обуславливающих формирование системы права<sup>\*(4)</sup>.

Жилищное право в широком смысле - это комплексная отрасль права, в которой объединены

нормы и правовые институты гражданского, административного и других отраслей права. Жилищное право не является самостоятельной отраслью наравне с такими отраслями, как конституционное, административное, гражданское, трудовое, семейное, земельное право. Будучи связаны между собой тем, что обслуживают специфические (жилищные) отношения, существующие и развивающиеся по поводу особого материального объекта - жилища, жилищно-правовые нормы образуют особую, вторичную, комплексную отрасль права (правовой комплекс, правовую общность), развивающуюся по своим внутренним закономерностям.

Комплексный характер жилищного права заключается в том, что оно соединяет в себе не только нормы гражданско-правового характера (которые составляют большинство в общей массе жилищных норм), но и нормы других отраслей права, которые посвящены либо непосредственно жилищным правоотношениям, либо отношениям, так или иначе связанным с жильем. К последним относятся административное, земельное, экологическое, финансовое право. Вместе с тем жилищное право - это не механическая совокупность разнообразных правовых норм. В процессе кодификации произошло не просто систематизированное изложение жилищно-правового материала в жилищных законах и Жилищном кодексе России, а переработка и обогащение содержания правовых норм, восполнение пробелов в праве, введение в юридическую ткань новых особых системных нормативных правовых обобщений, что позволило создать относительно самостоятельное комплексное правовое образование. В связи с этим можно с большой оговоркой подчеркивать "первичность" норм (отраслей) права и "вторичность" отраслей законодательства. Скорее всего, наоборот, "первично" законодательство как источник права. Право - это, прежде всего, законодательство в совокупности юридических норм, образующих право; главную и определяющую роль играют законодательные нормы, и поэтому система законодательства образует юридическую первооснову системы права. Только после создания норм права в форме статьи закона или другого правового акта они приобретают относительную самостоятельность и в своем действии начинают влиять на развитие системы законодательства. Разумеется, в теоретическом и практическом планах необходимо различать двуединую природу акта законодательства как формы, в которую облекается норма права, так и нормы, выражающей неразрывную связь нормы права и статьи закона (или другого нормативного правового акта).

Жилищное право как комплексное правовое образование характеризуется тем, что это определенное целостное правовое образование, которому свойственны свои специфические предмет регулирования, принципы, наличие общих (основных) положений, особых способов и приемов правового регулирования, т.е. наличие специфического механизма, режима правового регулирования, отличающего это право от смежных отраслей и комплексных правовых образований.

Жилищное право как комплексная отрасль имеет свою систему: правовые институты, правовые нормы, которыми регулируются соответствующие группы однородных жилищных отношений. Можно сделать вывод, что признание Гражданским кодексом самостоятельного существования жилищного законодательства во многом предопределяет в будущем выделение жилищного права как комплексной отрасли российского права.

Провозглашение в Конституции России (ст. 40) права на жилище обусловило выделение всех отношений, возникающих по поводу жилого помещения, его пользования и эксплуатации, в самостоятельную группу жилищных отношений, а регулирующих эти отношения правовых актов - в самостоятельную комплексную отрасль - жилищное законодательство.

Общественные отношения, которые по принятой Жилищным кодексом терминологии называются жилищными, имеют характерную особенность - они складываются, как правило, по поводу готового объекта, которым является жилой дом или иное жилище, включенное в установленном порядке в состав жилищного фонда и предназначенное для проживания. Наличием такого специфического объекта регулирования общественных отношений жилищное законодательство отличается от других отраслей законодательства и права.

В круг общественных отношений, которые составляют предмет жилищного законодательства (жилищного права), входят отношения, складывающиеся по поводу управления жилищным фондом, учета граждан, нуждающихся в улучшении жилищных условий; владения и ограниченного распоряжения жилыми помещениями, предоставленными гражданам - нанимателям и членам их семей для проживания; отношения по поводу эксплуатации, обеспечения сохранности и ремонта жилых домов и жилых помещений и др. Жилищными законами регулируются и некоторые другие отношения (которые в Жилищном кодексе отнесены к жилищным), складывающиеся в жилищной сфере по поводу жилища: жилищно-земельные, кредитные и др. <sup>(5)</sup> Жилищные отношения неоднородны. Большинство из них - имущественные; они складываются по поводу объектов, имеющих экономическую ценность: квартир, жилых домов, жилищных фондов и др.

## **§1.2. Метод жилищного права**

Под методом "в самом общем значении" понимается "способ достижения цели, определенным образом упорядоченная деятельность". Метод же, рассматриваемый "в специально философском

значении", определяется как "способ познания" и "способ воспроизведения в мышлении изучаемого предмета"\*(6).

Метод\*(7) правового регулирования - это приемы и способы воздействия юридических норм на общественные отношения. Если предмет отвечает на вопрос, какие отношения регулирует право, то метод - на вопрос, как осуществляется это регулирование. Метод правового регулирования определяется способом создания прав и обязанностей участников урегулированных правом общественных отношений, характером взаимоотношений субъектов права. Например, Л.С. Явич полагает, что как для дифференцирования правовой системы важно не всякое подразделение общественных отношений, а лишь то, которое влечет за собой образование специфических методов регулирования, так и для конструирования отраслевого юридического метода следует исключать произвольный набор приемов и способов воздействия права на общественные отношения, нивелирующий различия между отдельными отраслями права. При этом метод отличается замкнутостью (суверенностью) и неприменимостью к отношениям, регулируемым определенной отраслью норм, лежащих за ее пределами\*(8).

Иную позицию в оценке метода правового регулирования занимают те, кто полагает, что всей системе права присущ один и тот же набор инструментов юридического воздействия на социальные процессы, вследствие чего должна быть исключена постановка вопроса о наличии у каждой отрасли своего собственного, автономного и специфического, метода регулирования. Например, В.Д. Сорокин считает, что метод правового регулирования отличается высокой универсальностью, которая проявляется во взаимодействии трех типов правового регулирования, и каждый при наступлении определенных условий выполняет функцию взаимного обеспечения. Составляющие его элементы - дозволение, предписание и запрет - обладают способностью выступать в различных вариациях, сообразно характеру тех отношений социально-правовой среды, которые нуждаются в необходимом воздействии.

Логически завершает эту конструкцию признание того, что право на регулируемые отношения может воздействовать только посредством дозволения, предписания и запрета, вследствие чего специфика отдельных отраслей проявляется лишь в наборе (соответствующей комбинации) этих приемов, составляющих сущность единого метода правового регулирования\*(9). Однако из подобного подхода вовсе не следует вывод об отсутствии у правовых отраслей собственных, не тождественных различным модификациям единого метода правового регулирования и институциональных способов юридического воздействия на объект регулирования.

Под методом жилищного права следует понимать способ регулирования жилищных правоотношений. Поскольку жилищное право в широком смысле является комплексным институтом, то у него нет самостоятельного метода регулирования: его метод характеризуется чертами, присущими гражданскому праву в целом и характерными для тех отраслей права, нормы которых могут присутствовать в жилищных правоотношениях.

Нормы жилищного права не замыкаются в себе, более того, они относятся к различным отраслям российского права. Так, нормы, регулирующие использование жилого помещения, относятся только к гражданскому праву; нормы, регулирующие распределение, предоставление, бронирование жилого помещения в государственном и муниципальном фондах, - только к административному праву. Правоотношения по приобретению жилых помещений регулируются нормами гражданского права (порядок и условия заключения договоров купли-продажи, мены, дарения жилых помещений, порядок наследования жилья) и административного права (государственная регистрация сделок с недвижимостью, переход прав на недвижимость, выдача ордера на жилое помещение социального использования). Правоотношения в области управления, эксплуатации, обеспечения сохранности, ремонта жилого помещения регулируются нормами и гражданского права, и целого ряда других отраслей права: административного, налогового, земельного. Таким образом, хотя формально жилищное право - лишь институт гражданского права, сформировавшийся вокруг договора найма жилого помещения, однако содержание, объем и значение этого института дают веские основания для придания ему статуса подотрасли гражданского права.

### **§1.3. Основные принципы жилищного права**

Под правовыми принципами (принципами права) понимаются основные начала, важнейшие положения правового регулирования общественных отношений. Принципы права пронизывают все отрасли права, однако в каждой отрасли, подотрасли или правовом институте их действие проявляется по-своему\*(10).

Проблема принципов жилищного права подробно исследовалась такими учеными, как Г.А. Свердлык, И.Б. Марткович, П.И. Седугин, В.Д. Комаров, высказавшими разные точки зрения на то, какие принципы для жилищного права базовые (основные). В жилищном праве проявляется действие принципов нескольких отраслей права. Например, в сфере жилищных отношений пользования жилыми помещениями на основе договора найма регулирование осуществляется по принципам, свойственным



гражданскому праву и, следовательно, проявляется гражданско-правовой метод регулирования. Итак, основными принципами жилищного права являются:

1) Принцип недопустимости произвольного лишения жилища - важнейший принцип жилищного права, имеющий большое значение для реализации стабильного, устойчивого права пользования жилищем. Его можно рассматривать как одно из основных проявлений общего принципа недопустимости произвольного вмешательства в частные дела.

2) Принцип доступности для граждан условий найма жилых помещений. Содержание данного принципа выражается в том, что гражданин может реализовать свое право на жилище различными способами: на основе договора социального найма, вступления в члены жилищного или жилищно-строительного кооператива либо путем вступления в различные гражданские правоотношения по приобретению жилья и др. Этот принцип реализуется в широком размахе жилищного строительства, позволяющем большую часть новых жилых помещений предоставлять внаем либо по другим основаниям бесплатно или за доступную плату малоимущим гражданам, военнослужащим, работникам бюджетной сферы и другим указанным в законе категориям граждан, нуждающимся в жилище.

3) Принцип неприкосновенности жилища (ст. 25 Конституции) предопределяет гарантии охраны права граждан на жилище и направлен на обеспечение стабильного осуществления собственником (нанимателем, арендатором) жилого помещения права пользоваться им без нарушения или ущемления этого права. В Конституции определено, что никто не вправе проникать в жилище против воли проживающих в нем лиц иначе как в случаях, установленных федеральным законом, или на основании судебного решения. Запрещение проникновения в жилище означает не только вхождение в него вопреки воле проживающих в нем граждан, что образует состав преступления (ст. 139 УК РФ)<sup>\*(11)</sup>, но и иные формы получения сведений о том, что происходит в жилище.

Этот принцип был подтвержден в постановлении Конституционного Суда России от 23 июня 1995 г. по делу о проверке конституционности частей 1 и 2 пункта 8 статьи 60 ЖК РСФСР, который признал неконституционными положения указанной нормы, устанавливающие ограничения конституционного права граждан на жилище в связи с их временным отсутствием в жилом помещении, когда оно не связано со злоупотреблением ими своими жилищными правами или с невыполнением возложенных на них жилищных обязанностей<sup>\*(12)</sup>.

4) Принцип демократического, гуманистического отношения к гражданам - нанимателям и собственникам жилых помещений, имеющий огромное значение для регулирования жилищных отношений в России.

5) Принцип цивилизованного использования жилых помещений. Проявление этого принципа, особенно в последние годы, можно проиллюстрировать следующими примерами:

- жилищное законодательство предоставляет гражданам, нуждающимся в улучшении жилищных условий, как правило, отдельную квартиру на семью;
- вместо ранее действовавшего правила о принудительном изъятии у нанимателя излишней жилой площади и передаче ее другому нанимателю установлено новое правило: наниматель сам может ставить вопрос о замене занимаемого им жилого помещения на жилое помещение меньшего размера;
- отменены ранее действовавшие многочисленные ограничения при строительстве и приобретении гражданами в собственность жилых домов.

Отныне частная собственность на недвижимость в жилищной сфере, включая жилищный фонд либо его часть, не ограничивается количеством, размерами и стоимостью и обеспечивается правом неприкосновенности (ст. 25 Конституции России). Осуществление этого принципа можно рассматривать как проявление на практике конституционных прав и свобод человека и гражданина, социальной политики российского государства, направленной на создание условий, обеспечивающих достойную жизнь и свободное развитие человека.

6) Принцип неприкосновенности собственности, имеющий большое значение для жилищно-правового регулирования; он вытекает из положений статьи 35 Конституции России о том, что "никто не может быть лишен своего имущества иначе как по решению суда. Принудительное отчуждение имущества для государственных нужд может быть произведено только при условии предварительного и равноценного возмещения".

В соответствии с этим принципом гражданам - собственникам жилых помещений законодательство предоставляет возможность стабильно осуществлять права владения, пользования и распоряжения принадлежащими им жилыми помещениями в соответствии с их назначением (ст. 288 ГК РФ), а членам семей собственников - возможность пользоваться этими помещениями на условиях, предусмотренных жилищным законодательством (ст. 292 ГК РФ). Действие данного принципа в определенной степени влияет и на жилищные отношения по пользованию жилыми помещениями на основании договора социального найма, который носит бессрочный характер и предусматривает возможность пользования жильем не только нанимателями, но и их детьми, внуками<sup>\*(13)</sup>.

7) Принцип недопустимости ограничения (или лишения) права пользования жилым помещением, за исключением действий нанимателя или членов его семьи, которые не сопряжены со злоупотреблением ими своими жилищными правами или с невыполнением возложенных на них жилищных обязанностей и непосредственно при этом не нарушают права и законные интересы других

лиц\*(14).

Ограничение права пользования жилым помещением может повлечь за собой такие действия нанимателя или членов его семьи, которые сопряжены со злоупотреблением ими своими правами или с невыполнением возложенных на них обязанностей и нарушают при этом права и законные интересы других лиц.

#### **§1.4. Источники жилищного права**

Источники жилищного права можно подразделить на две большие группы:

- законы Российской Федерации и принятые в соответствии с ними нормативные правовые акты;
- законы и другие нормативные акты, принятые субъектами Федерации.

Охарактеризуем основные источники жилищного права.

1) Конституция России является правовой основой жилищного законодательства: нормы, содержащиеся в Основном законе страны, определяют содержание других нормативных актов, регулирующих жилищные правоотношения. Конституция относит жилищное законодательство к совместному ведению Федерации и ее субъектов (п. "к" ч. 1 ст. 72), в отличие от гражданского законодательства, которое относится к исключительному ведению Российской Федерации\*(15).

2) Жилищный кодекс России от 29 декабря 2004 г. N 188-ФЗ, вступивший в силу с 1 марта 2005 г. (опубликован в "Российской газете" 12 января 2005 г. N 1), знаменует собой новую эпоху в развитии жилищных отношений в нашей стране\*(16).

3) Согласно Закону РФ от 4 июля 1991 г. N 1541-1 "О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации", государственные и муниципальные органы могут бесплатно передавать в собственность граждан по их просьбе занимаемые ими жилые помещения в домах государственного и муниципального жилищных фондов. Этот Закон содержит правила приватизации жилищного фонда России и является правовым основанием для изменения формы собственности па конкретное жилое помещение у конкретного лица.

4) Градостроительный кодекс Российской Федерации определяет систему законодательства о градостроительстве, регулирует вопросы обеспечения права граждан на благоприятную среду жизнедеятельности, на выбор места жительства в пределах России при осуществлении градостроительной деятельности, на соблюдение требований охраны окружающей природной среды, экологической безопасности и санитарных правил. Градостроительный кодекс регулирует также вопросы застройки территорий городских и сельских поселений, устанавливает государственные градостроительные нормативы и правила, контроль над градостроительной деятельностью, ответственность за нарушение законодательства России о градостроительстве.

5) Закон РФ от 25 июня 1993 г. "О праве граждан Российской Федерации на свободу передвижения, выбор места пребывания и жительства в пределах Российской Федерации", будучи административно-правовым актом, является и источником гражданского права, поскольку обязывает граждан регистрироваться по месту проживания и ограничивает возможность их пребывания на некоторых территориях страны.

6) Федеральный закон от 21 июля 1997 г. "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" и принятая на основании этого Закона и в соответствии с ним Инструкция о порядке государственной регистрации договоров купли-продажи и перехода права собственности на жилые помещения\*(17).

7) Важнейшим источником жилищного права является Гражданский кодекс, в частности, глава 35 "Наем жилого помещения" (ст. 671-688 ГК РФ).

8) Кодекс об административных правонарушениях (КоАП РФ) содержит нормы об ответственности за административные правонарушения в области охраны собственности, в частности, за нарушение правил пользования этими помещениями, содержания и ремонта жилых домов или помещений, нормативов обеспечения населения коммунальными услугами (ст. 7.21-7.23 КоАП РФ).

9) Земельный кодекс России от 25 октября 2001 г.\*(18) (ЗК РФ) регулирует правовое положение, в частности, земель поселений, т.е. земель, используемых и предназначенных для застройки и развития городских и сельских поселений. В статье 83 ЗК РФ специально указывается, что правила землепользования и застройки городов федерального значения Москвы и Санкт-Петербурга утверждаются и изменяются законами этих субъектов.

Земельный кодекс устанавливает институт зонирования территорий, который предусматривает, в частности, установление жилой территориальной зоны в составе земель поселений (ч. 1 ст. 85). Земельные участки в составе жилых зон предназначены для застройки жилыми зданиями, объектами культурно-бытового и иного назначения. Жилые зоны могут предназначаться для индивидуальной жилой, малоэтажной смешанной и многоэтажной смешанной жилой застройки, а также для иных видов застройки согласно градостроительным регламентам (ч. 5 ст. 85 ЗК РФ).

Законодательную деятельность субъекты Федерации ведут путем принятия отдельных нормативных актов, например:

- Положения о порядке и условиях передачи государственного и муниципального жилищных фондов в собственность граждан в г. Москве (утверждено постановлением Правительства г. Москвы от 27 августа 1991 г.);

- решения "О приватизации жилищных помещений", принятого Санкт-Петербургским городским Советом народных депутатов 27 октября 1992 г.;

- решения от 24 мая 1993 г. "Об условиях и порядке приватизации жилья в городе Санкт-Петербурге".

Многочисленность и разнообразие подобных актов затрудняют решение конкретных жилищных вопросов<sup>\*(19)</sup>.

К числу источников жилищного права следует относить и постановления пленумов Верховных Судов СССР и Российской Федерации.

Особое место в жилищном законодательстве стали занимать международно-правовые акты после того, как Конституция определила, что общепризнанные принципы и нормы международного права и международные договоры Российской Федерации являются составной частью правовой системы России (ч. 4 ст. 15). В Конституцию вошли нормы о жилищных правах, заимствованные из Всеобщей декларации прав человека, утвержденной Генеральной Ассамблеей ООН 10 декабря 1948 г., и Международного пакта об экономических, социальных и культурных правах, принятого Генеральной Ассамблеей ООН 16 декабря 1966 г.<sup>\*(20)</sup>

Конституционные нормы о жилищных правах, в свою очередь, стали основой для разработки других нормативных актов по жилищному праву.

### **§1.5. Место жилищного права в гражданском праве и системе российского права**

Жилищное законодательство в основной его части до 1980-х гг. включалось в состав гражданского законодательства, пока не было признано целесообразным подготовить и принять в качестве самостоятельных основополагающие жилищные законы - Основы жилищного законодательства и жилищные кодексы<sup>\*(21)</sup>. В течение 1983-1995 гг. жилищное законодательство России развивалось отдельно от гражданского законодательства. Во вступившей в силу с 1 января 1995 г. первой части Гражданского кодекса содержатся наиболее важные нормы, связанные с осуществлением прав на жилое помещение (гл. 18 и 35 ГК РФ). Согласно статье 288 ГК РФ, собственник владеет, пользуется и распоряжается принадлежащим ему жилым помещением в соответствии с его назначением. Предусматривается, что жилые помещения предназначены для проживания граждан и что гражданин, собственник жилого помещения, может использовать его для личного проживания и проживания членов его семьи. Гражданский кодекс устанавливает также, что жилые помещения их собственники могут сдавать другим гражданам для проживания на основании договора.

Вторая часть Гражданского кодекса включает в себя главу 35 "Наем жилого помещения", посвященную общему регулированию найма жилого помещения, при этом Кодекс "исходит из подразделения такого найма на наем жилого помещения в государственном и муниципальном жилищном фонде социального использования и наем жилого помещения в домах (квартирах) граждан и организаций, осуществляемый, как правило, на коммерческих началах (коммерческий наем)"<sup>\*(22)</sup>. Вместе с тем в Гражданском кодексе прямо признается самостоятельное существование жилищного законодательства как отрасли законодательства. Это вытекает из Конституции, в которой отдельно упоминаются гражданское законодательство (п. "о" ст. 71) и жилищное законодательство (п. "к" ст. 72). Например, в статье 288 ГК РФ указано, что "перевод помещений из жилых в нежилые производится в порядке, определяемом жилищным законодательством". В норме статьи 292 ГК РФ предусматривается: "Члены семьи собственника, проживающие в принадлежащем ему жилом помещении, имеют право пользоваться этим помещением на условиях, предусмотренных жилищным законодательством". Из этого следует, что гражданское законодательство регулирует отношения, связанные с владением, пользованием и распоряжением жилыми помещениями, лишь тогда, когда жилье становится предметом экономического оборота. Отношения собственности, вещные отношения в жилищной сфере - это области, регулируемые гражданским законодательством. В юридической литературе указывалось, что "многие законы и иные нормативные акты с равным основанием могут считаться актами как жилищного, так и гражданского законодательства. Сказанное относится и к Закону РФ "Об основах федеральной жилищной политики", и к Закону о приватизации, и к Закону РФ "О товариществах собственников жилья", и ко многим другим законам и подзаконным нормативным актам, рассчитанным как на собственно гражданские, так и на жилищные отношения. Четкую разграничительную линию между ними едва ли можно провести". В статье 672 ГК РФ дается общее определение договора найма жилого помещения в государственном и муниципальном жилищном фонде социального использования. Одновременно в Гражданском кодексе указывается, что "договор социального найма жилого помещения заключается по основаниям, на условиях и в порядке, предусмотренных жилищным законодательством". По правилам жилищного законодательства определяется, например, пригодность жилого помещения для проживания. Следовательно, наем жилого помещения социального использования и другие аспекты жилищных

отношений - это в основном предмет регулирования жилищного законодательства. Действие жилищного закона может быть распространено и на некоторые категории граждан (таковы правовые акты о жилищных льготах, о предоставлении служебных жилых помещений, общежитий и других специализированных жилых помещений).

Вопрос о месте жилищного права в системе российского права является дискуссионным уже в течение нескольких десятилетий. По этому поводу в юридической науке высказаны многочисленные и самые разнообразные точки зрения, которые можно свести к трем основным группам. Одни авторы считают, что жилищное право - это институт<sup>\*(23)</sup> или даже подотрасль<sup>\*(24)</sup> гражданского права, другие - что жилищное право представляет собой комплексную отрасль права. Такой вывод впервые сделал еще в 1947 г. В.К. Райхер<sup>\*(25)</sup>. Он писал, что жилищные отношения регулируются нормами трех институтов: административно-правового института распределения жилья, гражданско-правового института договора найма жилого помещения, кооперативно-правового института по обеспечению жилой площадью в домах жилищно-строительных кооперативов. По мнению В.К. Райхера, данные отношения входят во вторичное образование системы права - комплексную отрасль права. Эту позицию впоследствии поддержали и другие ученые<sup>\*(26)</sup>.

Действительно, разделение всей системы правовых норм на различные отрасли права происходит не по одному, а по разным основаниям и на разных уровнях. По мнению А.В. Мицкевича, подобное разделение свидетельствует о многообразии общественной жизни и потребностей, обуславливающих формирование системы права<sup>\*(27)</sup>. Профессор Ю.К. Толстой приходит к выводу о существовании двух типов отрасли права: основных и комплексных. Последние состоят из норм, взятых из основных отраслей права, регулируют разнородные отношения, занимают, по мнению Ю.К. Толстого, лишь условное место в систематике права<sup>\*(28)</sup>.

Жилищное право - это комплексная отрасль, в которой объединены нормы и правовые институты гражданского (большая часть норм), административного и других отраслей права. Так, С.С. Алексеев в книге "Теория права", используя системный подход к структурному анализу, приходит к выводу о существовании определенной иерархии в строении правовой материи, различных уровней в системе права и, в частности, выделяет в правовой системе вторичные образования<sup>\*(29)</sup> - комплексные отрасли права. Своеобразие таких правовых образований в системе права проявляется в том, что нормы, составляющие комплексную отрасль, как бы определены "по двум адресам". Во-первых, они выступают как нормы основных отраслей права (например, конституционного); во-вторых, будучи нормами основных отраслей права и оставаясь таковыми, вместе с тем входят во вторичную правовую структуру - так называемую комплексную отрасль права.

Итак, понятие жилищного права в широком смысле было сформулировано на базе содержания и смысла жилищных законов (Жилищного кодекса РСФСР, Основ жилищного законодательства Союза ССР и союзных республик, Законов РФ "Об основах федеральной жилищной политики", "О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации" и др.), в которых "жилищные отношения" как предмет жилищного права охватывали все разнообразные виды жилищных отношений, а не только отношения пользования жилыми помещениями. Как комплексная отрасль права (правовой комплекс) жилищное право регулирует отношения, складывающиеся в процессе пользования жилыми помещениями, предоставления их в пользование, управления и эксплуатации жилищных фондов, т.е. общественные отношения, возникающие в процессе реализации права на жилище. Специфической чертой общественных отношений, регулируемых нормами жилищного права, является то, что они возникают, существуют и развиваются, главным образом, по поводу особого материального объекта - жилища (жилого дома, квартиры, комнаты и т.д.), специально предназначенного для проживания граждан.

Понятие "жилищное право" в широком смысле сформулировано на базе содержания и смысла жилищных законов - Жилищного кодекса России, законов об основах жилищной политики, о приватизации и других, в которых жилищные отношения как предмет жилищного права охватывают все разнообразные виды жилищных отношений, а не только отношения пользования жилыми помещениями.

Жилищное право заимствует методы правового регулирования, используемые в других, основных отраслях права. Например, для отношений пользования жилыми помещениями характерен гражданско-правовой метод (с использованием административно-правовых средств); для отношений распределения (предоставления) жилья, управления жилищным фондом, других отношений организационного, управленческого характера - метод административного права (метод власти-подчинения). Вместе с тем жилищное право - это не механическая совокупность разнообразных правовых норм. В процессе кодификации жилищно-правовой материал был не просто систематизирован изложен в законах и Жилищном кодексе, а переработан и обогатил содержание правовых норм, восполнил пробелы в праве, ввел в юридическую ткань новые, особые системные нормативные правовые обобщения (в том числе понятие "жилищные отношения"), что позволило создать относительно самостоятельное комплексное правовое образование.

## **§1.6. Жилищная политика в России: прошлое и будущее**



Современное жилье как элемент материальной культуры прошло длинный исторический путь: от естественных укрытий и пещер - первых пристанищ наших предков - до современных домов-небоскребов, оборудованных сложной инженерной техникой. На разных этапах развития общества по-разному решались вопросы обеспечения граждан жильем.

В дореволюционной России жилищное хозяйство находилось в основном в руках частных предпринимателей и было наиболее отсталым в мире. По низкому уровню благоустройства и уплотненности жилищ, по антисанитарии Россия занимала первое место в Европе. По статистике, средняя обеспеченность жилой площадью в городах России в 1913 г. составляла 4,5 кв. м, фактическая же обеспеченность была еще ниже<sup>\*(30)</sup>.

Россия была аграрно-индустриальной страной, что и определяло состав ее населения: 82% жителей проживало в сельской местности и, как правило, в собственных избах без элементарных удобств<sup>\*(31)</sup>. Накануне Первой мировой войны жилищный фонд городов России составлял 180 млн. кв. м, из которых 80% составляли одноэтажные деревянные и малоразмерные дома, находившиеся в собственности граждан<sup>\*(32)</sup>.

В 1917 г. пришедшие к власти большевики немедленно приступили к решению жилищного вопроса в соответствии со своими программными документами, в частности с первой Программой партии 1903 г., в основе которых лежали идеи экспроприации домов буржуазии и переселения в них из трущоб и подвалов рабочих. Эти идеи были развиты В.И. Лениным в дополнении к проекту декрета Петроградского Совета "О реквизиции теплых вещей для солдат на фронте", которое называлось "О реквизиции квартир богатых для облегчения нужды бедных"<sup>\*(33)</sup>. В соответствии с ним домовым комитетам вменялось в обязанность взять на учет богатые квартиры, подлежащие реквизиции, а районным Советам рабочих и солдатских депутатов - утверждать списки и порядок занятия квартир беднотой. 20 ноября (3 декабря) 1917 г. В.И. Ленин составил "Тезисы закона о конфискации домов с сдаваемыми внаем квартирами"<sup>\*(34)</sup>, которые стали основой "жилищного передела" - выселения буржуазии из ее домов и заселения их семьями рабочих из подвалов, трущоб, казарм. В "Тезисах" предусматривалась также национализация всей городской земли; в них были намечены главные направления жилищной политики Советского государства и заложены принципы управления общественным жилищным фондом.

Изложенные в "Тезисах" идеи нашли дальнейшее отражение в декрете СНК РСФСР от 23 ноября (6 декабря) 1917 г. "Об отмене частной собственности на городские недвижимости" и декрете ВЦИК от 6 (29) декабря 1917 г. "О запрещении сделок с недвижимостью"<sup>\*(35)</sup>. На основе этих актов Советы рабочих и солдатских депутатов изымали из частного владения крупные капиталистические дома и строения и передавали их в ведение Советов. Критерием, определявшим право на экспроприацию, был минимум доходности жилых помещений, определяемый в зависимости от местных условий<sup>\*(36)</sup>. Право национализации домов предоставлялось местным Советам. Домовладения и другое недвижимое имущество, нажитое своим трудом, экспроприации не подлежали. В дальнейшем декретом от 25 мая 1920 г. "О мерах правильного распределения жилищ среди трудящегося населения" было установлено, что изъятию подлежала вся жилая площадь сверх норм, установленных исполкомами местных Советов, как у граждан, так и у учреждений. Декрет обязывал граждан содержать жилые помещения в надлежащем санитарном состоянии, а контролировали выполнение распоряжений особые отряды при местных Советах. Санитарные инспекции жилищно-земельных отделов местных Советов имели право подвергать наказанию в административном порядке граждан, допускаявших антисанитарное состояние жилищ, портивших их, нарушавших правила общежития, а также лишать таких граждан свободы сроком до одного месяца или привлекать к принудительным работам сроком до трех месяцев<sup>\*(37)</sup>. Таким образом, в 1917-1921 гг. в стране были проведены крупные мероприятия, позволившие сосредоточить в руках местных Советов в городах около 18% жилых домов.

Однако камнем преткновения стал вопрос о том, как организовать эффективное управление и использование всех богатств общества, в том числе и в сфере жилищно-коммунального хозяйства. На практике испытывали разные механизмы. Например, управлять жилыми домами, принадлежавшими местным Советам, были обязаны домовые комитеты, которые избирались на общих собраниях жильцов. Главным в их деятельности было переселение рабочих из подвалов и трущоб в квартиры буржуазии, перераспределение и уплотнение жилой площади. Постановлением СНК РСФСР от 23 мая 1921 г. "О мерах улучшения жилищных условий трудящегося населения и о мерах борьбы с разрушением жилищ" предусматривалось привлечение проживавших в домах граждан к контролю над работой по управлению домовых комитетов и к повышению ответственности жителей за сохранность домов<sup>\*(38)</sup>. 18 июля 1921 г. был подписан декрет об обязательном привлечении средств жильцов для ремонта домов путем внесения денежных средств, личного труда или материалов в размерах, пропорциональных занимаемой площади<sup>\*(39)</sup>.

На основании постановления СНК РСФСР от 8 августа 1921 г. "Об управлении домами" руководство муниципализированным жилищным фондом оформляется в единую систему. В соответствии с этим постановлением к управлению муниципализированными домами привлекались трудящиеся, проживавшие в этих домах. Им предоставлялось право избирать на один год заведующих домами<sup>\*(40)</sup>.

С 1921 г. в городах создаются жилищные товарищества, которым передавались муниципализированные строения. Они становятся наиболее устойчивой формой управления жилищным хозяйством. В эти годы с помощью государства формируется и жилищная кооперация. С 1924 г. основной формой управления жилищным хозяйством становятся жилищно-арендные кооперативные товарищества - ЖАКТы, призванные восстанавливать хозяйство арендуемых у государства домов, содержать их в надлежащем состоянии и удовлетворять потребности членов товарищества в жилой площади.

Постановлением ЦИК и СНК СССР от 17 октября 1937 г. "О сохранении жилищного фонда и улучшении жилищного хозяйства в городах" управление всем государственным жилищным фондом было возложено на местные Советы и на государственные предприятия и учреждения, которые имели в своем ведении жилые дома\*(41). Бурное развитие промышленности, транспорта, строительства, городского хозяйства вело к росту городского населения страны, что, в свою очередь, требовало больших капитальных вложений в государственное и кооперативное жилищное строительство. Уже к 1940 г. весь городской жилищный фонд СССР составлял 421 млн. кв. м общей площади\*(42). Однако этого было недостаточно для того, чтобы улучшить жилищные условия граждан.

Великая Отечественная война затормозила развитие городского хозяйства в целом и жилищно-коммунального в частности, невозможно было выделить большие средства из бюджета на строительство и содержание жилищного фонда. Коренной перелом в решении жилищной проблемы произошел в 1960-е гг. Постановлением ЦК КПСС и Совета Министров СССР от 31 июля 1957 г. "О развитии жилищного строительства в СССР" была поставлена задача в кратчайшие сроки достигнуть значительного прироста жилищного фонда страны\*(43).

В третьей Программе партии на ближайшие 10-15 лет ставилась даже такая задача, как обеспечение каждой семьи, в том числе молодоженов, благоустроенной квартирой, отвечающей требованиям гигиены и культурного быта\*(44). И хотя эти планы не были полностью выполнены, объемы жилищного строительства в 70-е гг. впечатляют. Жилищный фонд городов и рабочих поселков к 1971 г. по сравнению с дореволюционным периодом увеличился в 8,5 раза. Средняя обеспеченность жителя в этом же году составила 11 кв. м общей площади. По числу построенных квартир на тысячу человек населения Советский Союз занимал одно из первых мест в мире\*(45). Тем не менее жилищная проблема оставалась острой.

К началу перестройки в СССР в очереди на получение жилья стояли 14 млн. семей (40 млн. человек). Больше всего нуждающихся в жилье было в РСФСР - более 8 млн. семей. При этом 30 млн. кв. м (17% всего жилищного фонда России) оказались размещенными в ветхих и аварийных строениях, более 14% государственного и муниципального жилищных фондов России нужно было срочно ремонтировать\*(46).

С переходом к рыночной экономике основная ставка сделана на то, чтобы потребность в жилье удовлетворялась не за счет общественных фондов потребления, а за счет собственных средств граждан. Государство должно поощрять жилищное строительство и создавать условия для осуществления права граждан на жилище (ст. 40 Конституции России). В то же время провозглашается, что малоимущим и иным указанным в законе гражданам, нуждающимся в жилище, оно предоставляется бесплатно или за доступную плату из государственного, муниципального и других жилищных фондов. Кроме того, поставлена задача - создать рынок жилья, преодолеть отрицательные последствия уравнительного распределения жилья. С этой целью была проведена приватизация жилых помещений, т.е. бесплатная передача в собственность граждан занимаемых ими жилых помещений в государственном и муниципальном жилищных фондах. В настоящее время приватизирована большая часть государственного и муниципального жилья\*(47).

В стране реализуется несколько программ жилищного строительства, основной из них является государственная целевая Программа "Жилище" 1993 г., которая предусматривала довести объемы жилищного строительства и ввода жилья в эксплуатацию к 1995 г. до 50-56 млн. кв. м\*(48), однако она не была полностью выполнена, срок ее реализации продлен до 2001 г.\*(49)

29 марта 1996 г. Президент России издал Указ "О новом этапе реализации государственной целевой Программы "Жилище"\*(50), в котором поставлены следующие задачи:

- обеспечить возможность улучшения жилищных условий для семей со скромным и средним достатком путем внедрения в практику долгосрочных жилищных кредитов на приемлемых условиях, предоставления субсидий на строительство и приобретение жилья, оказания помощи в развитии индивидуального жилищного строительства и других мер государственной поддержки граждан, нуждающихся в жилье;

- увеличить объемы и повысить качество жилищного строительства;

- расширить права органов исполнительной власти субъектов Российской Федерации и органов местного самоуправления в улучшении жилищных условий граждан, в проведении жилищной реформы.

Разрешение жилищной проблемы в России осложняется необходимостью обеспечить жильем граждан, выезжающих из районов Крайнего Севера и приравненных к ним местностей. Для рационального регулирования потоков граждан, выезжающих из этих мест, 10 июля 1995 г. была принята федеральная Программа "Строительство на территории Российской Федерации жилья для

граждан, выезжающих из районов Крайнего Севера и приравненных к ним местностей" <sup>\*(51)</sup>, в которой предусмотрены два этапа решения этой проблемы, а также определены основные источники финансирования жилищного строительства: средства из федерального и муниципального бюджетов, из бюджета субъектов Российской Федерации северных территорий, личные средства северян, льготные кредиты, безвозмездные субсидии и др.

Принятие нового Жилищного кодекса ознаменовало собой новый этап развития жилищных отношений в России. Большинство норм Жилищного кодекса РСФСР 1983 г. уже давно устарело и не соответствовало стихийно развивающимся в русле рыночных преобразований жилищным отношениям. Реальность требовала соответствующего духу времени законодательного закрепления.

После принятия Жилищного кодекса России были признаны утратившими силу некоторые законы и иные нормативные правовые акты. Их [список](#) приводится в конце учебника.

В Послании Президента России В.В. Путина Федеральному Собранию Российской Федерации 2004 г. проблема качества и доступности жилья поставлена на первое место среди других социально-экономических задач, затрагивающих, как подчеркнул Президент, "практически каждого гражданина, каждую российскую семью".

В настоящее время приняты четыре составляющих оценки развития страны: реальные доходы граждан, обеспеченность жильем, уровень образования и здравоохранения. Два первых показателя тесно связаны с проблемой доступности жилья.

Проблема повышения обеспеченности граждан жильем делится на две взаимосвязанные задачи:

а) расширить объемы и улучшить качество жилищного строительства, т.е. увеличить предложение на рынке жилья;

б) повысить возможности граждан в приобретении жилья, т.е. увеличить платежеспособный спрос на рынке жилья.

Общий объем жилищного фонда России составляет 2,85 млрд. кв. м (19 млн. жилых строений). Однако из них 62,1% старше 30 лет, 3,1% (88,7 млн. кв. м) - это ветхий и аварийный фонд, в котором проживают более 2,5 млн. человек. Более 15 млн. человек проживают в панельных зданиях, построенных в 50-60 гг., около 40 млн. человек - в неблагоустроенных квартирах. Средняя обеспеченность жильем в России составляет 19,7 кв. м на человека. Это в 2-3 раза меньше, чем в развитых странах (например, Мадрид - 24, Париж, Лондон - 32, Стокгольм - 40 кв. м на человека).

Падение объемов строительства жилья связано с тем, что в условиях перехода к рынку доля капитальных вложений государства в данный сектор экономики сократилась с 85% в конце 80-х годов до 20% в настоящее время. При этом до сих пор не сформированы механизмы, обеспечивающие приток необходимого объема внебюджетных инвестиций. Главная причина - в административных и бюрократических барьерах, препятствующих внедрению рыночных механизмов в инвестиционно-строительную деятельность.

Велика зависимость инвесторов и строителей от местных администраций при выделении земельных участков под застройку. Требуют срочного решения проблемы, связанные с получением исходной разрешительной документации, согласованием и проведением экспертиз градостроительной и проектной документации. Не применяются конкурентные процедуры предоставления участков на торгах. От подачи заявки на предоставление земельного участка для строительства до утверждения акта приема объекта в эксплуатацию и государственной регистрации права на объект недвижимости проходит от 1,5 до 3,5 лет. В этом процессе может быть задействовано от 25 до 40 различных инстанций, в которых надо получить до 200 подписей. Все это в конечном итоге приводит к удорожанию строительства и повышению цены жилья. В настоящее время наблюдается устойчивый рост цены на жилье на первичном и вторичном рынках (например, только за 2004 г. цены в регионах выросли на 26%, в Москве - на 45%). Средняя цена на первичном рынке в два-три раза превышает себестоимость строительства. Цена на вторичном рынке приближается к цене на первичном рынке, что свидетельствует о дефиците жилья.

Система ипотечного жилищного кредитования разворачивается, ее составной частью являются надежные и прозрачные в финансовом отношении механизмы накопления средств гражданами в целях приобретения жилья. Однако при существующей законодательной базе возникающие во многих регионах России подобные схемы, в том числе схемы долевого участия в строительстве и жилищно-накопительные кооперативы, обладают повышенными рисками для граждан, поскольку отсутствуют механизмы, гарантирующие возвратность вложенных ими средств. Все это привело к тому, что:

- стоят в очереди на улучшение жилищных условий 4,43 млн. семей (8,6%);

- время ожидания в очереди на получение социального жилья малоимущими гражданами составляет 15-20 лет;

- число желающих улучшить жилищные условия - 61% (31,6 млн. семей);

- общая потребность в жилье составляет около 1,57 млрд. кв. м (55% имеющегося фонда);

- за 2003 г. улучшили жилищные условия 230 тыс. семей (0,7% желающих).

Из-за резкой дифференциации населения по уровню доходов разрешение жилищной проблемы для большинства желающих более чем затруднительно. При этом в очереди стоят не только малоимущие, но и те, кто в состоянии самостоятельно, используя кредит или частичную помощь

государства, приобрести жилье.

В жилищном законодательстве существуют несомненные пробелы, сдерживающие:

1) спрос на рынке жилья, в том числе:

- а) все еще высокие процентные ставки по ипотеке (11-13%);
- б) высокие цены на жилье;
- в) смешанный состав очереди на получение социального жилья;
- г) высокие ограничения в области определения жилищных прав;

2) предложение на рынке жилья, в том числе:

- а) большое количество согласований исходной разрешительной документации;
- б) отсутствие земельных участков с инфраструктурой и процедур доступа к этим участкам.

По оценкам экспертов, наиболее тяжелая ситуация в этом вопросе сложится в 2007 г., поэтому муниципалитетам необходимо уже сегодня приступить к разрешению жилищной проблемы.

В основной своей части сектор жилищного строительства приватизирован - 90% строительных организаций являются частными компаниями. Требования рынка обусловили переход строительного комплекса на новые, более прогрессивные конструкционные системы, т.е. уменьшение доли крупнопанельного и преобладание кирпичного, каменного, монолитного и сборно-монолитного строительства.

Для существенного увеличения объемов и качества жилищного строительства, формирования рынка доступного жилья необходимо снять организационные, административные и нормативные правовые ограничения.

Новая редакция Градостроительного кодекса наряду с Земельным кодексом и другими федеральными законами должна обеспечить комплексность и взаимосогласованность норм, регулирующих деятельность по территориальному планированию, подготовке и реализации инвестиционных проектов в сфере жилищного и иного строительства, устранить препятствия, стоящие перед инвестированием в недвижимость и жилищное строительство, урегулировать деятельность в этой сфере государства, органов местного самоуправления, физических и юридических лиц, выработать правила землепользования с целью застройки на территории муниципальных образований.

Более полутора десятков законопроектов направлены на снятие ограничений и развитие системы ипотечного жилищного кредитования и привлечение инвестиций в жилищное строительство, уменьшение транзакционных издержек, в том числе за счет отмены нотариального удостоверения договора ипотеки (сегодня - 1,5% от суммы сделки), на формирование кредитных историй и системы страхования ипотечных кредитных рисков.

Формирование и реализация государственной политики, направленной на решение жилищной проблемы, в настоящее время определяется Федеральной целевой программой "Жилище" на 2002-2010 гг. Программа устанавливает следующие количественные приоритеты:

а) сокращение времени ожидания в очереди на получение социального жилья малоимущими гражданами с 15-20 лет до 5-7 лет;

б) обеспечение такого уровня доступности приобретения жилья, при котором средняя стоимость стандартной квартиры размером 54 кв. м будет равна среднему совокупному денежному доходу семьи из трех человек за три года. В настоящее время Программа включает девять подпрограмм.

1. "Государственные жилищные сертификаты".

2. "Обеспечение жильем граждан Российской Федерации, подлежащих отселению с комплекса "Байконур".

3. "Переселение граждан Российской Федерации из ветхого и аварийного фонда".

4. "Реформирование и модернизация жилищно-коммунального комплекса Российской Федерации".

5. "Обеспечение жильем участников ликвидации последствий радиационных аварий и катастроф".

6. "Обеспечение жильем беженцев и вынужденных переселенцев в Российской Федерации".

7. "Обеспечение жильем молодых семей".

8. "Обеспечение жильем граждан, выезжающих из районов Крайнего Севера и приравненных к ним местностей".

9. "Мероприятия по обеспечению жильем отдельных категорий граждан".

В 2004 г. закончился первый этап этой Программы, который можно назвать предварительным, когда было разработано большинство подпрограмм, накоплен первый опыт их реализации и координации. Программа финансируется и выполняется с превышением плановых показателей. Однако ясно определились и основные недостатки:

а) дефицит федеральных бюджетных ассигнований на выполнение обязательств государства по обеспечению жильем граждан России;

б) отсутствие концентрации федеральных бюджетных ассигнований на главных направлениях, их распыление по девяти подпрограммам и пяти государственным заказчикам, по всем регионам;

в) отсутствие консолидации бюджетных ассигнований федерального, регионального и муниципального уровней;



г) слабое использование внебюджетных источников финансирования Программы, в том числе личных средств граждан;

д) отсутствие конкретных мероприятий, направленных на увеличение объемов жилищного строительства.

С 2005 г. начался второй, основной, шестилетний этап Программы. С целью повышения ее эффективности необходимо:

а) изменить акцент Программы, подчеркнув направленность на решение проблемы формирования и развития рынка жилья;

б) учесть вопросы, связанные с принятием пакета законопроектов, направленных на развитие рынка доступного жилья, и необходимость разработки и принятия нормативных актов федерального и регионального уровней с целью реализации указанного пакета законопроектов;

в) выделить в Программе два основных блока подпрограмм, направленных на государственное стимулирование:

- спроса на рынке жилья путем адресной целевой поддержки отдельных категорий граждан, перед которыми государство имеет установленные законом обязательства;

- предложения на рынке жилья путем формирования инженерной инфраструктуры, участков для строительства жилья, а также реформирования и модернизации жилищно-коммунального хозяйства.

Опыт реализации Программы "Жилище" в качестве государственного заказчика-координатора позволяет сделать вывод о том, что наиболее эффективное использование средств федерального бюджета, предназначенных для выполнения установленных законом обязательств государства по обеспечению жильем отдельных категорий граждан, достигается тогда, когда эти средства направляются в виде адресных целевых субсидий в форме государственных жилищных сертификатов.

Основу второго блока должна составить новая подпрограмма с рабочим названием "Формирование участков под жилищное строительство". В этой подпрограмме и частично в подпрограмме "Переселение граждан Российской Федерации из ветхого и аварийного фонда" в соответствии с новым Градостроительным кодексом необходимо разработать и реализовать механизм выделения и инженерного обустройства участков, имеющих комплект исходно-разрешительной документации для строительства жилья, и способы реализации таких участков инвесторам-застройщикам на конкурсной основе. Финансирование работ по формированию участков будет вестись на паритетных началах за счет регионального (муниципального) и федерального бюджетов, федеральные средства предоставляются на возвратной основе (например, беспроцентный кредит). При этом наносится серьезный удар по коррупции и взяткам в строительном процессе<sup>\*(52)</sup>.

Ежегодно на реализацию названных подпрограмм необходимо выделять из федерального бюджета не менее 8 млрд. руб., в том числе не менее 5 млрд. руб. по подпрограмме "Формирование инженерной инфраструктуры для строительства жилья". В качестве перспективы представляется возможным использовать на указанные цели займы международных финансовых организаций, в том числе средств Всемирного Банка. Представляется, что строительный комплекс России способен решить задачи, поставленные перед ним в Послании Президента России 2004 г. Сегодня ему для этого нужны земля, инженерная инфраструктура и воля руководителей всех уровней и ветвей власти. Необходимо совершенствовать региональное законодательство и нормативную базу в целом, формировать региональные программы и проекты, генеральные планы и планы застройки в соответствии с принятыми на федеральном уровне решениями.

С 1 января 2006 г. в России стартовал приоритетный национальный проект "Доступное и комфортное жилье - гражданам России", рассчитанный на шесть лет (до 2012 г.). Он включает подготовительный (2005 г.), первый (2006-2007 гг.) и второй этапы (2008-2010 гг.). На первом этапе Президент России определил четыре приоритета:

- увеличение объемов ипотечного жилищного кредитования;
- повышение доступности жилья;
- увеличение объемов жилищного строительства и модернизация объектов коммунальной инфраструктуры;
- выполнение государственных обязательств по обеспечению жильем установленных категорий граждан.

Каждый из них будет выполняться по-своему. Для реализации первого приоритета предусмотрены государственная поддержка системы рефинансирования ипотечных жилищных кредитов и развитие инфраструктуры рынка ипотечных ценных бумаг. Это позволит увеличить объем ипотечного кредитования и снизить процентную ставку.

В рамках второго приоритета будет оказываться государственная поддержка молодым семьям и молодым сельским специалистам в приобретении или строительстве индивидуального жилья с помощью ипотечных кредитов.

Для реализации третьего приоритета государство будет сокращать административные барьеры, предоставит государственные гарантии по кредитам на обеспечение земельных участков коммунальной инфраструктурой и будет субсидировать процентную ставку по таким кредитам.

В рамках четвертого приоритета государство интенсифицирует выполнение своих обязательств

перед ветеранами и инвалидами, а муниципалитеты увеличат объемы предоставляемого социального жилья. Военнослужащим и некоторым другим категориям граждан будут предоставляться субсидии на приобретение жилья.

## **Глава 2. Жилищное законодательство России**

### **§2.1. Основные начала жилищного законодательства**

Понятие "основные начала" не является специальным юридическим термином, поэтому в законодательстве оно относится к числу понятий нераскрытых\*(53). Данный вид правовых предписаний можно именовать законодательными новеллами, с помощью которых законодатель воспроизводит на нормативном уровне общезначимые заглавные правовые идеи концептуального содержания, придавая им правоприменительное значение. Относительно эпитета "основной", как гласит толковый словарь, можно сказать, что речь идет об "основе", "основании", означающем опору, начало, причину. Термин "начало" - это предшествование, первооснова. Таким образом, в дословном восприятии "основные начала" - это первопричина, фундамент того порядка, который заложен в основу регулирования гражданского быта\*(54).

Появление нормы об основных началах - это показатель правового прогресса в сфере гражданско-правового регулирования, которому предшествовали следующие эволюционные моменты, связанные с постепенным накоплением теоретических знаний, обогащающих существующие представления о правовых идеях, способах их влияния на законодательство и формах отражения в нем. Первый - отграничение принципиальных основополагающих идей от экономических законов, закономерностей, политических лозунгов и деклараций. Второй - придание этим идеям научной обоснованности, чтобы они потенциально были способны к законодательному воплощению. Третий - осознание необходимости непосредственного нормативного закрепления этих общезначимых социальных идей в качестве заглавных в первых нормах гражданского законодательства для придания всем остальным нормам единства и последовательности.

Формирование понятия сущности основных начал предполагает решение двух кардинальных вопросов:

- 1) какой реальный феномен (субстанцию) обозначает указанная категория;
- 2) каково объективное назначение этого феномена, чем предопределено его введение в законодательный текст.

Первый вопрос в цепочке всех последующих рассуждений и аргументации о сущности основных начал - это вопрос об обязательности положений, установленных в статье 1 ЖК РФ. Нельзя утверждать, что эти предписания совпадают по форме с типичными правовыми нормами, но и не следует отрицать, что если предписание включено в текст закона, то оно обретает общеобязательный характер. Ведь текст любого закона - это определенная система нормативных предписаний. Содержание, формулировка и место, отведенное им в структуре нормативного акта, различны. Это нельзя не учитывать при их теоретическом и практическом применении.

Содержание нормы об основных началах специфично. Она не представляет собой образец нормы-рамки. Ее первичная роль, в отличие от всех последующих, - отразить ту иерархию правовых ценностей, которые намерены охранять и защищать нормы Жилищного кодекса. В связи с этим в данной норме кратко выражен "облик" всего жилищного законодательства, основные и исходные правовые ценности, накопленные на современном этапе экономической жизни общества. В ней сфокусирована целевая установка всего гражданско-правового регулирования - обеспечение действенного, свободного, справедливого оборота средств, товаров, работ, услуг и других материальных и нематериальных благ. Содержание же выражают те идеалы, на которые участникам гражданско-правовых отношений необходимо ориентироваться. Все эти характеристики - показатель специфики нормы об основных началах. Такие нормы, "в отличие от норм-рамок, ничего не говорят о путях достижения цели".

Следствием "нерамочной" конструкции нормы об основных началах жилищного законодательства является то, что они имеют собственную структуру. Этим можно объяснить отсутствие в них четко выраженных элементов правовой нормы. Ведь когда речь идет о частных правовых нормах, то почти всегда подразумевается, что каждая из них включает в свою структуру и санкцию, хотя бы и изложенную в другой норме или нормативном акте.

Граждане по своему усмотрению и в своих интересах осуществляют принадлежащие им жилищные права, в том числе распоряжаются ими. Граждане свободны в установлении и реализации своих жилищных прав в силу договора или иных предусмотренных жилищным законодательством оснований. При осуществлении жилищных прав и исполнении вытекающих из жилищных отношений обязанностей не должны нарушаться права, свободы и законные интересы других лиц.

Жилищное законодательство представляет собой совокупность или систему общеобязательных правовых актов, посредством которых устанавливаются, изменяются или отменяются жилищно-

правовые нормы. В их состав входят федеральные жилищные законы и иные принятые в соответствии с ними правовые акты, а также законы и иные правовые акты субъектов Российской Федерации.

Жилищный кодекс России - это акт базисного характера, в котором закреплены принципиальные (базисные) положения жилищного права. Он призван выполнить цементирующую роль основного (головного) акта системы жилищного законодательства и включает в свой состав такие нормы, которые имеют общее значение (в частности, о праве собственности на недвижимость в жилищной сфере, жилищные права и обязанности граждан). Нормы Жилищного кодекса детализируются и конкретизируются в нормативных актах субъектов Российской Федерации<sup>\*(55)</sup>.

Согласно статье 1 ЖК РФ, жилищное законодательство основано на:

- необходимости обеспечения органами государственной власти и местного самоуправления условий для осуществления гражданами права на жилище и его безопасность;
- неприкосновенности и недопустимости произвольного лишения жилища;
- необходимости беспрепятственного осуществления вытекающих из отношений, регулируемых жилищным законодательством, прав;
- признании равенства участников регулируемых жилищным законодательством отношений по владению, пользованию и распоряжению жилыми помещениями;
- необходимости восстановления нарушенных жилищных прав, их судебной защиты, обеспечения сохранности жилищного фонда и использования жилых помещений по назначению.

Жилищные права могут быть ограничены федеральным законом и только в той мере, в какой это необходимо для защиты основ конституционного строя, нравственности, здоровья, прав и законных интересов других лиц, обеспечения обороны страны и безопасности государства.

Граждане, законно находящиеся на территории России, имеют право свободно выбирать жилые помещения для проживания в качестве собственников, нанимателей или на иных основаниях, предусмотренных законодательством. Ограничение права граждан на свободу выбора жилых помещений для проживания допускается только на основании Жилищного кодекса или другого федерального закона.

## **§2.2. Условия для осуществления права на жилище и порядок их обеспечения**

Согласно статье 40 Конституции России каждый имеет право на жилище. Часть 2 статьи 40 Конституции предусматривает, что органы государственной власти и местного самоуправления поощряют жилищное строительство, создают условия для соблюдения права на жилище.

Право на жилище входит в состав конституционно-правового статуса гражданина России. Этому праву соответствуют определенные обязанности государства, муниципальных органов, связанные с предоставлением прежде всего малообеспеченным гражданам жилых помещений и пользованием ими этими помещениями; с расширением государственного и муниципального жилищных фондов, содействием развитию частного фонда и других форм обеспечения граждан жилищем; с правильным распределением общественных жилищных фондов, гарантированием устойчивого, стабильного осуществления права пользования жилищем. Жилищные права граждан охраняются законом. Запрещаются действия, препятствующие осуществлению права на жилище. Государство заинтересовано в том, чтобы и граждане при соблюдении своих жилищных прав не совершали действий, нарушающих права других лиц, чтобы были обеспечены надлежащее использование жилищного фонда и его сохранность<sup>\*(56)</sup>.

Органы государственной власти и местного самоуправления в пределах своей компетенции обеспечивают условия для осуществления гражданами права на жилище (ст. 2 ЖК РФ), в том числе:

- 1) содействуют развитию рынка недвижимости в жилищной сфере в целях создания необходимых условий для удовлетворения потребностей граждан в жилище;
- 2) используют бюджетные средства и иные не запрещенные законом источники денежных средств для улучшения жилищных условий граждан, в том числе путем предоставления в установленном порядке субсидий для приобретения или строительства жилых помещений;
- 3) в установленном порядке предоставляют гражданам жилые помещения по договорам социального найма или договорам найма жилых помещений государственного или муниципального жилищных фондов;
- 4) стимулируют жилищное строительство;
- 5) обеспечивают защиту прав и законных интересов граждан, приобретающих жилые помещения и пользующихся ими на законных основаниях, потребителей коммунальных услуг, а также услуг, касающихся обслуживания жилищного фонда;
- 6) обеспечивают контроль над исполнением жилищного законодательства, использованием и сохранностью жилищного фонда, соответствием жилых помещений установленным санитарным и техническим правилам и нормам, иным требованиям законодательства;
- 7) контролируют соблюдение установленных законодательством требований при осуществлении жилищного строительства.

### §2.3. Конституционное право граждан на жилище

В российском законодательстве понятие "жилище" раскрывается не полно, что вызывает на практике различные споры. Термин "жилище" означает обычно особое сооружение или помещение, специально предназначенное для проживания людей, - жилой дом, квартира, комната вместе с соответствующей вспомогательной площадью (кухня, коридор, ванная комната, прихожая и т.п.), а также другие объекты жилого дома (лифт и лифтовое хозяйство, иное инженерное оборудование)\*(57).

Право на жилище появилось в конституциях сравнительно недавно. В нашей стране оно впервые было установлено в Конституции СССР 1977 г., а затем нашло отражение в Конституции РСФСР и Конституции России, а также в кодифицированных жилищных законах (Основах жилищного законодательства Союза ССР и союзных республик, Жилищном кодексе РСФСР и др.). В статье 40 Конституции России право на жилище определено иначе, чем в Конституции РСФСР 1978 г. Часть 2 статьи 40 Конституции России предусматривает, что органы государственной власти и местного самоуправления поощряют жилищное строительство, создают условия для осуществления права на жилище. Что же касается предоставления жилья бесплатно (или за доступную плату), то, согласно части 3 статьи 40 Конституции, такое жилье предоставляется только малоимущим и иным указанным в законе гражданам, нуждающимся в жилище. Речь идет, в частности, об обеспечении жильем военнослужащих, лиц, пострадавших в результате чрезвычайных обстоятельств, участников Великой Отечественной войны и приравненных к ним лиц, инвалидов и некоторых других категорий граждан. Конституция, таким образом, отказалась от планово-распределительной системы обеспечения жильем помещениями и монополии в этом деле государственного, муниципального и общественного жилищных фондов. Право граждан на жилище закреплено и в конституционных законах некоторых субъектов Российской Федерации\*(58). Малоимущим, нуждающимся в жилище, оно предоставляется из государственных, муниципальных и других жилищных фондов в соответствии с установленными законом нормами\*(59).

Как же должны быть истолкованы суть и содержание формулировки "каждый имеет право на жилище"? Прежде всего, ограничительно, без упоминания "реальной возможности". Действительно, в последнее время в юридической литературе довольно сдержанно, без громких фраз и эпитетов, говорится о смысле этого выражения\*(60).

Выделим основные точки зрения и высказывания. Во-первых, как и прежде, конституционное право на жилище сводят к гарантированной государством возможности получения жилья. Например, В.Р. Скрипко отмечает: "Конституционное право на жилище означает гарантированную для каждого гражданина возможность быть обеспеченным постоянным жилищем. Это право предполагает юридическую возможность стабильного пользования имеющимся у гражданина жилым помещением, его неприкосновенность, недопущение произвольного лишения жилища, а также вероятность улучшения жилищных условий путем приобретения другого"\*(61). Во-вторых, государство гарантирует каждому гражданину возможность пользоваться тем жильем, которое у него имеется, и принимает на себя обязанность содействовать тому, чтобы каждый гражданин был обеспечен жильем\*(62). С.М. Корнеев, обоснованно выделяя два принципиальных положения, обращает внимание на то, что "остается неясной сущность права на жилище. Ни в Конституции, ни в отдельных законах она не раскрывается"\*(63). В-третьих, допускаются высказывания, которые сводят это право к трем юридическим возможностям:

а) стабильное, устойчивое, постоянное пользование жилым помещением;

б) содействие государства улучшению жилищных условий;

в) обеспечение здоровой среды обитания, жилой среды\*(64). Итак, в первую очередь обращается внимание на "постоянное", "устойчивое" пользование имеющимся жилым помещением, т.е. на то, что "жилье неприкосновенно". Обоснованы суждения относительно содействия государства в улучшении жилищных условий. Обойдены или комментируются иначе выражения "реальная или гарантированная возможность получения", "государство гарантирует", которые в недавнем прошлом относили к самой сути права на жилище.

Право на жилище обеспечивается путем предоставления жилых помещений в домах государственного и муниципального жилищных фондов на условиях договора найма в пределах нормы жилой площади, а также на условиях аренды либо путем приобретения или строительства жилья за собственные средства без ограничения площади\*(65). Гражданам, не обеспеченным жильем по установленным нормативам, государство оказывает помощь, развивая строительство домов государственного и муниципального жилищных фондов, предназначенных для предоставления жилых помещений по договору найма, а также используя систему компенсаций (субсидий) и льгот по оплате строительства, содержания и ремонта жилья.

Закрепление в Конституции права на жилище имеет большое значение, поскольку означает право каждого иметь жилище, иметь гарантированную возможность быть обеспеченным жилищем и не опасаться того, что гражданин может быть произвольно лишен своего жилища или кто-то проникнет в жилище вопреки воле проживающих в нем лиц. Тем самым Конституция создала конституционные основы стабильного пользования жилищем и возможность получения для улучшения жилищных условий



другого жилища<sup>\*(66)</sup>. По своей юридической природе конституционное право на жилище является государственно-правовым институтом; вместе с тем конституционные положения о праве на жилище (ст. 40 Конституции РФ) служат юридической базой для развития и совершенствования жилищного законодательства, всей системы жилищных отношений, для пользования жилыми помещениями, совершения сделок и других юридически значимых действий с жилыми помещениями, организации управления и обеспечения сохранности жилищного фонда<sup>\*(67)</sup>.

Право на жилище носит многоаспектный характер и может быть сведено к нескольким основным юридическим возможностям, вытекающим из содержания статьи 40 Конституции России:

1) к возможности стабильного пользования занимаемым жилым помещением в домах государственного, муниципального и других жилищных фондов на условиях договора найма, участия в жилищных и жилищно-строительных кооперативах, путем индивидуального жилищного строительства, приобретения жилых помещений (домов) по договорам купли-продажи, дарения, мены, а также наследования, и по другим основаниям, предусмотренным законодательством;

2) к возможности улучшать свои жилищные условия, получать другое жилое помещение разными способами: для малоимущих лиц и иных указанных в законе граждан, нуждающихся в жилище, - путем получения жилья бесплатно или за доступную плату из государственного, муниципального или иного жилищного фонда в соответствии с установленными законом нормами; для других лиц - путем строительства или приобретения жилых помещений за счет собственных денежных средств с привлечением денежных субсидий государства и кредитов банка;

3) к возможности использовать жилое помещение не только для проживания гражданина - собственника этого помещения и членов его семьи, но и для передачи с целью проживания другим гражданам на основании договора (коммерческого найма и др.);

4) к обеспечению для жителей жилых домов (жилых помещений) здоровой среды обитания, жилой среды, достойной цивилизованного человека; недопустимости произвольного лишения граждан права на жилище.

С обеспечением конституционного права на жилище тесно связаны и нормы Конституции о неприкосновенности жилища и защите от проникновения в него других лиц помимо воли проживающих в нем (ст. 25), неприкосновенности частной жизни (ст. 23), право на судебную защиту (ст. 46) и др.

Право на жилище, согласно статье 17 Конституции, принадлежит каждому от рождения. В жилищном законодательстве это свойство проявляется, в частности, в том, что в состав членов семьи нанимателя, имеющих право на жилое помещение, включаются не только совершеннолетние лица, но и дети, причем в законе учитываются их особые интересы. Право на жилище, провозглашенное в статье 40 Конституции, относится к числу основных прав, и поэтому в силу статьи 17 Конституции этому праву свойственна неотчуждаемость: право на жилище не может быть изъято государством у гражданина либо ограничено в объеме, кроме случаев, прямо указанных в самой Конституции и в законе. Даже в случае введения на основании статьи 56 Конституции чрезвычайного положения право на жилище (как и другие основные права) не подлежит ограничению.

В целях обеспечения жилищных прав граждан Жилищный кодекс России устанавливает юридические гарантии этого права путем предоставления гражданам жилых помещений в домах государственного и муниципального жилищных фондов на условиях договора найма в пределах нормы жилой площади, а также иными способами.

Большое значение для обеспечения стабильного использования жилых помещений имеют положения статьи 27 Конституции о праве каждого, кто законно находится на территории России, свободно передвигаться, выбирать место пребывания и жительства. При этом Конституция имеет в виду обе формы жительства - постоянное (место, где гражданин постоянно проживает) и преимущественное проживание (место, где гражданин проживает дольше, чем в других местах)<sup>\*(68)</sup>. В обоих случаях гражданин вправе иметь свое жилище. Поэтому точное определение места жительства гражданина имеет большое значение для охраны его прав, исполнения им обязанностей.

Положение статьи 35 Конституции о недопустимости лишения собственника его имущества иначе как по решению суда направлено на защиту права частной собственности, носит универсальный характер и подлежит применению во всех сферах жизни, в том числе и в жилищной области. По смыслу данной статьи это правило распространяется на всех граждан - будь то рядовой гражданин, либо гражданин, занимающийся предпринимательской деятельностью без образования юридического лица, либо объединения граждан, включая юридических лиц как коллектив собственников<sup>\*(69)</sup>.

Гарантии права на жилище, предусмотренные Конституцией, носят экономический характер и выступают в виде тех обязанностей, которые приняло на себя государство для обеспечения предоставленного гражданам права: органы государственной власти и местного самоуправления поощряют жилищное строительство, создают условия для реализации права граждан на жилище. Органы государственной власти и местного самоуправления обязаны обеспечить реализацию конституционного права граждан на получение жилого помещения различными способами (предоставлением жилых помещений из жилищного фонда социального использования, земельных участков для индивидуального жилищного строительства, льгот и субсидий для приобретения жилья и т.д.).

С целью реализации конституционного права гражданина на жилище закон устанавливает обстоятельства (юридические факты), при которых у него возникают субъективные права требования: предоставить жилое помещение из жилищного фонда социального использования, получить субсидию и т.д. Эти права возникают по воле самого гражданина, но реализуются при посредстве правоприменительной деятельности органов государственной власти и местного самоуправления, различных организаций. Конституционное право на жилище в данном случае можно считать реализованным с момента вынесения решения о предоставлении лицу конкретного жилого помещения и выдачи ордера на его заселение, в результате чего у гражданина возникает субъективное право на жилое помещение<sup>\*(70)</sup>.

Конституция гарантирует гражданам России беспрепятственное осуществление ими субъективного права на занимаемое ими жилое помещение (право пользования). Статья 40 Конституции прямо определяет, что никто не может быть произвольно лишен жилища. Это означает, что ни органы государственной власти, ни органы местного самоуправления, ни должностные лица не вправе осуществлять какие-либо действия, связанные с неправомерным лишением граждан права на жилище. Реализация права на жилище обеспечивается возможностью граждан свободно передвигаться и выбирать место пребывания и жительства (ч. 1 ст. 27 Конституции). Законом РФ от 25 июня 1993 г. "О праве граждан Российской Федерации на свободу передвижения, выбор места пребывания и жительства в пределах Российской Федерации"<sup>\*(71)</sup> вместо прописки введен регистрационный учет граждан. Это право предполагает свободу выбора гражданином жилого помещения, в котором он постоянно или преимущественно проживает, либо собственником которого он является, либо которым он пользуется по договору найма или по иным основаниям, предусмотренным законом. Ограничения права граждан на свободу передвижения, выбор места пребывания и жительства могут быть установлены только федеральным законом<sup>\*(72)</sup>.

В соответствии со статьей 25 Всеобщей декларации прав человека "каждый человек имеет право на такой жизненный уровень, включая пищу, одежду, жилище, медицинский уход и необходимое социальное обслуживание, который необходим для поддержания здоровья и благосостояния его самого и его семьи"<sup>\*(73)</sup>. В Международном пакте об экономических, социальных и культурных правах говорится: "Участвующие в настоящем Пакте государства признают право каждого на достойный жизненный уровень для него самого и его семьи, включающий достаточное питание, одежду и жилище, и на непрерывное улучшение условий жизни. Государства-участники примут надлежащие меры к обеспечению осуществления этого права, признавая большое значение в этом отношении международного сотрудничества, основанного на свободном согласии" (ст. 11).

## **§2.4. неприкосновенность жилища**

Согласно статье 25 Конституции России и части 1 статьи 3 ЖК РФ, жилище неприкосновенно. Никто не вправе проникать в него без согласия проживающих в нем на законных основаниях граждан; это возможно лишь в целях, предусмотренных Жилищным кодексом, в случаях и порядке, установленных другими федеральными законами, и в порядке или на основании судебного решения. Право на неприкосновенность жилища является личным неимущественным правом и составляющей права на неприкосновенность частной жизни (ст. 151 ГК РФ). Оно одно из важнейших в международном праве и закреплено во многих международных правовых актах. Согласно статье 12 Всеобщей декларации прав человека 1948 г., "никто не может подвергаться произвольному вмешательству в его личную и семейную жизнь, произвольным посягательствам на неприкосновенность его жилища". Конвенция Содружества Независимых Государств о правах и основных свободах человека от 26 мая 1995 г. предусматривает, что не должно быть никакого вмешательства со стороны государственных органов в пользование этим правом, за исключением случаев, когда такое вмешательство предусмотрено законом и необходимо в демократическом обществе в интересах государственной и общественной безопасности, общественного порядка, охраны здоровья и нравственности населения или защиты прав и свобод других лиц. Согласно статье 17 Международного пакта о гражданских и политических правах, никто не может подвергаться произвольным или незаконным посягательствам на неприкосновенность жилища.

Законодательством предусмотрены основания и порядок ограничения принципа неприкосновенности жилища. Согласно статье 5 Федерального закона от 12 августа 1995 г. N 144-ФЗ "Об оперативно-розыскной деятельности", органы (должностные лица), ведущие оперативно-розыскную деятельность, во время оперативно-розыскных мероприятий должны обеспечивать соблюдение прав человека и гражданина на неприкосновенность частной жизни, личную и семейную тайну, неприкосновенность жилища и тайну корреспонденции.

Согласно статье 11 Закона РФ от 18 апреля 1991 г. N 1026-1 "О милиции", сотрудники милиции вправе беспрепятственно входить в жилье и иные помещения граждан, на принадлежащие им земельные участки и осматривать, если есть основания полагать, что там совершено или совершается преступление, произошел несчастный случай, а также для обеспечения личной безопасности граждан и

общественной безопасности при стихийных бедствиях, катастрофах, авариях, эпидемиях, эпизоотиях и массовых беспорядках.

Согласно пункту "з" статьи 13 Федерального закона от 3 апреля 1995 г. "Об органах федеральной службы безопасности в Российской Федерации", органам федеральной службы безопасности предоставлено право беспрепятственно входить в жилые и иные принадлежащие гражданам помещения, если имеются достаточные данные полагать, что там совершено или совершается преступление, а также в случае преследования лиц, подозреваемых в совершении преступлений, если промедление может поставить под угрозу жизнь и здоровье граждан, предоставлено и органам Федеральной службы безопасности.

Федеральные органы государственной охраны в целях государственной охраны имеют право беспрепятственно входить в жилые и иные принадлежащие гражданам помещения и на их земельные участки, на территории и в помещения организаций независимо от форм собственности при пресечении преступлений, создающих угрозу безопасности объектов государственной охраны, а также при преследовании лиц, подозреваемых в совершении таких преступлений, если промедление может создать реальную угрозу безопасности объектов государственной охраны. Обо всех случаях вхождения в жилые и иные помещения против воли проживающих в них граждан федеральные органы государственной охраны должны в течение 24 часов уведомить прокурора<sup>\*(74)</sup>.

В соответствии с частью 1 статьи 12 УПК РФ осмотр жилища производится только с согласия проживающих в нем лиц или на основании судебного решения, за исключением случаев, предусмотренных частью 5 статьи 165 УПК РФ. В исключительных случаях, когда производство осмотра жилища, обыска и выемки в жилище, а также личного обыска не терпит отлагательства, указанные следственные действия могут быть произведены без получения судебного решения, а только на основании постановления следователя. Обыск и выемка в жилище в соответствии с частью 2 статьи 12 УПК РФ могут производиться на основании судебного решения, за исключением случаев, предусмотренных частью 5 статьи 165 УПК РФ. В этом случае следователь в течение 24 часов с момента начала следственного действия уведомляет судью и прокурора о производстве следственного действия. К уведомлению прилагаются копии постановления о производстве следственного действия и протокола следственного действия для проверки законности решения о его производстве. Получив уведомление, судья в течение 24 часов проверяет законность произведенного следственного действия и выносит постановление о его законности или незаконности. Если судья признает произведенное следственное действие незаконным, все доказательства, полученные в ходе такого следственного действия, признаются недопустимыми.

Понятие "проживающие в жилище на законных основаниях граждане" включает в себя лиц, имеющих право собственности или право пользования на законном основании, т.е. при наличии документов, подтверждающих аренду, наем, поднаем жилого помещения. Лица, занимающие жилое помещение противоправно (самовольное заселение построенного жилого дома без ордера, заселение без разрешения освободившейся комнаты в коммунальной квартире), не имеют права на реализацию предусмотренных прав.

Незаконным проникновением следует считать не только вхождение в жилище, но и размещение в нем специальных технических средств для аудиовизуального наблюдения, выселение гражданина из законно занимаемого им помещения, временное использование для любых целей жилого помещения в отсутствие владельца или пользователя жилища.

Норма статьи 139 УК РФ предусматривает следующую ответственность за нарушение неприкосновенности жилища:

1) незаконное проникновение в жилище, совершенное против воли проживающего в нем лица, наказывается штрафом в размере до 40 000 руб. или в размере заработной платы или иного дохода осужденного за период до трех месяцев, либо обязательными работами на срок от 120 до 180 часов, либо исправительными работами на срок до одного года, либо арестом на срок до трех месяцев;

2) то же деяние, совершенное с применением насилия или с угрозой его применения, наказывается штрафом в размере до 200 000 руб., заработной платы или иного дохода осужденного за период до 18 месяцев либо лишением свободы на срок до двух лет;

3) деяния, предусмотренные частями 1 или 2 названной выше статьи, совершенные лицом с использованием его служебного положения, наказываются штрафом в размере от 100 000 до 300 000 руб. или в размере заработной платы или иного дохода осужденного за период от одного года до двух лет, либо лишением права занимать определенные должности или заниматься определенной деятельностью на срок от двух до пяти лет, либо арестом на срок от двух до четырех месяцев, либо лишением свободы на срок до трех лет. Кроме мер уголовно-правовой ответственности к нарушителю могут быть применены гражданско-правовые санкции, в частности компенсация морального и иного причиненного вреда.

Постановление Пленума Верховного Суда России от 24 декабря 1993 г. N 13 "О некоторых вопросах, связанных с применением статей 23 и 25 Конституции Российской Федерации", обязывает Верховные суды республик, краевые, областные суды, Московский и Санкт-Петербургский городские суды, суд автономной области и автономных округов, военные суды округов, групп войск, флотов и

видов Вооруженных Сил при разрешении дел о проникновении в жилище принимать к своему рассмотрению материалы, подтверждающие необходимость проникновения в жилище, если таковые представляются суду. Районные (городские) народные суды, военные суды армий, флотилий, соединений и гарнизонов не могут отказать в рассмотрении таких материалов в случае представления их в эти суды. Данные материалы представляются судье уполномоченными органами и должностными лицами в соответствии с уголовно-процессуальным законодательством и Законом РФ "Об оперативно-розыскной деятельности в Российской Федерации". По результатам рассмотрения материалов судья выносит мотивированное постановление о разрешении провести оперативно-розыскные или следственные действия, связанные с проникновением в жилище, либо отказывает в этом. Если судья не дал разрешения на проведение указанных действий, уполномоченные органы и должностные лица вправе обратиться с тем же вопросом в вышестоящий суд.

Прекращение права собственности на жилое помещение, предусмотренное пунктом 2 части 1 статьи 446 ГПК РФ, наступает тогда, когда жилое помещение (его части) для гражданина-должника и членов его семьи, совместно проживающих в нем, является единственным пригодным для постоянного проживания помещением, но при этом представляет собой предмет ипотеки. Определение оснований, порядка и условий выселения граждан из жилых помещений относится к компетенции органов государственной власти Российской Федерации. Например, условия и порядок выселения гражданина, право пользования жилым помещением которого прекращено или который нарушает правила пользования жилым помещением, установлены статьей 35 ЖК РФ, поднаемателя и вселенных совместно с поднаемателем граждан - частью 4 статьи 79 ЖК РФ, временных жильцов - частью 5 статьи 80 ЖК РФ, наемателя и членов его семьи, занимающих помещение по договору социального найма, - статьями 84-91 ЖК РФ, выселение граждан из специализированных жилых помещений - статьей 103 ЖК РФ, выселение бывшего члена жилищного кооператива - статьей 133 ЖК РФ.

Ограничения права пользования жилым помещением предусмотрены статьей 56 Конституции и нормами статей 12 и 13 Федерального конституционного закона от 30 мая 2001 г. N 3-ФКЗ "О чрезвычайном положении". Для обеспечения безопасности граждан и защиты конституционного строя при чрезвычайном положении названный выше Закон устанавливает некоторые ограничения прав и свобод, определяя пределы и срок их действия. Эти ограничения касаются и права на жилище, которое не относится к правам, не подлежащим ограничению.

## **§2.5. Действие жилищного законодательства во времени и в пространстве и его применение по аналогии**

Акты жилищного законодательства по общему правилу вступают в действие со дня их опубликования, если в самом акте не указан другой срок. Например, в Законе о государственной регистрации прав говорится, что Закон вводится в действие по истечении шести месяцев со дня его опубликования. Такой срок обычно устанавливается для того, чтобы государственные органы приняли все необходимые меры к его применению.

Общим принципом действия закона во времени является немедленное действие нового закона. Это значит, что новый закон применяется к тем правоотношениям, которые возникают с момента его введения в действия. Если же правоотношение носит длящийся характер, то новый закон применяется к тем правам и обязанностям, которые возникают после введения его в действие. Изменение законодательства не влечет автоматического изменения гражданских правоотношений, и они сохраняются такими, какими были в момент законного возникновения. Эти положения - содержание принципа "закон обратной силы не имеет", они относятся и к жилищному законодательству.

Иногда нормам закона придается обратная сила. Как указал Конституционный Суд России в постановлении от 24 октября 1996 г. по делу о проверке конституционности части первой статьи 2 Федерального закона от 7 марта 1996 г. "О внесении изменений в Закон Российской Федерации "Об акцизах",\*(75) по смыслу Конституции общим для всех отраслей права является принцип, согласно которому закон, ухудшающий положение граждан, а следовательно, и объединений, созданных для реализации конституционных прав и свобод граждан, обратной силы не имеет. Федеральные жилищные законы по общему правилу действуют на всей территории России, если сфера действия закона прямо не ограничена\*(76). Действие жилищного закона может быть распространено и на определенные категории граждан (таковы, например, правовые акты о жилищных льготах, о предоставлении служебных жилых помещений, общежитий и других специализированных жилых помещений).

Согласно статье 6 ЖК РФ, акты жилищного законодательства не имеют обратной силы и применяются к жилищным отношениям, возникшим после введения его в действие. Действие акта жилищного законодательства может распространяться на жилищные отношения, возникшие до введения его в действие, только в случаях, прямо предусмотренных этим актом.

В жилищных отношениях, возникших до введения в действие акта жилищного законодательства, данный акт применяется к жилищным правам и обязанностям, возникшим после введения его в



действие, если указанные права и обязанности возникли в силу договора, заключенного до введения данного акта в действие, и если данным актом прямо установлено, что его действие распространяется на отношения, возникшие из ранее заключенных договоров.

Поскольку гражданское законодательство (частью которого является жилищное) находится в ведении Российской Федерации, гражданско-правовые нормативные акты, в том числе жилищные, распространяют свое действие на всю территорию России. Орган, издавший нормативный правовой акт, может ограничить территорию его действия<sup>\*(77)</sup>.

Философский словарь определяет термин "аналогия" (от греч. analogia - сходство) как подобие, равенство отношений, познание путем сравнения. Согласно российскому энциклопедическому словарю, аналогия (в праве) - это разрешение судом какого-либо случая, непосредственно не урегулированного законом, путем применения правовой нормы, регулирующей сходные по характеру отношения (аналогия закона) или на основе общих правовых принципов (аналогия права). В правоприменительной практике иногда возникают ситуации, когда спорное отношение имеет правовой характер, входит в сферу правового регулирования, но не предусмотрено конкретной нормой права. Правоприменитель обнаруживает пробел в законодательстве<sup>\*(78)</sup>.

Согласно части 1 статьи 7 ЖК РФ, если жилищные отношения не урегулированы жилищным законодательством или соглашением участников таких отношений, если отсутствуют нормы гражданского или иного законодательства, прямо регулирующие такие отношения, то к ним, если это не противоречит их существу, применяется жилищное законодательство, регулирующее сходные отношения (аналогия закона). Под аналогией закона понимается применение к соответствующему отношению того закона, который регулирует сходные отношения. Применять подобный прием необходимо потому, что решение по юридическому делу обязательно должно иметь правовое основание, и, если нет нормы, прямо предусматривающей спорный случай, необходимо найти норму, регулирующую сходные со спорным отношения. "Правило найденной нормы" используется в качестве правового основания при принятии решения по делу.

Согласно части 2 статьи 7 ЖК РФ, если невозможно использовать аналогию закона, то права и обязанности участников жилищных отношений определяются исходя из общих начал и смысла жилищного законодательства (аналогия права) и требований добросовестности, гуманности, разумности и справедливости. Под аналогией права понимается применение к тому или иному отношению общих начал и смысла жилищного законодательства с учетом требований добросовестности, гуманности, разумности и справедливости, которыми должны руководствоваться субъекты жилищного отношения и суд, рассматривающий соответствующий вопрос. Аналогия закона имеет приоритет перед аналогией права.

Данные положения корреспондируют норме статьи 6 ГК РФ, устанавливающей применение гражданского законодательства по аналогии. Основанием для применения жилищного законодательства по аналогии служит отсутствие нормы жилищного, гражданского или иного законодательства, а также соглашения сторон, прямо регулирующих правоотношение (пробел в законодательстве). Однако необходимо учитывать, что соглашение сторон не является источником права.

В качестве примера применения аналогии закона к жилищным правоотношениям можно привести возможность применения положений о проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе путем заочного голосования, к общему собранию членов жилищного кооператива, членов товарищества собственников жилья.

Принцип аналогии может быть применен лишь к частноправовым отношениям и не может применяться к публичным правоотношениям. Жилищное законодательство представляет собой комплексную отрасль законодательства, включающую в себя не только гражданско-правовые нормы, но и нормы административного права. Принцип аналогии не должен применяться к административным правоотношениям, в противном случае это может привести к произволу органов публичных образований.

## **§2.6. Жилищное законодательство и нормы международного права**

Согласно статье 9 ЖК РФ, если международным договором Российской Федерации установлены иные правила, чем те, которые предусмотрены жилищным законодательством, то применяются правила международного договора. Эта статья отражает конституционный принцип приоритета международных договоров над национальным законодательством.

Конституция России иначе, чем это было в ранее действовавшем законодательстве, разрешает проблему соотношения правовой системы России и общепризнанных принципов и норм международного права и международных договоров Российской Федерации: они являются составной частью правовой системы России (ч. 4 ст. 15). В широком социально-правовом плане это означает, что в основе правовой государственности лежат не только принципы, закрепленные отечественным законодательством, но и общепризнанные стандарты, принятые в международном сообществе (Головистикова А.Н., Грудцына Л.Ю. Конституционное право Российской Федерации: Учебное пособие. М.: Эксмо, 2005. С. 39,

40).

Немалый практический интерес вызывает вопрос о том, как должна разрешаться коллизия между международным договором России и ее Конституцией, если таковая возникает. Представляется, что в этом случае действует правило о высшей юридической силе Конституции, ибо международные договоры являются составной частью правовой системы государства, а в рамках этой системы нет актов, которые по своей юридической силе стояли бы выше Основного закона. В связи с этим в статье 22 Федерального закона от 16 июня 1995 г. N 101-ФЗ "О международных договорах Российской Федерации" предусмотрено, что если международный договор содержит правила, требующие изменения отдельных положений Конституции, решение о согласии на его обязательность для России возможно в форме федерального закона только после внесения соответствующих поправок в Конституцию или пересмотра ее положений в установленном порядке (СЗ РФ. 1995. N 29. Ст. 2757). Органы государства и должностные лица не вправе заключать договоры, противоречащие Конституции России. Если же такой договор заключен, то действуют конституционные нормы, поскольку иначе это было бы равнозначно отказу от государственного суверенитета. Кроме того, демократическая конституция не должна противоречить нормам международного права, если они общепризнанны (Головистикова А.Н., Грудцына Л.Ю. Указ. соч. С. 41).

Право граждан на жилище и составляющие этого права раскрываются в международных договорах, участниками которых является и Российская Федерация. Например, в соответствии со статьей 25 Всеобщей декларации прав человека (принята на третьей сессии Генеральной Ассамблеи ООН резолюцией 217 А (III) от 10 декабря 1948 г.) каждый человек имеет право на такой жизненный уровень, включая пищу, одежду, жилище, медицинский уход и необходимое социальное обслуживание, который необходим для поддержания здоровья и благосостояния его самого и его семьи.

Согласно статье II Рекомендаций Международной Организации Труда от 28 июня 1961 г. N 115 о жилищном строительстве, для трудящихся целью национальной политики должно быть содействие в рамках общей политики жилищного строительства строительству жилых домов и введению коммунального обслуживания с целью обеспечения всех трудящихся и их семей удовлетворительным жилищем и подходящими для жизни условиями. Должна предоставляться известная степень первоочередности обеспечения лиц, наиболее срочно нуждающихся в жилом помещении; должно уделяться внимание ремонту, улучшению и модернизации жилищ и средств коммунального обслуживания. Цель должна заключаться в том, чтобы стоимость удовлетворительного жилища не превышала разумной части дохода трудящегося, выплачиваемой в виде либо квартирной платы, либо платежей с целью покупки такого жилища. Каждая семья, если она желает, должна иметь отдельное жилище с отдельным выходом.

В решении Высшего Совета Сообщества Беларуси и России от 22 июня 1996 г. N 5 "О беспрепятственном обмене жилых помещений" предусматривается, что обмен жилыми помещениями между гражданами Республики Беларусь и Российской Федерации, постоянно проживающими на территориях обоих государств и переселяющимися из Республики Беларусь в Российскую Федерацию или из Российской Федерации в Республику Беларусь, осуществляется беспрепятственно в соответствии с национальным законодательством обоих государств. Данное положение должно быть учтено при применении части 5 статьи 72 ЖК РФ.

## **§2.7. Ответственность в жилищном праве. Защита жилищных прав**

Ответственность в жилищных правоотношениях обладает определенной спецификой. В законодательстве, а также в теории и на практике принято обращать более пристальное внимание не на ответственность в жилищном праве, а на защиту жилищных прав граждан, что лишний раз подтверждает вещный характер прав пользователей жилых помещений.

Правовая ответственность - это обеспеченная государственным принуждением обязанность правонарушителя нести отрицательные последствия правонарушения, выражающиеся в лишениях личного, организационного или имущественного характера. Гражданско-правовая ответственность, будучи разновидностью правовой ответственности, подпадает под приведенное определение, но при этом важно отразить те особенности, которые характерны именно для нее, что позволит отграничить гражданско-правовую ответственность и от ответственности, предусмотренной нормами иных отраслей права, и от других средств принудительного воздействия гражданско-правового характера (в частности мер защиты). К характерным чертам гражданско-правовой ответственности относятся:

- 1) имущественный характер;
- 2) преимущественно компенсационный (восстановительный) характер;
- 3) построение на началах юридического равенства сторон;
- 4) возможность ее добровольной реализации самим нарушителем, без вмешательства судебных или иных государственных органов, в силу лишь одной возможности применения государственного принуждения (добровольная уплата пени за просрочку внесения квартплаты, возмещение причиненного ущерба жилищному фонду и т.д.).

В жилищном праве может иметь место как договорная, так и деликтная гражданско-правовая ответственность, а в соответствующих случаях - административная и уголовная. Например, ранее статья 154 ЖК РСФСР предусматривала, что уголовную, административную или иную ответственность в соответствии с законодательством\*(79) несут лица, виновные:

- 1) в нарушении порядка постановки на учет граждан, нуждающихся в улучшении жилищных условий, снятия с учета и предоставления гражданам жилых помещений;
- 2) в несоблюдении установленных сроков заселения жилых домов и жилых помещений;
- 3) в нарушении правил пользования жилыми помещениями, санитарного содержания мест общего пользования, лестничных клеток, лифтов, подъездов, придомовых территорий;
- 4) в самовольном переоборудовании и перепланировке жилых домов и жилых помещений и использовании их не по назначению;
- 5) в нарушении правил эксплуатации жилых домов, жилых помещений и инженерного оборудования, в бесхозяйственном их содержании, в порче жилых домов, жилых помещений и их оборудования.

Одним из необходимых условий наступления ответственности за нарушение жилищных обязательств является наличие вреда, за исключением случаев, когда ответственность наступает в виде неустойки или пени за нарушение сроков уплаты квартплаты и коммунальных платежей. Нарушением жилищных обязательств может быть причинен имущественный (например, разрушение и порча жилого помещения) и моральный вред (например, создание обстановки невозможности совместного проживания).

Субъективным основанием гражданско-правовой ответственности за нарушение жилищных обязательств является вина правонарушителя. Жилищное законодательство не предусматривает ответственности независимо от вины. Однако в отношении наймодателей (арендодателей), обязанных предоставлять в соответствии с договором найма (аренды) пользователям коммунальные и иные услуги, Федеральный закон "О защите прав потребителей" содержит правило об ответственности независимо от вины. В ряде случаев закон оговаривает специальные условия ответственности, например: систематичность нарушений, безрезультатность применения к правонарушителю мер предупреждения и общественного воздействия.

Жилищному законодательству свойственно применение большого количества мер защиты субъективных жилищных прав. В отличие от мер ответственности, меры защиты - это правовые средства принудительного воздействия, направленные на охрану и защиту прав и законных интересов их носителей, применяемых к субъектам независимо от вины и не влекущих для них некомпенсируемые лишения личного или имущественного характера (например, признание недействительным обмена жилого помещения, выселение лиц, самоуправно занявших жилое помещение).

Защита - это деятельность, возникающая при наличии конкретного (совершенного) правонарушения, либо устранение такого состояния, которое приведет к наступлению негативных последствий, а также направленная на восстановление нарушенного права. Когда возникает необходимость защиты, как правило, уже присутствуют правонарушитель и лицо, чье право ограничено виновными действиями. Конституционный механизм защиты прав человека состоит из четырех элементов: субъектов и объектов защиты, конституционно-правовых норм (оснований защиты) и процессуальных действий (форм защиты).

Не все меры защиты в жилищных правоотношениях связаны с правонарушением лиц, к которым они применяются (например, вселение лиц в результате ошибки и последующее выселение их из помещения). Меры защиты в жилищном праве могут выступать как меры самозащиты (например, для ограждения неприкосновенности жилища), меры оперативного воздействия (например, когда наймодатель отказывает недобросовестному нанимателю в продлении договора на новый срок или когда наниматель засчитывает стоимость проведенного им капитального ремонта жилого помещения, являющегося обязанностью наймодателя, в счет взимаемой с него квартирной платы), меры государственно-принудительного воздействия (например, досрочное расторжение договора при виновном поведении нанимателя, выселение из жилого помещения по основаниям ст. 35 ЖК РФ).

В соответствии со статьей 11 ЖК РФ защита нарушенных жилищных прав осуществляется судом в соответствии с подведомственностью дел, установленной процессуальным законодательством. Защита жилищных прав в административном порядке имеет место только в случаях, предусмотренных Жилищным кодексом или другими федеральными законами. Решение, принятое в административном порядке, может быть обжаловано в судебном порядке.

Защита жилищных прав осуществляется путем:

- 1) признания жилищного права;
- 2) восстановления положения, существовавшего до нарушения жилищного права, и пресечения действий, нарушающих это право или создающих угрозу его нарушения;
- 3) признания судом полностью или частично не действующими нормативного правового акта государственного органа либо нормативного правового акта органа местного самоуправления, нарушающих жилищные права и противоречащих Жилищному кодексу или принятым в соответствии с ним федеральному закону, иному нормативному правовому акту, имеющим большую, чем указанные

нормативный правовой акт государственного органа либо нормативный правовой акт органа местного самоуправления, юридическую силу;

4) неприменения судом нормативного правового акта государственного органа или нормативного правового акта органа местного самоуправления, противоречащих Жилищному кодексу или принятым в соответствии с ним федеральному закону, иному нормативному правовому акту, имеющим большую, чем указанные нормативный правовой акт государственного органа или нормативный правовой акт органа местного самоуправления, юридическую силу;

5) прекращения или изменения жилищного правоотношения;

6) иными способами, предусмотренными Жилищным кодексом или другими федеральными законами.

К компетенции \*(80) органов государственной власти Российской Федерации в области жилищных отношений относятся (ст. 12 ЖК РФ):

1) определение порядка государственного учета жилищных фондов;

2) установление требований к жилым помещениям, их содержанию, содержанию общего имущества собственников помещений в многоквартирных домах; оснований признания малоимущих граждан нуждающимися в жилых помещениях, предоставляемых по договорам социального найма; порядка предоставления малоимущим гражданам по договорам социального найма жилых помещений муниципального жилищного фонда; порядка предоставления жилых помещений жилищного фонда России гражданам, которые нуждаются в жилых помещениях и категории которых установлены федеральным законом;

3) определение иных категорий граждан в целях предоставления им жилых помещений жилищного фонда Российской Федерации;

4) установление оснований предоставления жилых помещений по договорам найма специализированных жилых помещений государственного и муниципального жилищных фондов; порядка организации и деятельности жилищных и жилищно-строительных кооперативов и правового положения их членов, в том числе порядка предоставления им жилых помещений в домах жилищных и жилищно-строительных кооперативов; порядка организации и деятельности товариществ собственников жилья, правового положения их членов;

5) определение условий и порядка переустройства и перепланировки жилых помещений, оснований и порядка признания жилых помещений непригодными для проживания; признание в установленном порядке жилых помещений жилищного фонда России непригодными для проживания;

6) установление правил пользования жилыми помещениями; оснований, порядка и условий выселения граждан из жилых помещений;

7) правовое регулирование некоторых видов сделок с жилыми помещениями; установление структуры платы за жилое помещение и коммунальные услуги, порядка расчета и внесения такой платы; осуществление контроля над использованием и сохранностью жилищного фонда, соответствием жилых помещений фонда установленным санитарным и техническим правилам, нормам и иным требованиям законодательства;

8) иные вопросы, отнесенные к компетенции органов государственной власти Российской Федерации в области жилищных отношений Конституцией, Жилищным кодексом и другими федеральными законами.

К компетенции органов государственной власти субъекта Федерации в области жилищных отношений относятся (ст. 13 ЖК РФ):

1) государственный учет жилищного фонда субъекта Российской Федерации;

2) установление порядка предоставления жилых помещений специализированного жилищного фонда субъекта; 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;

3) определение иных категорий граждан в целях предоставления им жилых помещений жилищного фонда субъекта Федерации;

4) установление порядка предоставления по договорам социального найма определенным законом субъекта Федерации категориям граждан жилых помещений жилищного фонда этого субъекта;

5) признание жилых помещений жилищного фонда субъекта Федерации непригодными для проживания;

6) определение порядка ведения органами местного самоуправления учета граждан в качестве нуждающихся в жилых помещениях, предоставляемых по договорам социального найма;

7) контроль над использованием и сохранностью жилищного фонда субъекта Федерации, соответствием жилых помещений установленным санитарным и техническим правилам и нормам, иным требованиям законодательства; иные вопросы, отнесенные к компетенции органов государственной власти субъектов Федерации в области жилищных отношений Конституцией, Жилищным кодексом и другими федеральными законами и не входящие в компетенцию органов государственной власти России и органов местного самоуправления.



К компетенции органов местного самоуправления в области жилищных отношений относятся (ст. 14 ЖК РФ):

- 1) учет муниципального жилищного фонда;
- 2) установление 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;
- 3) ведение в установленном порядке учета граждан в качестве нуждающихся в жилых помещениях, предоставляемых по договорам социального найма;
- 4) определение порядка предоставления жилых помещений муниципального специализированного жилищного фонда; предоставление в установленном порядке малоимущим гражданам по договорам социального найма жилых помещений муниципального жилищного фонда;
- 5) принятие решений о переводе жилых помещений в нежилые помещения и нежилых помещений в жилые помещения; согласование переустройства и перепланировки жилых помещений; признание в установленном порядке жилых помещений муниципального жилищного фонда непригодными для проживания;
- 6) контроль над использованием и сохранностью муниципального жилищного фонда, соответствием жилых помещений данного фонда установленным санитарным и техническим правилам и нормам, иным требованиям законодательства; иные вопросы, отнесенные к компетенции органов местного самоуправления в области жилищных отношений Конституцией, Жилищным кодексом и другими федеральными законами, а также законами субъектов Федерации.

В субъектах Российской Федерации - городах федерального значения Москве и Санкт-Петербурге - перечни отнесенных Жилищным кодексом к компетенции органов местного самоуправления вопросов, которые решают органы местного самоуправления на территориях каждого из этих городов, определяются законами данных субъектов. Иные вопросы, отнесенные Жилищным кодексом к компетенции органов местного самоуправления и не включенные в приведенные выше перечни, решают органы государственной власти данных субъектов.

### **Глава 3. Жилищные правоотношения**

#### **§3.1. Жилищные правоотношения: понятие, особенности, виды**

В жилищных законах не определено понятие "жилищные отношения". До принятия Жилищного кодекса РСФСР под жилищными правоотношениями<sup>\*(81)</sup> обычно понимались лишь гражданско-правовые отношения по пользованию гражданами жилыми помещениями; эти отношения регулировались гражданским законодательством<sup>\*(82)</sup>. После кодификации жилищного законодательства и принятия в 1983 г. Жилищного кодекса РСФСР понятие "жилищные отношения" стало рассматриваться в более широком смысле, как общее, собирательное, охватывающее все виды жилищных отношений (См., напр.: Вишневская И.С. Советское жилищное право. Ростов н/Д, 1986. С. 32; Литовкин В.Н. Жилищное право, жилищное законодательство - соотношение с гражданским правом//Новый Гражданский кодекс России и отраслевое законодательство. М., 1995. С. 62).

Необходимость выработки такого понятия была обусловлена потребностью в комплексном подходе к решению жилищных вопросов в условиях изменения и усложнения характера задач в области обеспечения граждан жильем (Седугин П.И. Жилищное право: Учебник для вузов. М.: Норма, 2004. С. 2). По мнению Ю.К. Толстого, понятие "жилищные отношения" собирательное. На это следует обратить внимание, поскольку в быденном сознании жилищные отношения ассоциируются с отношениями по использованию уже полученного или приобретенного жилья (Толстой Ю.К. Жилищное право. М., 1996. С. 25). Понятие "жилищные отношения" имеет в жилищном законодательстве такое же значение, как, например, понятие "водные отношения" в водном законодательстве, "лесные отношения" - в лесном законодательстве, которые охватывают совокупность различных по юридической природе общественных отношений, регулируемых соответственно водным и лесным законодательством.

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

В результате регулирования нормами жилищного права общественных отношений они приобретают правовую форму и становятся жилищными правоотношениями. Этим понятием, как справедливо отмечает Э.Б. Лыкова, охватывается широкий круг правоотношений, классифицируемый различными учеными по-разному в зависимости от того, что они понимают под жилищным правом: институт гражданского права, подотрасль или комплексную отрасль права. При этом наметился как широкий подход к рассматриваемой проблеме, так и чрезвычайно узкий (Лыкова Э.Б. Жилищное право

России: Учебное пособие. Воронеж, 2002. С. 52).

В частности, С.М. Корнеев относит к жилищным отношения по управлению жилищным фондом, его содержанию и ремонту; отношения, возникающие в связи с предоставлением гражданам жилых помещений и пользованием ими на условиях найма и аренды; отношения собственности в жилищной сфере и другие общественные отношения, связанные с удовлетворением жилищной потребности (См., напр.: Корнеев С.М. Основные тенденции развития жилищного права в условиях становления рыночной экономики//Гражданское право России при переходе к рынку. М., 1995. С. 149, 150; Никитюк П.С. Жилищное право. Кишинев, 1985. С. 39, 40). Ю.К. Толстой называет жилищными те же отношения, но полагает "жилищные отношения" собирательным понятием, включающим отдельные виды отношений разнотраслевой принадлежности (Толстой Ю.К. Жилищное право: Учебное пособие. М., 1996. С. 25). В.Н. Литовкин считает жилищными лишь отношения по владению и пользованию чужим имуществом, принадлежащим кому-либо другому на праве собственности (вещном праве). При этом отношения, возникающие из потребления собственного жилища, он выводит за границы жилищных отношений (Литовкин В.Н. Жилищное право, жилищное законодательство - соотношение с гражданским правом//Новый Гражданский кодекс России и отраслевое законодательство. М., 1995. С. 57).

Итак, можно дать следующую классификацию жилищных правоотношений. Нельзя не согласиться с предложенным Ю.К. Толстым делением их на две большие группы:

- 1) организационные отношения, построенные на началах власти и подчинения;
- 2) отношения, складывающиеся на началах равенства их участников, которые подразделяются на имущественные и личные неимущественные отношения, вытекающие из факта соседства.

При данной классификации организационные правоотношения не делятся на виды, а лишь примерно перечисляются (отношения по управлению жилищным фондом, по учету нуждающихся в жилье граждан и распределению жилья). Поскольку эти два вида правоотношений приведены в качестве примера, можно предположить, что имеются и другие виды организационных отношений. Жилищный фонд может находиться в собственности юридических лиц, Российской Федерации, ее субъектов, а также муниципальных образований, которые управляют жилищным фондом через сеть создаваемых ими органов управления жилищно-коммунальным хозяйством (ЖКХ). Возникающие в процессе управления жилищным фондом отношения чисто управленческие, и вряд ли их следует относить к организационным жилищным правоотношениям. Иначе обстоит дело с отношениями, складывающимися между жилищно-эксплуатационными организациями и пользователями жилых помещений, - отношениями, основанными, как правило, на договоре найма. И хотя в них, как считает Э.Б. Лыкова, есть элементы организационных отношений, строятся они на началах равенства их участников (Лыкова Э.Б. Жилищное право России: Учебное пособие. Воронеж, 2002. С. 53, 54).

К организационным следует отнести лишь один вид отношений, связанный с учетом граждан, нуждающихся в жилье, и распределением жилых помещений из фонда социального использования, а также жилых помещений в жилищных или жилищно-строительных кооперативах. Они лежат в основе тех правоотношений, которые возникают в связи с использованием предоставленного по ордеру жилья. Организационные отношения неразрывно связаны с жилищными, и их целесообразно отнести к одному из видов жилищных правоотношений (Лыкова Э.Б. Указ. соч. С. 54).

Правоотношения по использованию жилых помещений гражданами в основном имущественные, хотя среди них можно выделить небольшую группу личных неимущественных отношений (например, отношения соседства в коммунальной квартире).

С созданием рынка жилья в рыночные отношения вовлечены жилые помещения, входящие во все жилищные фонды, за исключением фонда социального использования. Жилые помещения из этого фонда распределяются среди нуждающихся в улучшении жилищных условий граждан и передаются им бесплатно, т.е. без использования рыночных механизмов, в частности договора купли-продажи. Этим и обусловлено возникновение организационных отношений по поводу распределения жилья. На регулирование складывающихся при этом отношений в основном и был рассчитан Жилищный кодекс РСФСР.

Что касается рыночных отношений, то они возникают, как правило, из договора коммерческого найма жилого помещения, договора поднайма и других оснований, являются в основном возмездными и регулируются Гражданским кодексом России.

Жилищное законодательство регулирует отношения по поводу:

- 1) возникновения, осуществления, изменения, прекращения права владения, пользования, распоряжения жилыми помещениями государственного и муниципального жилищных фондов;
- 2) пользования жилыми помещениями частного жилищного фонда, общим имуществом собственников помещений;
- 3) отнесения помещений к числу жилых и исключения их из жилищного фонда;
- 4) учета жилищного фонда, содержания, ремонта, переустройства и перепланировки жилых помещений;
- 5) управления многоквартирными домами;
- 6) создания и деятельности жилищных и жилищно-строительных кооперативов, товариществ собственников жилья, прав и обязанностей их членов;

7) предоставления коммунальных услуг, внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги;

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

Жилищные отношения по использованию жилья можно также подразделить на группы в зависимости от оснований их возникновения. Например, они могут возникать из договоров социального и коммерческого найма или поднайма жилого помещения, о вселении временных жильцов, из членства в ЖСК (ЖК), в семье собственника или нанимателя жилого помещения, члена ЖСК (ЖК), из договоров найма служебного жилого помещения или жилого помещения в общежитии или другого специализированного помещения, из договора пожизненного содержания с иждивением или из завещательного отказа.

По объему жилищных прав все пользователи могут быть условно разделены на две группы:

- имеющие самостоятельное право постоянно пользоваться жилым помещением (их можно условно назвать "первичными" пользователями - после собственника или органа, им уполномоченного);
- не имеющие самостоятельного права пользоваться жилым помещением (их условно можно именовать "вторичными" пользователями жилого помещения).

К последним следует относить поднанимателей и временных жильцов. Члены семей пользователей жилых помещений также могут выступать в разных ролях. Например, в ЖСК (ЖК) их права зависят от прав членов ЖСК (ЖК). При выходе пайщика из кооператива они должны быть выселены вместе с ним, если не воспользуются преимущественным правом на вступление в кооператив. Иным является правовое положение члена семьи нанимателя в договоре социального найма жилого помещения, которое можно охарактеризовать как самостоятельное, ибо в данном договоре члены семьи имеют равные и одинаковые права с нанимателем жилого помещения по его использованию. Права "вторичных" пользователей жилого помещения несколько уже, чем "первичных".

### **§3.2. Объекты жилищных правоотношений**

В юридической литературе до сих пор не сложилось четкого понимания того, что выступает объектом жилищных правоотношений, в то время как в законодательстве ответ на этот вопрос найти несколько проще. И Жилищный кодекс РСФСР, и Жилищный кодекс России оперируют понятием "жилое помещение". Согласно части 1 статьи 15 ЖК РФ, единственным объектом жилищных правоотношений являются жилые помещения. К ним относятся жилые дома и их части, квартиры и их части, комнаты. Заселение жилых помещений, признанных в соответствии с санитарным законодательством Российской Федерации непригодными для проживания, как и предоставление гражданам для постоянного или временного проживания нежилых помещений, не допускается.

Ранее для отношений, вытекавших из договора коммерческого найма, в Жилищном кодексе РСФСР применялись термины "дом", "квартира" <sup>(83)</sup>. Под предметом (объектом) договора коммерческого найма понимается жилое помещение в виде жилого дома или его части, квартиры или ее части (ст. 673 ГК РФ). Целесообразно ввести в жилищное законодательство и практику единое понятие объекта (предмета) всех видов жилищных правоотношений - жилое помещение. Под ним можно понимать жилой дом, часть дома, квартиру, часть квартиры, а в случаях, предусмотренных законом, и часть комнаты.

Жилищное законодательство предъявляет к жилым помещениям определенные требования. Прежде всего, оно должно быть жилым, т.е. в течение всего года функционально предназначенным для проживания граждан. Это означает, что жилой дом, в котором находится жилое помещение, должен быть строением капитального типа. Всевозможные временки, вагончики к таковым строениям не относятся и в состав жилищного фонда не включаются. В подобных помещениях могут проживать граждане, но с ними должен заключаться договор аренды (имущественного найма). Объектом жилищных правоотношений не могут быть подсобные помещения (кухни, коридоры и т.п.).

Статья 673 ГК РФ к предмету договора коммерческого найма устанавливает только два требования: жилое помещение должно быть изолированным и пригодным для постоянного проживания. В Гражданском кодексе содержание понятия "пригодность жилого помещения для проживания" определяется в порядке, предусмотренном жилищным законодательством. Отсюда можно сделать вывод, что жилое помещение должно отвечать санитарным и техническим требованиям (Лыкова Э.Б. Жилищное право России: Учебное пособие. Воронеж, 2002. С. 61). При определении пригодности жилого помещения исходят из строительных норм и правил (СНИП), противопожарных и санитарных требований (например, помещение не должно располагаться в подвальных, полуподвальных этажах, высота помещения от пола до потолка должна составлять не менее 2,5 м, освещение помещения должно быть естественным). Непригодность жилого помещения может быть связана с физическим износом дома, расположением в зонах, запрещенных к застройке, в опасных для жизни и т.д. Из статьи 673 ГК РФ можно сделать и другой вывод: к предмету договора коммерческого найма жилого помещения

предъявляется минимум требований, т.е. предметом данного договора может быть любое помещение, в том числе и неблагоустроенное, отвечающее только санитарным и техническим требованиям.

### **§3.3. Субъекты жилищных правоотношений**

Субъекты правоотношений - это лица, участвующие в этих правоотношениях. Субъектами жилищных отношений являются граждане, юридические лица, Российская Федерация и ее субъекты, муниципальные образования (ст. 4 ЖК РФ). Положения Жилищного кодекса применяются к жилищным отношениям с участием иностранных граждан, лиц без гражданства, иностранных юридических лиц, если иное не установлено Жилищным кодексом или другим федеральным законом.

Круг субъектов жилищных правоотношений довольно широк и разнообразен: это стороны жилищного обязательства, пользователи жилых помещений, не совпадающие со сторонами обязательства, лица, имеющие самостоятельное право пользоваться жилыми помещениями, наконец, лица, чьи права носят зависимый, производный характер, и др.

Основными субъектами жилищных правоотношений выступают стороны. Наименование сторон, их правовое положение зависят от нескольких факторов: от их вида, от того, в силу каких оснований данные правоотношения возникают, и от вида жилищного фонда, в котором предоставлено жилое помещение. Например, сторонами жилищных организационных правоотношений, с одной стороны, выступают органы, уполномоченные вести учет лиц, нуждающихся в улучшении жилищных условий, и распределять жилье (местная администрация, государственные и муниципальные предприятия и организации, жилищно-строительные и жилищные кооперативы), а с другой - гражданин, имеющий право на получение жилья в данном жилищном фонде.

В жилищных имущественных правоотношениях в качестве пользователя жилого помещения могут быть только граждане (наниматель, член ЖСК (ЖК), члены их семей и другие лица, имеющие самостоятельное право пользования жилым помещением; поднаниматели и временные жильцы, приобретающие производные от первичных пользователей права). При этом в договоре коммерческого найма в роли нанимателя, по общему правилу, выступает одно лицо, за исключением случая, когда граждане, проживающие совместно с нанимателем, известив наймодателя, заключают договор о том, что все они будут отвечать перед наймодателем солидарно. В этом случае указанные лица выступают сонанимателями, т.е. здесь возникает обязательство с множественностью лиц на стороне нанимателя.

При социальном найме проживающие с нанимателем члены его семьи являются сонанимателями независимо от того, заключен ли по этому поводу договор между ними и нанимателем. Круг членов семьи нанимателя прямо определен законом: к ним относятся супруг нанимателя, его дети и родители. Другие родственники, нетрудоспособные иждивенцы, а в исключительных случаях и иные лица могут быть признаны членами семьи нанимателя, если они вселены нанимателем в качестве членов его семьи и ведут с ним общее хозяйство (ч. 1 ст. 69 ЖК РФ). Ранее формулировка была следующая: "Другие родственники, нетрудоспособные иждивенцы, а в исключительных случаях и иные лица могут быть признаны членами семьи нанимателя, если они проживают совместно с нанимателем и ведут с ним общее хозяйство" (ст. 53 ЖК РСФСР).

В жилищном праве семья понимается иначе, чем в семейном праве, что вполне оправданно и обусловлено спецификой общественных отношений, регулируемых жилищным законодательством. Семья - это группа лиц, общность людей, основанная на браке, родстве, свойстве или совместном проживании в одном жилище и ведущая с нанимателем жилого помещения, как правило, совместное хозяйство, под которым понимаются наличие общего бюджета, общие расходы по оплате жилища, взаимная забота. Иными словами, семью создают отношения по совместному использованию жилья, хотя они, конечно, строятся на принципах морали, нравственности, духовной близости. Тем не менее законодательство построено таким образом, что семья как общность людей субъектом жилищных отношений не является (Лыкова Э.Б. Жилищное право России: Учебное пособие. Воронеж, 2002. С. 64).

Поскольку члены семьи используют общее жилое помещение, то, естественно, семья представляет собой нечто единое, объединенное в особый коллектив. Этим и объясняется необходимость достижения соглашения между членами семьи (например, при приватизации жилого помещения, при обмене, разделе жилого помещения). Такие соглашения необходимы для того, чтобы избрать приемлемый для всех членов семьи единый вариант поведения, ведь все члены семьи нанимателя жилого помещения в договоре социального найма обладают равными правами. Солидарная ответственность также не означает, что отвечает по обязательствам в договоре жилищного найма семья (в качестве субъекта права), а не ее члены. Каждый член семьи имеет свои права и обязанности в договоре социального найма жилого помещения. Причем они равны правам нанимателя, а в большинстве случаев и одинаковые с ними (например, право пользования жилым помещением, если между ними не было иного соглашения). В связи с тем, что совершеннолетние члены семьи несут солидарную с нанимателем ответственность по обязательствам, вытекающим из договора найма, все они являются сонанимателями жилого помещения.

В договоре коммерческого найма лица, проживающие совместно с нанимателем, при заключении



договора также могут стать сонанимателями жилой площади. Нанимателем жилого помещения в договоре найма (коммерческого и социального) может быть гражданин, достигший 18 лет, или младше, если он приобретет по основаниям, предусмотренным законом, дееспособность в полном объеме. Пользователями жилых помещений в качестве членов семьи или лиц, постоянно проживающих с нанимателем, могут быть любые граждане независимо от возраста и состояния здоровья. Ранее в члены ЖСК (ЖК) могли быть приняты лица, достигшие 18-летнего возраста (ч. 2 ст. 113 ЖК РСФСР), однако статья 26 ГК РФ снизила этот возраст до 16 лет.

По-разному определяется в законодательстве другая сторона жилищного имущественного правоотношения. Например, по договору социального найма жилые помещения предоставляются гражданам в домах государственного и муниципального жилищных фондов (ч. 1 ст. 672 ГК РФ), в коммерческий наем могут сдаваться жилые помещения в любых жилищных фондах. Поэтому круг наймодателей в договоре коммерческого найма шире. Вместе с тем лицом, предоставляющим жилое помещение гражданину в пользование, должен быть либо собственник, либо управомоченное им лицо. Например, в договоре социального найма в качестве наймодателя выступают в основном жилищно-эксплуатационные организации (ЖЭУ, РЭУ, ДМУРЭП и др.), а также государственные и муниципальные предприятия, учреждения, организации или создаваемые ими в качестве юридических лиц жилищно-эксплуатационные организации.

В договоре коммерческого найма наймодателями могут быть как собственники (граждане, юридические лица), так и управомоченные ими лица (те же жилищно-эксплуатационные организации). В качестве наймодателей могут выступать и арендаторы жилых помещений - юридические лица, которые арендуют жилые помещения со специальной целью - передать их гражданам для проживания (обычно своим работникам).

Граждане, имеющие в личной собственности жилые помещения (дома, квартиры), вправе использовать их для личного проживания, проживания членов своих семей, заключать договор найма жилого помещения и иным способом распоряжаться помещением. Таким образом, в жилищных правоотношениях при использовании жилых помещений личных собственников субъектами выступают, с одной стороны, гражданин-собственник, а с другой - члены его семьи, в том числе бывшие, и наниматели жилых помещений.

В договоре найма служебного жилого помещения наймодателем может быть как собственник жилого помещения (или орган, им управомоченный), так и иной титульный владелец (например, государственные и муниципальные предприятия и учреждения, общественные организации). Нанимателем жилого помещения является работник, который по характеру возложенных на него трудовых обязанностей должен проживать по месту работы или вблизи от него (ст. 93 ЖК РФ).

В общежитиях жилое помещение предоставляет собственник (или орган, им управомоченный) либо государственное или муниципальное предприятие и организация, имеющие право оперативного управления или хозяйственного ведения в отношении жилых помещений. Второй стороной жилищных правоотношений выступают рабочие, служащие, студенты, учащиеся и другие граждане, которым жилое помещение в общежитии предоставляется на период работы или учебы (ст. 94 ЖК РФ).

В договоре пожизненного содержания с иждивением плательщиком ренты (лицом, предоставляющим жилое помещение получателю ренты) могут быть как граждане, так и юридические лица при условии, что их учредительные документы не запрещают им заниматься такого рода деятельностью при наличии лицензии. При этом в соответствии со статьей 593 ГК РФ обязанности плательщиков ренты могут переходить к другим лицам. Получателями ренты по этому договору могут быть только граждане, передавшие недвижимость плательщику ренты на праве собственности. Допускается установление пожизненной ренты в пользу нескольких граждан, например, супругов, детей, членов одной семьи. Если в договоре пожизненной ренты конкретные доли получателей ренты не определены, они считаются равными. В случае смерти одного из получателей ренты происходит приращение его доли к долям других получателей ренты, если только договор этого прямо не исключает. После смерти последнего получателя ренты обязательство выплаты ренты прекращается. Иные случаи перехода прав получателя ренты к другим лицам исключаются.

Право пользования жилым помещением может возникать и на основе завещательного отказа - особого завещательного распоряжения. При завещательном отказе завещатель возлагает на наследника по завещанию исполнение какого-либо обязательства в пользу одного или нескольких получателей, которые приобретают право исполнения (ст. 1137 ГК РФ). Отказополучателями могут быть лица, входящие и не входящие в круг наследников по закону.

### **§3.4. Основания возникновения жилищных прав и обязанностей**

Жилищные права и обязанности возникают из оснований, предусмотренных статьей 10 ЖК РФ, другими федеральными законами и иными правовыми актами, а также из действий участников жилищных отношений, которые хотя и не предусмотрены такими актами, но, в силу общих начал и смысла жилищного законодательства, порождают жилищные права и обязанности. В Жилищном кодексе

перечислены юридические факты - жизненные обстоятельства, влекущие возникновение жилищных правоотношений. Аналогичные юридические факты могут изменить и прекратить жилищные правоотношения. Юридические факты делятся на два вида: действия (зависят от воли физических и юридических лиц) и события (не зависят от воли физических и юридических лиц). Действия, в свою очередь, делятся на правомерные и неправоммерные.

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

Итак, жилищные права и обязанности возникают:

- 1) из договоров и иных сделок, предусмотренных федеральным законом, а также из договоров и иных сделок, хотя и не предусмотренных федеральным законом, но не противоречащих ему;
- 2) из актов государственных органов и органов местного самоуправления, которые предусмотрены жилищным законодательством в качестве основания возникновения жилищных прав и обязанностей;
- 3) из судебных решений, установивших жилищные права и обязанности;
- 4) в результате приобретения в собственность жилых помещений по основаниям, допускаемым федеральным законом;
- 5) из членства в жилищных или жилищно-строительных кооперативах;
- 6) вследствие действий (бездействия) участников жилищных отношений или наступления событий, с которыми федеральный закон или иной нормативный правовой акт связывает возникновение жилищных прав и обязанностей.

Рассмотрим подробнее основания возникновения жилищных прав и обязанностей. Наиболее распространенным юридическим фактом являются договоры<sup>\*(84)</sup> и иные сделки<sup>\*(85)</sup>. Жилищные права и обязанности могут возникать из сделок, непосредственно не предусмотренных в федеральном законе, но не противоречащих ему (ст. 421 ГК РФ, конкретизирующая принцип свободы договора).

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

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

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

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

В юридической литературе давно обсуждается вопрос о том, являются ли жилищные правоотношения по использованию жилого помещения абсолютными или относительными, вещными или обязательственными. Например, Ю.К. Толстой жилищные права некоторых пользователей жилых помещений (членов ЖСК (ЖК) на кооперативную квартиру до ее выкупа, членов их семей после выкупа квартиры, членов семьи собственника квартиры или дома, получателя ренты и отказополучателя) относит к числу вещных прав (Толстой Ю.К. Жилищное право. С. 26, 27). Сервитутный характер

жилищных прав членов семьи собственника жилого помещения признает Е.В. Богданов (Богданов Е.В. Жилище и рынок. Минск, 1992. С. 85). За признание прав нанимателя жилого помещения в домах государственного и общественного жилищного фонда вещными высказался Е.А. Суханов, который считает возможным отнести к вещным правам наряду с правом собственности близкие к нему по юридической природе некоторые обязательственные права, вытекающие из договоров с собственником имущества и предоставляющие контрагенту определенные возможности (правомочия) ограниченного использования чужого имущества, например: имущественного найма, жилищного найма, безвозмездного пользования имуществом (Суханов Е.А. Лекции о праве собственности. М., 1991. С. 201, 202). Эти правовые формы, с его точки зрения, вполне могут гарантировать удовлетворение потребностей пользователя имущества, а с другой стороны, позволяют собственнику организовать эффективное управление и хозяйствование со своим имуществом. С этими доводами трудно не согласиться.

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

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

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

И, тем не менее, правам пользователя жилого помещения присущи такие признаки вещных прав, как право следования и абсолютный характер защиты. Например, согласно статье 675 ГК РФ, переход права собственности на занимаемое по договору найма жилое помещение к другому лицу не влечет расторжения или изменения договора. При этом новый собственник становится наймодателем на условиях ранее заключенного договора найма. Вряд ли можно оспаривать и то, что "первичный" пользователь жилого помещения в соответствии со статьей 305 ГК РФ вправе требовать защиты своего нарушенного права против всех третьих лиц, в том числе и против самого собственника. Именно вследствие этого в жилищном законодательстве больше норм, направленных на защиту жилищных прав пользователей жилых помещений, чем норм об их ответственности. По пути признания вещными прав нанимателя жилого помещения пошло законодательство некоторых европейских стран, которое использует институт права личного пользования для удовлетворения жилищных потребностей граждан. Такой же характер имеют права члена ЖСК (ЖК) на кооперативную квартиру до момента полного внесения паевого взноса, права пожизненного пользования жилым помещением, вытекающие из рентных отношений и завещательного отказа. Все это дает основание считать, что права "первичных" пользователей жилым помещением являются особыми вещными правами, разновидностью прав ограниченного пользования имуществом собственника.

### **§3.5. Содержание жилищных правоотношений**

Содержание жилищных правоотношений образуют взаимные права и обязанности его субъектов (участников). По характеру и объему они различаются в зависимости от правового режима жилого помещения, субъектного состава и вида жилищного правоотношения. В организационных отношениях гражданин, имеющий право на получение жилой площади из фонда социального использования,

приобретает право требования к органам, которые в соответствии с законом ведут учет граждан, нуждающихся в улучшении жилищных условий, вследствие чего они несут обязанность при наличии определенных условий - поставить гражданина на учет по улучшению жилищных условий, вынести решение о предоставлении конкретного жилого помещения. Сходные отношения возникают в связи с вступлением гражданина в жилищно-строительный или жилищный кооператив и получением в нем жилой площади. Особенность подобных правоотношений состоит в том, что одной из их сторон выступает орган, уполномоченный законом способствовать реализации конституционного права гражданина на жилище.

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

Особенность имущественных правоотношений состоит в том, что права и обязанности их (правоотношений) сторон - это в основном права (а значит, и обязанности) по пользованию жилым помещением, направленные на материальный объект - жилое помещение. Вследствие этого права пользователя жилой площади имеют характер вещных прав (наряду с их обязательственными чертами). Поэтому не случайно в законодательстве большее место занимают субъективные права пользователя жилого помещения, а не его обязанности. Комплекс правомочий нанимателя по пользованию и распоряжению жилым помещением, предоставленным ему по договору или иному основанию, иногда именуют правом на жилую площадь, понимая под ним особое право на занимаемое им жилое помещение. Например, С.И. Аскназий понимал под правом на жилую площадь особый гражданско-правовой институт вещно-правового характера (Аскназий С.И., Брауде И.Л., Пергамент А.И. Жилищное право. М., 1956. С. 48); правда, он, уточняя свою позицию, предлагал понимать "право на жилище" как термин, выражающий комплекс правомочий нанимателя по пользованию и распоряжению жилым помещением, предоставленным ему по договору или другому законному основанию (Там же. С. 86, 87). По мнению Ю.Г. Басина, термин "право на жилище" неудачен, так как совпадает с субъективным правом пользования жилым помещением, поэтому он предлагал называть данный институт "жилищным правом" (Басин Ю.Г. Вопросы советского жилищного права. Алма-Ата, 1963. С. 18). В.П. Грибанов считал, что право на жилплощадь включает и право на жилище (Грибанов В.П. Основы советского жилищного законодательства. М., 1983. С. 25-27).

Очевидно, термин "право на жилище" используется в литературе и на практике в различных значениях, в том числе и как особое вещное право, охватывающее совокупность полномочий пользователя жилым помещением, полученным по разным правовым основаниям. Представляется, что этот термин может быть воспринят в последнем значении. В содержание права на жилое помещение входят права (и обязанности) по использованию жилого помещения и некоторые права по распоряжению жильем (право на обмен, на вселение других лиц, на раздел и др.). Однако, поскольку гражданин использует "чужое" жилое помещение (как принадлежащее другому лицу на праве собственности), данные права реализуются под контролем собственника или управомоченного им лица (например, договор поднайма жилого помещения может быть заключен только с согласия наймодателя). Более того, собственник (или управомоченное им лицо) обязан обеспечивать пользователю нормальное использование жилого помещения (производить капитальный ремонт здания, текущий ремонт оборудования, обеспечить коммунальными услугами).

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

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

Законодательство предоставило гражданам большие права по приобретению жилья в частную собственность без ограничения его количества, размеров и стоимости (в результате приватизации жилья, свободной купли-продажи собственниками, мены, завещания, дарения). Расширены права по



индивидуальному жилищному строительству, созданию товариществ застройщиков, участию в жилищных и жилищно-строительных кооперативах.

### **§3.6. Компетенция органов государственной власти и органов местного самоуправления в области жилищных правоотношений**

Указом Президента России от 20 мая 2004 г. N 649 "Вопросы структуры федеральных органов исполнительной власти" образовано Федеральное агентство по строительству и жилищно-коммунальному хозяйству, которое находится в ведении Министерства промышленности и энергетики Российской Федерации. На данный федеральный орган исполнительной власти возложены функции по реализации государственной политики, оказанию государственных услуг, управлению государственным имуществом в сфере строительства, градостроительства, промышленности строительных материалов и жилищно-коммунального хозяйства на федеральном уровне. Правовой статус агентства определяется Положением о Федеральном агентстве по строительству и жилищно-коммунальному хозяйству, утвержденным постановлением Правительства России от 16 июня 2004 г. N 286.

В соответствии с Положением о Департаменте строительства и жилищно-коммунального хозяйства, утвержденным Министерством промышленности и энергетики 4 октября 2004 г., некоторые функции в области жилищной политики государства возложены на Департамент. Этот орган разрабатывает основы федеральной политики в области строительства, жилищно-коммунального хозяйства, архитектуры, градостроительства и землепользования, жилищной политики; механизмы формирования рынка доступного жилья для реализации конституционного права граждан Российской Федерации на жилище, рынка жилищных и коммунальных услуг в рамках реформы жилищно-коммунального комплекса. Департамент занимается поиском способов увеличения объемов и повышения безопасности строительства объектов жилищно-гражданского и промышленного назначения; выработкой государственной политики в сфере технического регулирования в области строительства и промышленности строительных материалов, эксплуатации зданий, а также в сфере ценообразования и сметного нормирования в строительстве и готовит предложения о нормативном регулировании в данных сферах.

Первая функция органов государственной власти России в области жилищных отношений - это определение порядка государственного учета жилищных фондов<sup>\*(86)</sup>. Государственному учету подлежат, независимо от формы собственности, жилые и специализированные дома (общежития, гостиницы-приюты, дома маневренного фонда, специальные дома для одиноких престарелых, дома-интернаты для инвалидов, ветеранов и другие), квартиры, служебные и иные жилые помещения в других строениях, пригодные для проживания.

В соответствии с пунктом 2 постановления Правительства России от 10 сентября 2004 г. N 477 "О внесении изменений в некоторые акты Правительства Российской Федерации по вопросам осуществления государственного технического учета и технической инвентаризации объектов градостроительной деятельности" государственный технический учет объектов градостроительной деятельности ведут Федеральное агентство кадастра объектов недвижимости и его территориальные органы; техническую инвентаризацию объектов градостроительной деятельности осуществляют с 1 ноября 2004 г. организации (органы), аккредитованные Федеральным агентством кадастра объектов недвижимости в порядке, установленном Министерством экономического развития и торговли Российской Федерации.

Определение оснований признания малоимущих граждан нуждающимися в жилых помещениях, предоставляемых по договорам социального найма, находится в ведении органов государственной власти Российской Федерации. Согласно части 2 статьи 49 ЖК РФ, малоимущим гражданам, признанным по установленным Жилищным кодексом основаниям нуждающимися в жилых помещениях, предоставляемых по договорам социального найма, такие жилые помещения предоставляются в установленном Жилищным кодексом порядке.

Малоимущими считаются граждане, признанные таковыми органом местного самоуправления в порядке, установленном законом соответствующего субъекта Российской Федерации. При этом учитываются доход, приходящийся на каждого члена семьи, и стоимость имущества, находящегося в собственности членов семьи и подлежащего налогообложению. Порядок признания гражданина малоимущим определен Федеральным законом от 5 апреля 2003 г. N 44-ФЗ "О порядке учета доходов и расчета среднедушевого дохода семьи и дохода одиноко проживающего гражданина для признания их малоимущими и оказания им государственной социальной помощи". Установление размера дохода 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 находится в ведении органов местного самоуправления или органов государственной власти г. Москвы<sup>\*(87)</sup> и Санкт-Петербурга.

Другая функция органов государственной власти Российской Федерации - определение

оснований предоставления жилых помещений по договорам найма специализированных жилых помещений государственного и муниципального жилищных фондов. Согласно части 2 статьи 92 ЖК РФ, эта функция возложена на Правительство России. Использование жилого помещения в качестве специализированного допускается только после отнесения такого помещения к специализированному жилищному фонду с соблюдением требований и в порядке, которые установлены Правительством. К жилым помещениям специализированного фонда относятся служебные жилые помещения, жилые помещения в общежитиях и в домах системы социального обслуживания населения, маневренного фонда, фонда для временного поселения вынужденных переселенцев, фонда для временного поселения лиц, признанных беженцами, жилые помещения для социальной защиты отдельных категорий граждан.

Одна из важнейших функций органов государственной власти субъектов Федерации состоит в государственном учете жилищного фонда субъекта Российской Федерации. Жилищный фонд субъекта включает в себя жилые помещения, принадлежащие ему на праве собственности: жилищный фонд социального использования, специализированный жилищный фонд, жилищный фонд коммерческого использования<sup>\*(88)</sup>.

Технический учет жилищного фонда до 1 ноября 2004 г. возлагался на специализированные государственные и муниципальные организации технической инвентаризации - унитарные предприятия, службы, управления, центры, бюро, а с 1 ноября 2004 г. - на организации (органы), аккредитованные Федеральным агентством кадастра объектов недвижимости в порядке, установленном Министерством экономического развития и торговли России.

Еще одна функция заключается в определении порядка предоставления жилых помещений специализированного жилищного фонда субъекта Российской Федерации. Органы государственной власти субъектов Федерации определяют лишь порядок предоставления жилых помещений. В соответствии с пунктом 7 статьи 12 Жилищного кодекса основания предоставления жилых помещений по договорам найма специализированных жилых помещений государственного и муниципального жилищных фондов определяют органы государственной власти Российской Федерации. Акты органов государственной власти, определяющие основания предоставления специализированных жилых помещений по договорам найма, с 1 марта 2005 г. не применяются.

Следующая функция органов государственной власти субъектов Федерации состоит в установлении 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. Установление размера дохода, приходящегося на каждого члена семьи, и стоимости имущества, находящегося в собственности членов семьи и подлежащего налогообложению, относится к компетенции органов местного самоуправления<sup>\*(89)</sup>. Размер доходов в целях признания гражданина малоимущим (прожиточный минимум) различается в субъектах Федерации и определяется органами государственной власти субъекта<sup>\*(90)</sup>.

К иным вопросам компетенции органов государственной власти субъектов Федерации относятся контроль над соответствием коммунальных услуг установленным требованиям (ст. 20 ЖК РФ), выкуп жилого помещения при изъятии земельного участка, на котором находится дом, для нужд субъектов (ч. 1 ст. 32 ЖК РФ), установление срока, в течение которого учитываются действия и гражданско-правовые сделки с жилыми помещениями, приведшие к уменьшению размера занимаемых жилых помещений или к их отчуждению при предоставлении гражданину жилого помещения по договору социального найма (ч. 8 ст. 57 ЖК РФ).

В соответствии с частью 1 статьи 131 Конституции России местное самоуправление осуществляется в городских, сельских поселениях и на других территориях с учетом исторических и иных местных традиций. Согласно пункту 1 статьи 1 Федерального закона от 28 августа 1995 г. N 154-ФЗ "Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации", органы местного самоуправления - это выборные и другие органы, наделенные полномочиями на решение вопросов местного значения и не входящие в систему органов государственной власти. В зависимости от уровня муниципального образования, площади, численности жителей и других обстоятельств могут функционировать и другие органы местного самоуправления - структурные подразделения администрации, занимающиеся вопросами строительства, жилищно-коммунального хозяйства, рынка жилья, инженерной инфраструктуры жилья, архитектуры и градостроительства.

В соответствии с Федеральным законом от 6 октября 2003 г. N 131-ФЗ "Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации" в функции органов местного самоуправления входят обеспечение малоимущих граждан, проживающих в поселении и нуждающихся в улучшении жилищных условий, жилыми помещениями в соответствии с жилищным законодательством, а также организация строительства и содержания муниципального жилищного фонда, создание условий для жилищного строительства. Согласно статье 29 Федерального закона от 28 августа 1995 г. N 154-ФЗ "Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации", в состав муниципальной собственности входят муниципальные жилищный фонд и нежилые помещения. С 1 января 2006 г. в собственности муниципальных образований находится жилищный фонд лишь

социального использования для обеспечения малоимущих граждан, проживающих в поселении и нуждающихся в улучшении жилищных условий, жилыми помещениями на условиях договора социального найма, а также имущество, необходимое для содержания муниципального жилищного фонда (ст. 50 Федерального закона от 6 октября 2003 г. N 131-ФЗ "Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации").

## **Глава 4. Жилое помещение**

### **§4.1. Жилое помещение: понятие и виды. Назначение и пользование жилым помещением**

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

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

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

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

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

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

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

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

Таким образом, жилое помещение должно удовлетворять следующим требованиям:

- 1) представлять собой изолированное помещение;
- 2) быть недвижимым имуществом, т.е. объектом, перемещение которого без несоразмерного ущерба его назначению невозможно (ч. 1 ст. 130 ГК РФ);
- 3) быть пригодным для постоянного проживания граждан, т.е. соответствовать санитарным и техническим нормам.

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

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

соответствовать санитарным правилам в целях обеспечения безопасных и безвредных условий проживания независимо от его срока<sup>\*(91)</sup>.

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

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

#### **§4.2. Государственная регистрация прав на жилые помещения**

Жилые помещения как объекты права собственности имеют специфический правовой режим. Особая социальная значимость жилья обусловила строго целевое назначение данного объекта недвижимости. Этот принцип закреплен в норме статьи 288 ГК РФ, согласно которой жилые помещения предназначены для проживания граждан, а осуществление прав собственника по владению, пользованию и распоряжению ими должно производиться в соответствии с целевым назначением этих объектов недвижимости. Специфика правового режима жилья как объекта недвижимости обусловлена и нормами о государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

Согласно статье 18 ЖК РФ, право собственности и иные вещные права на жилые помещения подлежат государственной регистрации в случаях, предусмотренных Гражданским кодексом, Законом о государственной регистрации прав и Жилищным кодексом. В соответствии с частью 2 статьи 8 ГК РФ права на имущество, подлежащие государственной регистрации, возникают с момента их государственной регистрации, если иное не установлено законом. Возникновение вещного права на недвижимость является основным юридическим следствием акта государственной регистрации. В соответствии с частью 1 статьи 131 и статьи 216 ГК РФ, с Законом о государственной регистрации прав государственной регистрации подлежат вещные права на жилые помещения: право собственности, хозяйственного ведения, оперативного управления и сервитут.

Государственная и муниципальная собственность - не особые виды вещных прав, а формы собственности, указывающие на принадлежность имущества публичному собственнику - государственному и муниципальному образованию. В этих случаях субъектами права собственности выступают Российская Федерация и ее субъекты или муниципальные образования.

Данные вещные права не указаны в качестве прав, подлежащих государственной регистрации, поскольку не могут передаваться правообладателями другим лицам, их возникновение не связано с актом государственной регистрации. Однако в некоторых субъектах Федерации учреждения юстиции по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним регистрируют права пользования (проживания) жилым помещением лиц, не являющихся собственниками. Возможность и необходимость такой регистрации обосновывается и в публикациях.

Согласно части 1 статьи 131 ГК РФ и статьи 1 Закона о государственной регистрации прав, обязательной регистрации подлежат ограничения (обременения) прав. Поэтому основным аргументом в пользу внесения сведений о правах пользования жильем в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним является их обременительный характер для права собственности на жилое помещение. Возможность государственной регистрации таких прав обоснована также наличием подходящих органов (учреждений юстиции) и полезностью сведений о данных лицах для приобретателей жилого помещения.

При решении вопроса о государственной регистрации вещных прав на жилье, установленных статьей 292 ГК РФ, необходимо решить вопрос об обязательном отражении в Едином государственном реестре иных жилищных правоотношений: договоров найма и безвозмездного пользования жильем, прав пользования жильем в силу завещательного отказа или на основании договоров пожизненного содержания с иждивением. Требование государственной регистрации поставило бы реализацию прав пользования жильем, регулируемых жилищным, семейным и наследственным законодательством, в зависимость от акта государственной регистрации. Рассматривая регистрацию прав пользования жильем как ограничений (обременений) права собственности, следует учитывать разницу между пределами осуществления и ограничениями права собственности. Например, П.В. Крашенинников отмечает различие правовой природы этих двух категорий (Крашенинников П.В. Право собственности и



иные вещные права на жилые помещения. М.: "Статут", 2000. С. 17). Пределы осуществления права устанавливаются законом, тогда как ограничения основаны на воле собственника или судебных органов. Пределы как общие основания стеснения права собственности объективны, а ограничения субъективны и являются частными ограничениями права. По воле собственника возникают такие субъективные ограничения его прав, как аренда, ипотека, сервитут, доверительное управление. Судебным актом может быть установлен сервитут или наложен арест. Данные ограничения (обременения) подлежат государственной регистрации. Но право членов семьи возникает и сохраняется помимо воли собственника в силу закона. В этом смысле можно сказать, что главой 18 ГК РФ не только определено содержание права собственности на жилье, но и установлены пределы осуществления прав, к которым могут быть отнесены и права пользования указанных лиц, сохраняющиеся при переходе права на жилье.

Общая собственность прекращается в результате реального раздела общего имущества или выдела из него доли, осуществляемых по соглашению сособственников или по решению суда. При этом возникает право личной собственности на конкретную изолированную часть объекта в виде комнат и помещений. Если выделяется доля одного из сособственников, то другая часть объекта остается в долевой собственности остальных сособственников. Так, согласно разъяснению, содержащемуся в пункте 7 постановления Пленума Верховного Суда РСФСР от 10 мая 1989 г. "О некоторых вопросах, возникших в практике рассмотрения судами споров о выделе доли собственнику и определении порядка пользования домом, принадлежащим гражданам на праве личной собственности", выдел участнику общей собственности принадлежащей ему доли означает передачу в собственность определенной изолированной части жилого дома и построек хозяйственного значения, соответствующих его доле, и влечет за собой прекращение общей собственности на указанную часть строений. В случае дальнейшего отчуждения собственником части объекта, переставшего быть общей собственностью, соблюдения преимущественного права покупки не требуется. Если в Едином государственном реестре было ранее зарегистрировано право долевой собственности на целый объект - жилой дом, то после реального раздела сформированный для жилого дома раздел реестра закрывается и открываются новые разделы на каждую часть жилого дома как самостоятельные объекты прав, в которые вносятся записи о праве собственности каждого владельца части.

В случае реального раздела или выдела доли жилой дом, оставаясь целым объектом недвижимости, перестает быть единым объектом гражданских прав. Однако в силу физической и эксплуатационной целостности объекта недвижимости сохраняется общая собственность владельцев частей на общее имущество дома (конструкции, оборудование, общие помещения, коммуникации и пр.). Отношения могут быть урегулированы применением по аналогии статьи 290 ГК РФ "Общее имущество сособственников квартир в многоквартирном доме" и статьи 8 "Права собственности на общее имущество в кондоминиуме", статьи 9 "Определение долей в праве общей собственности на общее имущество в кондоминиуме" Закона "О товариществах собственников жилья". Данные нормы устанавливают законный режим долевой собственности собственников квартир или иных помещений на общие помещения и несущие конструкции дома, электрическое и сантехническое оборудование, находящееся в помещениях и за их пределами, элементы благоустройства и озеленения, а также неотделимость доли от права собственности на жилое помещение. Поэтому в соглашении о реальном разделе могут быть определены доли в праве на общее имущество, как правило, пропорциональные площади реальной части дома, и порядок пользования, сохранения и ремонта общего имущества. Особенность доли в праве на общее имущество дома заключается в том, что она:

- 1) не отчуждается отдельно от права собственности на квартиру или конкретную часть дома;
- 2) не подлежит отдельной государственной регистрации и переходит автоматически вместе с правом собственности на отдельное помещение;
- 3) на нее не распространяется право преимущественной покупки. Содержание данного права долевой собственности заключается в пользовании и владении общим имуществом, в участии в соразмерных доле расходах на его содержание.

Право собственности на приобретенное жилье возникает с момента регистрации договора. Имеется в виду не государственная регистрация сделки, установленная Гражданским кодексом 1 января 1995 г. и осуществляемая с 31 января 1998 г. по мере поэтапного создания учреждений юстиции в регионах. Регистрация договоров приватизации жилья является функцией органов местного самоуправления, но не учреждений юстиции по государственной регистрации прав<sup>\*(92)</sup>.

Статья 217 ГК РФ устанавливает приоритет норм о приватизации перед нормами Гражданского кодекса в части порядка передачи имущества, приобретения права частной собственности, прекращения права государственной или муниципальной собственности.

Глава 28 ("Заключение договора") и статья 433 ("Момент заключения договора") ГК РФ вводят государственную регистрацию сделки как дополнительный юридический акт, необходимый для ее заключения. Однако сделки с недвижимостью подлежат государственной регистрации не во всех случаях. Из требований части 1 статьи 164 ГК РФ, содержащей отсылки к статье 131 ГК РФ и Закону о государственной регистрации прав, следует, что регистрация сделки необходима в случае, установленном Гражданским кодексом. Если договор не подлежит государственной регистрации, то он считается заключенным в соответствии с основными положениями о заключении договора - с момента

достижения сторонами оформленного надлежащим образом соглашения по всем существенным условиям (ст. 432 ГК РФ). Таким образом, договор безвозмездной передачи заключается в порядке, предусмотренном приватизационным законодательством, не требуется государственной регистрации сделки в учреждении юстиции, установленной Гражданским кодексом. При этом Законом о приватизации установлен и иной, отличный от определенного в Гражданском кодексе, момент приобретения права частной собственности на государственное или муниципальное жилье: право собственности гражданина возникает с момента регистрации договора безвозмездной передачи в уполномоченном органе местного самоуправления. Регистрации в учреждении юстиции в соответствии с частью 2 статьи 4 Закона о государственной регистрации прав подлежит только возникшее право собственности гражданина. В этом случае государственная регистрация имеет не правоустанавливающее, а правоподтверждающее значение, поскольку право на недвижимость возникает не с момента государственной регистрации, а с иного установленного законом момента (ч. 2 ст. 8 ГК РФ)\*(93).

Момент возникновения права на недвижимость имеет большое значение при определении наследственных прав граждан. Государственной регистрации подлежат не документы на недвижимость, а возникающие гражданские правоотношения. Согласно пункту 2 статьи 17 ГК РФ, правоспособность гражданина прекращается с его смертью. Следовательно, после смерти гражданина не может быть проведена ни государственная регистрация его права, ни государственная регистрация сделки с его участием, поскольку одним из основных условий законности сделки является право- и дееспособность сторон. В день смерти физического лица утрачивается правосубъектность, открывается наследство и возникшие при жизни права и обязанности переходят к наследникам в порядке правопреемства. Поэтому учреждения юстиции не регистрируют права на основании справок о полной выплате умершим пая в кооперативе, решений судов о признании права умершего, договоров приватизации на имя умерших. Если указанные документы подтверждают возникновение права при жизни гражданина, то они служат основанием для включения имущества в наследственную массу, но не для государственной регистрации прекратившегося права наследодателя.

Например, если гражданин заключил договор безвозмездной передачи жилья и зарегистрировал его в местной администрации, но до государственной регистрации договора и права собственности в учреждении юстиции скончался, то жилое помещение включается в наследственную массу, а государственная регистрация прав наследников проводится на основании выданных нотариусом свидетельств о праве на наследство.

## **Глава 5. Жилищный фонд**

### **§5.1. Жилищный фонд: понятие и виды**

Жилищный фонд - это совокупность всех жилых помещений, находящихся на территории России, независимо от форм собственности, включая жилые и специализированные дома (общежития, гостиницы-приюты, дома маневренного фонда, жилые помещения из фондов жилья для временного поселения вынужденных переселенцев и лиц, признанных беженцами, специальные дома для одиноких престарелых, дома-интернаты для инвалидов, ветеранов и другие), квартиры, служебные жилые помещения, иные жилые помещения в других строениях, пригодные для проживания. Жилищные фонды различают по порядку формирования, целевому назначению, правилам использования и другим элементам.

Согласно части 2 статьи 19 ЖК РФ, в зависимости от формы собственности жилищный фонд подразделяется на:

- 1) частный - совокупность жилых помещений, находящихся в собственности граждан и юридических лиц;
- 2) государственный - совокупность жилых помещений, принадлежащих на праве собственности Российской Федерации (жилищный фонд Российской Федерации) и ее субъектам (жилищный фонд субъектов Российской Федерации);
- 3) муниципальный - совокупность жилых помещений, принадлежащих на праве собственности муниципальным образованиям.

В зависимости от целей использования жилищный фонд подразделяется на:

- 1) жилищный фонд социального использования - совокупность предоставляемых гражданам по договорам социального найма жилых помещений государственного и муниципального жилищных фондов;
- 2) специализированный жилищный фонд - совокупность предназначенных для проживания отдельных категорий граждан и предоставляемых по правилам раздела IV ЖК РФ жилых помещений государственного и муниципального жилищных фондов;
- 3) индивидуальный жилищный фонд - совокупность жилых помещений частного жилищного фонда, которые используются гражданами - собственниками таких помещений для своего проживания,

проживания членов своей семьи или иных граждан на условиях безвозмездного пользования, а также юридическими лицами - собственниками таких помещений для проживания граждан на указанных условиях пользования;

4) жилищный фонд коммерческого использования - совокупность жилых помещений, которые используются их собственниками для проживания граждан на условиях возмездного пользования, предоставлены гражданам по иным договорам, предоставлены собственниками таких помещений лицам во владение или в пользование.

В соответствии со статьей 20 ЖК РФ государственный контроль над использованием и сохранностью жилищного фонда независимо от его формы собственности, над соответствием жилых помещений и коммунальных услуг установленным требованиям проводят уполномоченные федеральные органы исполнительной власти, органы государственной власти субъектов Российской Федерации в соответствии с федеральным законом и иными нормативными правовыми актами.

Согласно части 4 статьи 19 ЖК РФ, жилищный фонд подлежит государственному учету в порядке, установленном Правительством России<sup>\*(94)</sup>. Основная задача государственного учета жилищного фонда - получение информации о местоположении, количественном и качественном составе, техническом состоянии, уровне благоустройства, стоимости объектов жилищного фонда и изменении этих показателей. Государственный учет наряду с иными формами его учета должен предусматривать проведение технического учета жилищного фонда, в том числе его техническую инвентаризацию и техническую паспортизацию (с оформлением технических паспортов жилых помещений - документов, содержащих техническую и иную информацию о жилых помещениях, связанную с обеспечением соответствия жилых помещений установленным требованиям).

Учету в бюро технической инвентаризации подлежат построенные и принятые в эксплуатацию жилые здания (помещения), а также жилые здания (помещения), включаемые в жилищный фонд. Государственный учет жилищного фонда в России включает в себя технический (оперативный) учет, официальный статистический учет и бухгалтерский учет. Основу государственного учета составляет технический учет, осуществляемый независимо от принадлежности жилищного фонда по единой для Российской Федерации системе учета путем проведения технической инвентаризации и регистрации документов об обязанностях правообладателей по содержанию жилых строений и жилых помещений. Технический учет жилищного фонда возлагается на специализированные государственные и муниципальные организации технической инвентаризации - унитарные предприятия, службы, управления, центры, бюро (БТИ), методическое обеспечение которых осуществляет государственная специализированная организация<sup>\*(95)</sup>.

Технический паспорт жилого помещения (квартиры), предусмотренный частью 5 статьи 19 ЖК РФ, содержит:

Раздел I. Сведения о принадлежности.

Раздел II. Экспликация площади квартиры.

Раздел III. Техническое описание квартир.

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

Государственный учет жилого помещения имеет большое практическое значение: если помещение не учтено в составе жилищного фонда, то к отношениям, возникающим применительно к данному помещению, не подлежат применению нормы жилищного законодательства, в частности о проживании, вселении, выселении.

## **§5.2. Частный жилищный фонд**

Согласно части 2 статьи 19 ЖК РФ частный жилищный фонд включает в себя:

1) фонд, находящийся в собственности граждан, - индивидуальные жилые дома, приватизированные, построенные и приобретенные квартиры и дома, квартиры в домах жилищных и жилищно-строительных кооперативов с полностью выплаченным паевым взносом, в домах товариществ индивидуальных владельцев квартир, квартиры и дома, приобретенные гражданами в собственность на иных основаниях, предусмотренных законодательством;

2) фонд, находящийся в собственности юридических лиц (созданных в качестве частных собственников), построенный или приобретенный за счет их средств, в том числе за счет средств жилищных, жилищно-строительных кооперативов с не полностью выплаченным паевым взносом, жилищный фонд, принадлежащий общественным организациям.

Собственность рассматривается в нескольких смыслах. Как юридическая категория собственность - это принадлежность имущества определенным лицам, индивидам или коллективам, на определенных условиях и в определенных формах (право собственности в субъективном смысле). Как экономическая категория собственность - это общественно-производственное отношение по поводу присвоения лицами, индивидами и коллективами предметов природы, естественных и созданных трудом (Большой юридический словарь/Под ред. А.Я. Сухарева, В.Е. Крутских. М., 2002. С. 217). Жилой

дом - строение, не менее половины общей площади которого предназначено для постоянного проживания, расположенное на земельном участке в определенных границах со всеми находящимися на нем вспомогательными строениями, сооружениями, элементами благоустройства и имеющее почтовый адрес (Собственность: Словарь-справочник/Под ред. М.В. Климовича и др. М., 1999. С. 152). Квартира - это отдельное помещение в жилом доме, используемое исключительно для проживания физических лиц (Волочков Н.Г. Справочник по недвижимости. М., 1996. С. 74).

Приватизация - это процесс разгосударствления собственности на средства производства, имущество, жилье, землю, природные ресурсы (Райзберг Б.А., Лозовский Л.Ш., Стародубцева Е.Б. Современный экономический словарь. М., 2003. С. 214). Приватизация проводится посредством продажи или безвозмездной передачи объектов государственной и муниципальной собственности в руки коллективов и частных лиц с образованием на этой основе корпоративной, акционерной, частной собственности. Приватизация может иметь скрытый характер - когда осуществляется в юридической форме аренды государственного имущества на длительный срок частными лицами или компаниями; может быть частичной - когда распродается, например, лишь определенная часть акций; может быть в форме денационализации - когда национализированное имущество передается в частную собственность прежних или иных владельцев. По содержанию приватизация близка к более широкому процессу разгосударствления, который включает в себя передачу государственного имущества в собственность органов местного самоуправления (Энциклопедия предпринимателя/Под ред. С.М. Синельникова. СПб., 1994. С. 118). Одна из форм приватизации - аренда имущества на определенный срок, с правом последующего выкупа частными лицами или компаниями. Кроме аренды используют следующие виды приватизации: распродажа посредством аукциона, денационализация, распродажа генеральной доли акций - контрольного пакета (Толковый словарь финансово-бухгалтерских терминов и понятий/Сост. Е.Д. Чацкис. Донецк, 1996. С. 79, 80). Приватизация различается по:

- масштабам;
- сферам экономической деятельности;
- видам собственности;
- способам осуществления;
- формам проведения (продажа, раздача - полная или частичная; выкуп; передача);
- методам (аукцион, конкурсные торги, выкуп работниками предприятия или менеджером).

Содержание и характер приватизации во многом предопределяются типом экономических отношений, сложившихся в обществе, и национальной спецификой страны (Вечканов Г.С., Вечканова Г.Р. Словарь рыночной экономики. СПб., 1995. С. 48).

### **§5.3. Государственный жилищный фонд**

Государственный жилищный фонд включает в себя:

1) жилищный фонд, состоящий в государственной собственности Российской Федерации и находящийся в хозяйственном ведении или оперативном управлении государственных предприятий или учреждений, относящихся к федеральной государственной собственности (государственные предприятия и учреждения не обладают правом собственности на закрепленное за ними имущество);

2) жилищный фонд, находящийся в собственности субъектов Российской Федерации или в хозяйственном ведении предприятий или оперативном управлении учреждений, созданных субъектами Федерации.

Безусловно, собственность невозможно представить без того, чтобы одни индивиды или их группы относились к конкретным вещам, условиям и продуктам производства как к своим, а прочие - как к чужим. Из этого с очевидностью следует, что собственность - это отношение индивида к вещи. При этом, поскольку речь идет об отношении разных людей к одной и той же конкретной вещи, есть основания говорить о собственности как об отношениях между индивидами по поводу вещей. Будучи законодательно урегулированы государством, они приобретают форму права собственности, которое включает в себя полномочия собственника владеть, пользоваться и распоряжаться имуществом.

Государственная собственность - это закрепление права контроля объектов над государством. Государственная собственность в странах развитого капитализма сосредоточена в крайне ограниченном спектре отраслей, которые по тем или иным причинам малорентабельны или убыточны, что делает их непривлекательными для частного капитала\*(96).

Предприятия, именуемые государственными, либо целиком принадлежат государству, либо оно владеет контрольным пакетом акций (или, по меньшей мере, обладает солидным блокирующим меньшинством). Юридически их собственником выступают в федеративных государствах федеральные и земельные органы (как, например, земли в Германии или штаты в США, т.е. образования, похожие на субъекты федерации в России), а в унитарных государствах - центральные и региональные учреждения. Фирмы и учреждения (например, в сферах образования или здравоохранения), в которых государство участвует на уровне ниже блокирующего меньшинства, можно назвать смешанными.

В соответствии с пунктом 2 статьи 216 ГК РФ вещные права на имущество могут принадлежать



лицам, не являющимся собственниками этого имущества. Естественно, получать такие права указанные лица могут только от собственника (п. 2 ст. 209 ГК РФ). Следовательно, возникает вопрос: какому собственнику выгодно передавать свое имущество на таких условиях? Поскольку в дореформенный период (до 1990-х гг.) в России государство было собственником основной массы имущества, то при переходе к рыночным отношениям государство, будучи не в состоянии непосредственно хозяйствовать с принадлежащими ему объектами и одновременно не желая утратить на них право собственности (и для того, чтобы избежать социальных потрясений от скачкообразного перехода к рынку - в случае продажи (приватизации) большей части имущества в частную собственность), объективно было вынуждено выпускать в имущественный оборот "самостоятельных" юридических лиц - "предприятия" и "учреждения", закрепляя за ними свое имущество на определенном вещном праве. Это и стало важнейшей причиной появления наряду с другими вещными правами права хозяйственного ведения, правовой статус которого определен статьями 294, 295, 299 и 300 ГК РФ.

Право хозяйственного ведения имуществом - это особое ограниченное вещное право. В норме статьи 294 ГК РФ разъясняется сущность юридического статуса права хозяйственного ведения. Лицо, имеющее имущество на праве хозяйственного ведения, владеет, пользуется и распоряжается этим имуществом. Следовательно, можно сделать вывод, что законодатель закрепил за лицом с правом хозяйственного ведения имуществом права, которые характерны для права собственника имущества (п. 1 ст. 209 ГК РФ), т.е. вещные права, которые, хотя и производны от права собственности, тем не менее не равнозначны правам собственника имущества: они имеют особый ограниченный правовой статус.

В соответствии с пунктом 1 статьи 296 ГК РФ право оперативного управления - это право учреждения или казенного предприятия владеть, пользоваться и распоряжаться закрепленным за ним имуществом собственника в пределах, установленных законом, в соответствии с целями его деятельности, заданиями собственника и назначением имущества. Субъектами данного права теперь могут быть как унитарные (казенные) предприятия, строго говоря, относящиеся к категории коммерческих организаций, так и финансируемые собственниками учреждения, относящиеся к некоммерческим организациям. Собственник-учредитель создает субъекты права оперативного управления, определяя объем их правоспособности, утверждая их учредительные документы и назначая их руководителей. Собственник может реорганизовать или ликвидировать созданные им учреждения (или казенные предприятия) без их согласия. Составляющие право оперативного управления правомочия имеют целевой характер, обусловленный функциями, которые выполняет учреждение (или казенное предприятие). Собственник устанавливает таким юридическим лицам прямые задания по целевому использованию выделенного им имущества (в частности, в утвержденной им смете расходов учреждения). Он также определяет целевое назначение отдельных частей (видов) имущества, закрепленных за субъектами права оперативного управления, распределяя его (в учетных целях) по специальным фондам. При этом имущество, включая денежные средства, числящееся в одном фонде, по общему правилу не может быть использовано на цели, для которых создан другой фонд (при недостатке последнего). Объектом рассматриваемого права выступает имущественный комплекс - все виды имущества, закрепленного собственником за учреждением или приобретенного им в процессе участия в гражданских правоотношениях. При этом собственник-учредитель вправе изъять у субъекта права оперативного управления без его согласия излишнее, не используемое или используемое не по назначению имущество и распорядиться им по своему усмотрению (п. 2 ст. 296 ГК РФ). Однако такое изъятие допускается лишь в этих трех предусмотренных законом случаях, а не по свободному усмотрению собственника. Столь "узкий" характер правомочий субъекта права оперативного управления обусловлен ограниченным характером его участия в имущественном (гражданском) обороте. Вместе с тем это обстоятельство не должно ухудшать положение его возможных кредиторов.

#### **§5.4. Муниципальный жилищный фонд. Жилищный фонд социального использования**

Муниципальный жилищный фонд представляет собой фонд, находящийся в собственности района, города, входящих в них административно-территориальных образований, а также закрепленный за муниципальными предприятиями и учреждениями на праве хозяйственного ведения или оперативного управления. Согласно статье 29 Федерального закона от 28 августа 1995 г. N 154-ФЗ "Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации", в состав муниципальной собственности входит муниципальный жилищный фонд. С 1 января 2006 г. в собственности муниципальных образований находится жилищный фонд лишь социального использования, который предназначен для обеспечения малоимущих граждан, проживающих в поселении и нуждающихся в улучшении жилищных условий, жилыми помещениями на условиях договора социального найма, а также имущество, необходимое для содержания муниципального жилищного фонда (ст. 50 Федерального закона от 6 октября 2003 г. N 131-ФЗ "Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации").

Согласно пункту 1 статьи 672 ГК РФ, в государственном и муниципальном жилищном фондах

социального использования жилые помещения предоставляются гражданам по договору социального найма.

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

Особенности договора социального найма состоят в следующем:

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

#### **§5.5. Специализированный жилищный фонд**

В специализированный жилищный фонд входят служебные жилые помещения, жилые помещения в общежитиях и домах системы социального обслуживания населения, жилые помещения маневренного фонда, фондов для временного поселения вынужденных переселенцев и лиц, признанных беженцами, а также жилые помещения, предназначенные для социальной защиты некоторых категорий граждан.

Служебные жилые помещения предназначены для проживания граждан в связи с характером их трудовых отношений с органами государственной власти и местного самоуправления, государственным унитарным предприятием, государственным или муниципальным учреждением, в связи с прохождением службы, назначением на государственную должность Российской Федерации или ее субъекта либо в связи с избранием на выборные должности в органы государственной власти или местного самоуправления. Служебный жилищный фонд формируется из жилищного фонда органов внутренних дел, органов федеральной службы безопасности, органов по контролю над оборотом наркотических средств и психотропных веществ, таможенных органов и внутренних войск Министерства внутренних дел, а также из помещений, выделяемых органами исполнительной власти для сотрудников (военнослужащих), содержащихся за счет средств бюджетов всех уровней в соответствии с российским законодательством.

Обязанность предоставления служебного помещения, особенности их предоставления и освобождения предусматриваются федеральными законами и другими нормативными правовыми актами. Например, статья 15 Федерального закона от 27 мая 1998 г. N 76-ФЗ "О статусе военнослужащих" гласит, что военнослужащим - гражданам, проходящим военную службу по контракту, и совместно проживающим с ними членам их семей предоставляются не позднее трехмесячного срока со дня прибытия на новое место военной службы служебные жилые помещения по нормам и в порядке, которые предусмотрены федеральными законами и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, с учетом права на дополнительную жилую площадь. Служебные жилые помещения предоставляются в населенных пунктах, где располагаются воинские части, а если в них невозможно предоставить жилые помещения - в близлежащих населенных пунктах. Указанным военнослужащим, заключившим контракт о прохождении военной службы до 1 января 1998 г. (за исключением курсантов военных образовательных учреждений профессионального образования), и совместно проживающим с ними членам их семей на первые пять лет несения военной службы предоставляются служебные жилые помещения или общежития. При продолжении военной службы более указанных сроков им предоставляются жилые помещения на общих основаниях.

Порядок предоставления и правовой режим жилых помещений в общежитиях определяется Примерным положением об общежитиях, утвержденным постановлением СМ РСФСР от 11 августа 1988 г. N 328; Типовым положением о студенческом общежитии образовательного учреждения высшего и среднего профессионального образования Российской Федерации, утвержденным постановлением

Госкомвуза России от 31 мая 1995 г. N 4; Положением об общежитиях для лиц, страдающих психическими расстройствами, утративших социальные связи, утвержденным постановлением Правительства России от 25 мая 1994 г. N 522; Санитарными правилами устройства, оборудования и содержания общежитий для рабочих, студентов, учащихся средних специальных учебных заведений и профессионально-технических училищ, утвержденными Главным государственным санитарным врачом СССР 1 ноября 1988 г. N 4719, и другими нормативными правовыми актами в части, не противоречащей Жилищному кодексу России.

Общежития предназначены для проживания рабочих, служащих, студентов, учащихся, а также других граждан в период работы или учебы, для проживания одиноких граждан и семей (преимущественно молодых).

Студенческое общежитие (студенческий городок) образовательного учреждения высшего и среднего профессионального образования Российской Федерации предназначается для размещения иногородних студентов, аспирантов, докторантов, стажеров, слушателей подготовительных отделений институтов и факультетов повышения квалификации и других форм послевузовского и дополнительного профессионального образования на период обучения.

В отдельных случаях учебные заведения вправе принять решение о размещении в общежитии студентов, постоянно проживающих в данной местности. Иностранные граждане, принятые на обучение в учебные заведения России по межгосударственным соглашениям (контрактам), размещаются в общежитии на общих основаниях с российскими учащимися, обучающимися в данном учебном заведении. Проживание в общежитии носит временный характер. Общежитие должно быть специально оборудовано для проживания. Не допускается использование для общежития жилых помещений в жилых домах, предназначенных для постоянного проживания, пользование которыми осуществляется по договору найма жилого помещения (Постатейный комментарий к Жилищному кодексу Российской Федерации/Под общ. ред. Н.М. Коршунова. М.: Эксмо, 2005. С. 156).

На время проведения капитального ремонта или реконструкции по договору найма предоставляется жилое помещение маневренного фонда. Если наниматель и члены его семьи отказываются 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 (ч. 1 ст. 88 ЖК РФ). Законодатель не предусматривает возможности переселения собственников жилых помещений дома, подлежащего капитальному ремонту или реконструкции\*(97).

#### **§5.6. Индивидуальный жилищный фонд. Жилищный фонд коммерческого использования**

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

Жилищный фонд коммерческого использования - совокупность жилых помещений, которые используются их собственниками для проживания граждан на условиях возмездного пользования, предоставлены гражданам по иным договорам, предоставлены собственниками таких помещений лицам во владение и (или) в пользование.

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

#### **§5.7. Порядок страхования жилых помещений**

Для гарантирования возмещения убытков, связанных с утратой (разрушением) или повреждением жилых помещений, может проводиться страхование жилых помещений в соответствии с законодательством (ст. 21 ЖК РФ). Регулирование отношений по страхованию осуществляется на основании законодательства не только федерального, но и субъектов Федерации. Это не в полной мере соответствует пункту "о" статьи 71 Конституции России, предусматривающей, что гражданское законодательство (в том числе законодательство о страховании) находится в исключительном ведении России. Следовательно, субъекты Федерации не могут принимать акты, содержащие нормы о страховании. Однако на практике не только субъекты, но и муниципальные образования принимают подобные акты.

Несмотря на многочисленные дискуссии по поводу обязательного страхования жилых помещений (по аналогии с обязательным страхованием гражданско-правовой ответственности владельцев автотранспортных средств), законодатель не установил обязательного страхования жилых

помещений, что соответствует части 1 статьи 935 ГК РФ, в соответствии с которой на указанных в Кодексе лиц может быть возложена обязанность страховать жизнь, здоровье или имущество других определенных в законе лиц на случай причинения вреда их жизни, здоровью или имуществу. Вопросы добровольного страхования жилых помещений были отражены и ранее в федеральных законах и в законах субъектов Федерации<sup>\*(98)</sup>.

Страхование имущества, находящегося в собственности гражданина, в том числе жилых помещений, не является обязательным видом страхования и не влечет последствий, установленных в статье 937 ГК РФ для случаев нарушения правил об обязательном страховании, что подтверждено Определением Судебной коллегии Верховного Суда России от 12 февраля 1999 г. В соответствии с частью 3 статьи 935 ГК РФ допускается установление в законе обязанности страхования имущества страхователя, но только если в качестве страхователя выступает юридическое лицо, имеющее в хозяйственном ведении или оперативном управлении имущество, являющееся государственной или муниципальной собственностью. Норм о возможности законодательного закрепления обязанности гражданина заключать со страховщиком договор о страховании его имущества Гражданский кодекс не содержит. На гражданина может лишь возлагаться обязанность по страхованию своей гражданской ответственности перед другими лицами.

Приказом Госстроя России от 28 июня 2000 г. N 149 "Об утверждении Рекомендаций по дальнейшему развитию страхования в жилищно-коммунальном комплексе" предусматриваются следующие виды страхования жилых помещений (или сочетания нескольких):

- страхование жилищного фонда или жилого помещения его собственником;
- страхование жилого помещения его владельцем, нанимателями;
- страхование ответственности собственника (владельца, пользователя) жилищного фонда (жилого помещения) за причинение вреда имущественным интересам третьих лиц, а также собственников (владельцев, пользователей) нежилых помещений, расположенных в жилищном фонде, в случае нанесения ими ущерба третьим лицам;
- страхование ответственности предприятий и организаций, выполняющих функции управления жилищным фондом и объектами коммунальной инфраструктуры от лица или по поручению собственника, осуществляющих ремонт и обслуживание жилищного фонда (подрядчиков) за причинение вреда имущественным интересам третьих лиц;
- страхование ответственности коммунальных предприятий, поставляющих ресурсы, необходимые для обеспечения жилищного фонда коммунальными услугами, за ущерб перед третьими лицами (значительное кратковременное повышение давления в системах водо- и теплоснабжения может стать причиной аварий, а резкие скачки напряжения в сетях электроснабжения - возможной причиной пожаров);
- страхование рисков, связанных с возможностью потери жилья в результате утраты права собственности.

Система организации страховой защиты жилья предполагает выбор страховых рисков, наиболее характерных для той или иной территории. По выбору местной администрации это могут быть, например, пожары, взрывы бытового газа, проникновение воды через кровлю или в результате применения средств пожаротушения, аварии систем водоснабжения, отопления, канализации и внутреннего водостока, террористические акты и противоправные действия третьих лиц.

Правительство Москвы приняло постановление от 15 августа 1995 г. N 694 "О системе страхования в городе Москве жилых помещений", на основании которого в городе последовательно развивается социально ориентированный комплекс мер защиты имущественных интересов и жилищных прав москвичей с использованием механизмов страхования. Страхование жилых помещений проводится на принципе добровольности и с учетом гарантий Правительства Москвы. Государственное учреждение города Москвы "Городской центр жилищного страхования" - это уполномоченная Правительством Москвы организация, реализующая систему страховой защиты жилищного фонда города<sup>\*(99)</sup>. Отбор страховых организаций для участия в системе страхования в городе Москве жилых помещений ведется на конкурсной основе. Победившие в конкурсе страховые организации заключают договоры с Государственным учреждением города Москвы "Городской центр жилищного страхования".

Правительство Москвы рекомендовало уполномоченным страховым организациям формировать и использовать резервы для финансирования мероприятий, направленных на предупреждение и снижение вероятности наступления страховых событий в жилищном фонде города, в размере не менее 10% страховых взносов, полученных по договорам страхования жилых помещений. Согласно Положению о системе страхования в городе Москве жилых помещений, утвержденному постановлением Правительства Москвы от 1 октября 2002 г. N 821-ПП (далее - Положение о страховании в Москве), цель системы страхования - защита имущественных интересов собственников жилья и жилищных прав пользователей жилых помещений, нарушаемых воздействием случайных неблагоприятных обстоятельств, а также обеспечение сохранности жилищного фонда города. Страхование жилых помещений с учетом гарантируемых правительством Москвы мер защиты жилищных прав граждан, проживающих в этих жилых помещениях, добровольно и не ограничивает права граждан на страхование на иных условиях.



Страхователями жилых помещений могут выступать их собственники или наниматели жилых помещений жилищного фонда города, постоянно проживающие и зарегистрированные в них по месту жительства, а также родители, усыновители, опекуны или попечители, выступающие от имени несовершеннолетних или недееспособных собственников, нанимателей жилых помещений. Страхователем жилого помещения, находящегося в общей собственности граждан, может быть по соглашению всех участников общей собственности лишь один из собственников, постоянно проживающий и зарегистрированный в застрахованном жилом помещении.

Страхователями не могут выступать иностранные граждане и лица без гражданства.

Страховщиками жилых помещений могут быть юридические лица любой организационно-правовой формы, предусмотренной законодательством Российской Федерации, созданные для ведения страховой деятельности, получившие в установленном порядке лицензию на осуществление страхования того или иного вида и прошедшие конкурсный отбор.

Объект страхования - жилое помещение (квартира, комната), включая его конструктивные элементы, элементы отделки и внутренних коммуникаций, инженерное оборудование, относящиеся к этому помещению и соответствующие типовому проекту строения, в котором расположено данное жилое помещение. Застраховать можно жилые помещения, расположенные в домах жилищного фонда города, на содержание которых выделяются дотации из бюджета города Москвы.

Не могут служить объектами страхования жилые помещения:

- признанные в установленном порядке аварийными;
- имеющие физический износ более 60%;
- расположенные в домах, включенных Правительством Москвы в ежегодный перечень адресов жилых домов, подлежащих освобождению в связи со сносом, реконструкцией, переоборудованием в нежилые, с изъятием земельного участка и по другим основаниям;
- на которые обращено взыскание по обязательствам;
- подлежащие конфискации;
- в отношении которых в предусмотренных законом случаях прекращены права найма или собственности.

Положение о страховании в Москве признает страховыми случаями повреждение или уничтожение застрахованного жилого помещения в результате следующих событий:

1) пожара (воздействия пламени, дыма, высокой температуры при пожаре), в том числе возникшего вне застрахованного помещения, а также проведения правомерных действий по его ликвидации;

2) взрыва газа, применяемого в системах газоснабжения жилых строений для бытовых надобностей, в том числе происшедшего вне застрахованного жилого помещения;

3) аварий\*(100) систем отопления, водопровода, канализации и внутренних водостоков (включая места соединения водоприемных воронок с кровлей), в том числе происшедших вне застрахованного жилого помещения;

4) сильного ветра (свыше 20 м/сек), урагана, смерча, шквала, а также сопровождающих их атмосферных осадков.

Повреждение (уничтожение) застрахованного жилого помещения вследствие проведения правомерных действий по ликвидации аварий систем отопления, водопровода, канализации, внутренних водостоков приравнивается к повреждению (уничтожению) жилого помещения вследствие самих аварий таких систем.

К водопроводным, отопительным, канализационным системам относятся системы коммунального водоснабжения, теплоснабжения и канализации, включающие разрешенные строительными нормами и правилами для применения в инженерных сетях трубопроводы, элементы, устройства, оборудование, приборы.

Не относятся к указанным системам:

- бытовые водопотребляющие устройства,
- приборы, в том числе стиральные, посудомоечные машины, включая элементы, служащие для их подключения к трубопроводам систем коммунального водоснабжения, теплоснабжения и канализации, до узлов водосливной и водоразборной (запорной) арматуры, обеспечивающей это подключение,
- дополнительные (не предусмотренные проектами строений, в которых расположены застрахованные жилые помещения) санитарно-технические приборы и оборудование, смонтированные с нарушением порядка переустройства жилых помещений, до узлов водосливной и водоразборной (запорной) арматуры, обеспечивающей их подключение к трубопроводам систем коммунального водоснабжения, теплоснабжения и канализации.

При повреждении жилых помещений, застрахованных уполномоченными страховыми организациями с учетом Положения о страховании в Москве, Правительство Москвы несет вместе со страховщиком ответственность за возмещение убытков в виде выплат страховых субсидий.

Страховая субсидия - целевые бюджетные средства, предназначенные исключительно для оплаты материалов и работ, необходимых для восстановления поврежденного жилого помещения. Если

страхователь не целевым образом использует эти средства, он может быть лишен права на получение страховой субсидии.

Величина страховой субсидии при повреждении жилого помещения в результате страхового случая рассчитывается исходя из величины причиненных убытков и установленного размера ответственности правительства Москвы. Величина причиненных убытков рассчитывается исходя из действительной (страховой) стоимости жилого помещения, которая определяется на основании учетных данных МосгорБТИ и правовых актов органов исполнительной власти города Москвы, принимаемых для целей страхования. При уничтожении в результате страхового случая жилого помещения (признании жилого помещения непригодным для проживания) правительство Москвы гарантирует (с учетом установленных долей ответственности) страхователю-собственнику - предоставление другого жилого помещения взамен утраченного либо возмещение убытков в размере страховой стоимости, а страхователю-нанимателю - предоставление другого жилого помещения взамен утраченного.

Гражданам, зарегистрированным по месту жительства в уничтоженном жилом помещении, предоставляется другое жилое помещение (квартира), благоустроенное применительно к условиям города Москвы, отвечающее санитарным, техническим нормам и требованиям, установленным правовыми актами города Москвы, соответствующее норме предоставления жилого помещения.

Жилое помещение взамен утраченного предоставляется с учетом всех имеющихся в пользовании у граждан и членов их семей жилых помещений, в том числе принадлежащих им на праве собственности. Если иное, кроме уничтоженного, жилище соответствует норме предоставления, то другое жилое помещение взамен утраченного не предоставляется и возмещение убытков в части ответственности Правительства Москвы не производится. Страхователям-собственникам жилое помещение взамен утраченного в результате страхового случая передается в собственность.

При признании страховщиком факта наступления страхового случая и выплате страхового возмещения материалы страхового расследования передаются страховщиком в Государственное учреждение города Москвы "Городской центр жилищного страхования" для реализации страхователем права на возмещение убытков в части обязательств (гарантий) правительства Москвы. Если есть признаки уничтожения жилого помещения, то при его осмотре и составлении акта обязательно должен присутствовать представитель "Городского центра жилищного страхования".

Убытки, причиненные жилому помещению, определяются как сумма убытков, причиненных в результате страхового случая конструктивным элементам, элементам отделки, инженерному оборудованию, элементам внутренних коммуникаций, относящимся к этому помещению и соответствующим типовому проекту строения, в котором расположено застрахованное жилое помещение. Расчет убытков производится в соответствии с правовыми актами органов исполнительной власти города Москвы. При этом изменение процента износа конструктивных элементов и элементов отделки квартиры за время действия договора не учитывается. Не учитываются и повреждения, связанные с предыдущими страховыми случаями и не устраненные страхователем до наступления последнего страхового случая или с событиями, произошедшими до начала или после окончания действия договора.

Документальным основанием для исполнения обязательств правительства Москвы являются договоры между Государственным учреждением города Москвы "Городской центр жилищного страхования" и уполномоченными страховыми организациями, договоры страхования жилых помещений (страховые полисы, свидетельства, сертификаты), заключенные в соответствии с Правилами страхования жилых помещений в городе Москве и Положением о страховании в Москве.

"Городской центр жилищного страхования" по результатам рассмотрения материалов страхового расследования принимает решение о возмещении убытков в части ответственности Правительства Москвы. Если размер убытков не превышает 10% от страховой суммы и факт наступления страхового случая установлен страховщиком, может быть принято решение о возмещении убытков без предоставления документов компетентных органов. "Городской центр жилищного страхования" вправе запросить у страхователя, страховщика и компетентных органов дополнительные документы, необходимые для принятия решения.

Выплата страховой субсидии производится путем безналичных расчетов на счет страхователя (выгодоприобретателя) или по его поручению специализированной подрядной организации, производящей восстановительный ремонт квартиры на основании договора со страхователем (выгодоприобретателем).

При уничтожении жилого помещения причиненные убытки определяются в размере страховой стоимости, а страховое возмещение - в размере страховой суммы, установленной в договоре страхования. Компенсация убытков может быть произведена по заявлению страхователя в натуральной форме. При этом страховщик на основании заявления страхователя перечисляет денежные средства в размере страховой суммы в бюджет города Москвы.

Размер страховой субсидии по каждому очередному страховому случаю (включая расходы, целесообразно произведенные страхователем для предотвращения или уменьшения ущерба застрахованному жилому помещению) не может превышать разницу между установленной в договоре страховой стоимостью и ранее произведенными выплатами по предыдущим страховым случаям,

произошедшим за период действия договора. Если по фактам, связанным с наступлением страхового случая, возбуждено уголовное дело в отношении страхователя (выгодоприобретателя), то принятие решения о возмещении убытков в части ответственности правительства Москвы приостанавливается до окончания расследования или судебного решения.

Если страхователь получил, полностью или частично, возмещение убытков от лица, виновного в их причинении, Государственное учреждение города Москвы "Городской центр жилищного страхования" освобождается от обязанности по их возмещению в размере, равном полученному страхователем возмещению (пропорционально установленной доле ответственности). Если возмещение убытков по договору страхования произведено, то страхователь обязан возратить "Городскому центру жилищного страхования" средства в размере страховой субсидии.

Условия страхования жилых помещений по договорам, заключенным с 1 января 2003 г., изменились следующим образом:

- размер ежемесячного страхового взноса возрос с 40 коп. за 1 кв. м до 50 коп. за 1 кв. м, т.е. на 25%;
- страховая стоимость 1 кв. м жилого помещения увеличилась на 50%, с 6 тыс. руб. до 9 тыс. руб.;
- ответственность Правительства Москвы при возмещении ущерба уменьшилась с 70% до 50%, ответственность компании-страховщика возросла с 30% до 50%.

Например, согласно постановлению Правительства г. Москвы от 1 октября 2002 г. N 821-ПП, чтобы застраховать квартиру площадью 50 кв. м, необходимо ежемесячно платить по 25 руб. Страховая стоимость по договору страхования составила с 1 января 2003 г. 450 тыс. руб.<sup>\*(101)</sup> С 2003 г. размер средней выплаты по страховому случаю возрос в полтора раза по сравнению с 2002 г. и составил более 10 тыс. руб.

## **Глава 6. Перевод жилого помещения в нежилое и нежилого помещения в жилое**

### **§6.1. Условия и порядок перевода жилого помещения в нежилое помещение или нежилого помещения в жилое помещение**

Перевод жилого помещения в нежилое и нежилого помещения в жилое допускается с учетом соблюдения требований Жилищного кодекса и законодательства о градостроительной деятельности (ст. 22 ЖК РФ).

Законодательство о градостроительной деятельности, упоминаемое в части 1 статьи 22 ЖК РФ, согласно статье 3 Градостроительного кодекса России, состоит из Градостроительного кодекса, других федеральных законов и иных нормативных правовых актов Российской Федерации, а также законов и иных нормативных правовых актов субъектов Федерации. По вопросам градостроительной деятельности принимаются муниципальные правовые акты, которые не должны противоречить Градостроительному кодексу России.

Перевод помещений из жилых в нежилые производится в порядке, определяемом жилищным законодательством. Жилищный кодекс не устанавливает оснований для перевода помещений из жилых в нежилые и наоборот.

Перевод квартиры в многоквартирном доме в нежилое помещение допускается, только если такая квартира расположена на первом этаже указанного дома или выше первого этажа, но помещения, расположенные непосредственно под квартирой, переводимой в нежилое помещение, не являются жилыми.

Согласно пункту 2 части 3 статьи 288 ГК РФ, размещение собственником в принадлежащем ему жилом помещении предприятий, учреждений, организаций допускается только после перевода такого помещения в нежилое.

Статья 22 ЖК РФ не предусматривает возможности определения оснований и условий перевода жилых помещений в нежилые и наоборот законодательством субъектов Российской Федерации. Нормы статей 12-14 ЖК РФ не относят данный вопрос к компетенции органов государственной власти и органов местного самоуправления. В соответствии с пунктом 9 статьи 13 ЖК РФ в компетенцию органов государственной власти субъектов Российской Федерации входят иные вопросы, отнесенные Конституцией России, Жилищным кодексом и другими федеральными законами к ведению органов государственной власти субъектов Федерации в области жилищных отношений, а не органов государственной власти Российской Федерации и местного самоуправления. Следовательно, органы государственной власти субъектов Федерации вправе регулировать названные вопросы, например, Закон Московской области от 16 апреля 2004 г. N 55/2004-ОЗ "О порядке и условиях перевода жилых помещений (жилых домов) в нежилые", принятый постановлением Московской областной Думы от 31 марта 2004 г. N 5/93-П, устанавливает основания и условия перевода жилых помещений в нежилые. В соответствии со статьей 3 этого Закона основаниями для перевода жилых помещений (жилых домов) в

нежилые являются:

1) признание жилого помещения (жилого дома) непригодным для проживания в установленном законодательством порядке;

2) изменение функционального назначения жилого помещения (жилого дома), прилегающей территории или архитектурно-градостроительных норм (требований) в целях повышения уровня благоустройства жилого помещения.

Согласно статье 4 названного Закона, условия перевода квартиры в нежилое помещение таковы:

1) расположение на первом этаже жилого здания жилого помещения, имеющего изолированный вход либо возможность его оборудования;

2) расположение жилого помещения на втором этаже жилого здания, если на первом этаже находятся нежилые помещения;

3) согласие всех собственников жилого помещения (жилого дома), подлежащего переводу в нежилое, и совершеннолетних, совместно постоянно проживающих членов семьи;

4) решение общего собрания жильцов, членов жилищно-строительных кооперативов, жилищных кооперативов и товариществ собственников жилья.

Переводу в нежилые помещения подлежат жилые помещения (жилые дома) по инициативе их собственников и свободные от иных обязательств (Постатейный комментарий к Жилищному кодексу Российской Федерации/Под общ. ред. Н.М. Коршунова. М.: Эксмо, 2005. С. 93).

Порядок перевода жилого помещения в нежилое и нежилого помещения в жилое состоит в следующем. Собственник помещения или уполномоченное им лицо (заявитель) представляют следующие документы в орган местного самоуправления, занимающийся переводом помещений, по месту нахождения переводимого помещения:

1) заявление о переводе помещения;

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

3) план переводимого помещения с его техническим описанием (если переводимое помещение жилое - его технический паспорт);

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

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

Данный перечень закрытый, поэтому орган, осуществляющий перевод помещений, не вправе требовать представления других документов, кроме указанных выше. Например, в соответствии со статьей 6 Закона Московской области от 16 апреля 2004 г. N 55/2004-ОЗ "О порядке и условиях перевода жилых помещений (жилых домов) в нежилые", принятого постановлением Московской областной Думы от 31 марта 2004 г. N 5/93-П, решение о переводе жилых помещений (жилых домов) в нежилые независимо от форм собственности жилищного фонда принимает правительство Московской области в течение одного месяца после представления документов межведомственной комиссией. В комиссию муниципального образования включаются представители межведомственной комиссии, организации, выполняющей функции управления жилищным фондом и его содержания, а также органов архитектуры и градостроительства, организации технической инвентаризации, органов государственного архитектурно-строительного надзора, государственной противопожарной службы, государственной жилищной инспекции, государственной санитарно-эпидемиологической службы. При необходимости к работе в комиссии муниципального образования могут привлекаться экологи, эксперты-проектировщики и другие специалисты.

На заседание комиссии муниципального образования приглашается собственник жилого помещения (жилого дома). Комиссия в течение одного месяца рассматривает полученное заявление о переводе жилого помещения (жилого дома) в нежилое, изучает представленные документы, обязательно проверяет их на месте и принимает одно из следующих решений: ходатайствовать перед межведомственной комиссией о переводе жилого помещения (жилого дома) в нежилое или отказать в таком ходатайстве. В последнем случае должны быть указаны причины отказа в переводе. Заключение комиссии муниципального образования должно носить мотивированный характер.

Комиссия муниципального образования направляет в межведомственную комиссию документы вместе с составленным актом. Межведомственная комиссия рассматривает документы в течение одного месяца после представления документов комиссией муниципального образования в соответствии с распоряжением мэра Москвы от 11 ноября 1994 г. N 560-РМ "Об упорядочении перевода жилых помещений в нежилой фонд и оформления документов о разрешении перепланировки жилых и нежилых помещений в жилых домах". Вопросы, связанные с переводом жилых домов в нежилой фонд, рассматриваются только в городской межведомственной комиссии по использованию жилищного фонда. В случае обжалования решения межведомственных комиссий муниципального (территориального управления) или административного округов эти вопросы рассматриваются в городской межведомственной комиссии по использованию жилищного фонда. Решения межведомственных комиссий административного округа или городской комиссии утверждаются Департаментом



муниципального жилья. Перевод в нежилой фонд жилых домов осуществляется по постановлению Правительства Москвы.

Заявителю выдается расписка в получении документов с указанием их перечня и даты их получения органом, осуществляющим перевод помещений. Решение о переводе или об отказе в нем должно быть принято по результатам рассмотрения пакета предоставленных документов органом, осуществляющим перевод помещений, не позднее чем через 45 дней со дня представления этих документов в данный орган. Орган, осуществляющий перевод помещений, не позднее чем через три рабочих дня со дня принятия решения выдает или направляет по адресу, указанному в заявлении, заявителю документ, подтверждающий принятие одного из решений. Форма и содержание данного документа устанавливаются Правительством России.

Орган, осуществляющий перевод помещений, одновременно с выдачей или направлением заявителю документа информирует о принятии решения собственников помещений, примыкающих к помещению, которое предполагается перевести в другой фонд, жилой или нежилой. Если необходимы переустройство, перепланировка переводимого помещения или иные работы в нем, то указанный в части 5 статьи 23 ЖК РФ документ должен содержать требование об их проведении, перечень иных работ, если их проведение необходимо. Этот документ подтверждает окончание перевода помещения и служит основанием использования помещения в качестве жилого или нежилого, если для такого использования не требуется проведение его переустройства, или перепланировки, или иных работ.

Завершение указанных в части 8 статьи 23 ЖК РФ переустройства, или перепланировки, или иных работ подтверждается актом приемочной комиссии, сформированной органом, осуществляющим перевод помещений. Последний (орган) направляет составленный акт в организацию (орган) по учету объектов недвижимого имущества. Акт приемочной комиссии подтверждает окончание перевода помещения и является основанием использования переведенного помещения в жилое или нежилое. При дальнейшем использовании переведенного помещения должны соблюдаться требования пожарной безопасности, санитарно-гигиенические, экологические и иные установленные законодательством требования, в том числе к использованию нежилых помещений в многоквартирных домах.

## **§6.2. Отказ в переводе жилого помещения в нежилое помещение или нежилого помещения в жилое помещение**

Отказ в переводе жилого помещения в нежилое или нежилого помещения в жилое допускается (ст. 24 ЖК РФ), если:

- 1) не представлены определенные частью 2 статьи 23 ЖК РФ документы;
- 2) документы представлены в ненадлежащий орган;
- 3) не соблюдены предусмотренные статьей 22 ЖК РФ условия перевода помещения;
- 4) проект переустройства или перепланировки жилого помещения не отвечает требованиям законодательства.

Решение об отказе в переводе помещения должно содержать основания отказа с обязательной ссылкой на нарушения, предусмотренные частью 1 статьи 24 ЖК РФ; оно (решение) выдается или направляется заявителю не позднее чем через три рабочих дня со дня принятия и может быть обжаловано заявителем в судебном порядке.

Перечень оснований для отказа в переводе жилого помещения в нежилое или нежилого помещения в жилое является исчерпывающим. В качестве первого основания названо непредставление документов, определенных частью 2 статьи 23 ЖК РФ (перечень документов приведен в предыдущем [параграфе](#)).

Иные документы не требуются. Их отсутствие не влечет отказа в переводе помещения из жилого в нежилое или наоборот.

Второе основание - представление документов в ненадлежащий орган. Перевод жилого помещения в нежилое и нежилого помещения в жилое осуществляет орган местного самоуправления, в который должны быть представлены необходимые документы. Третье основание для отказа в переводе - несоблюдение предусмотренных статьей 22 ЖК РФ условий перевода помещения. Не допускается перевод жилого помещения в нежилое, если:

- доступ к переводимому помещению невозможен без использования помещений, специально для этого предназначенных;
- отсутствует техническая возможность оборудовать такой доступ;
- переводимое помещение является частью жилого помещения или используется его собственником или иным гражданином в качестве места постоянного проживания;
- право собственности на переводимое помещение обременено правами каких-либо лиц.

Перевод жилого помещения в нежилое возможен, если:

- такое помещение не отвечает установленным требованиям;
- отсутствует возможность обеспечить соответствие такого помещения установленным требованиям;

- право собственности на такое помещение обременено правами каких-либо лиц.

Кроме того, основанием для отказа в переводе может быть несоблюдение требований Жилищного кодекса и законодательства о градостроительной деятельности, например, если:

- в разряд нежилых переводятся жилые помещения (жилые дома), занимаемые гражданами по договору социального найма;

- жилая площадь в результате перевода помещения в нежилое уменьшается до уровня ниже нормы предоставления жилья с учетом проживающих на данной жилой площади граждан;

- будут нарушены права несовершеннолетних детей, проживающих в переводимом жилом помещении;

- жилые помещения (жилые дома) признаны в установленном порядке аварийными.

Последнее основание для отказа - несоответствие проекта переустройства и (или) перепланировки жилого помещения требованиям законодательства - пункту 3 части 1 статьи 27 ЖК РФ. Ссылки на основания для отказа в переводе помещения должны быть отражены в решении об отказе. Такое решение может быть обжаловано в суд в соответствии с главой 25 ГПК РФ и главой 24 АПК РФ. Заявление о признании решения об отказе в переводе помещения незаконным может быть подано в арбитражный суд в течение трех месяцев со дня, когда гражданину или организации стало известно о нарушении их прав и законных интересов, если иное не установлено федеральным законом. Пропущенный по уважительной причине срок подачи заявления может быть восстановлен судом (Постатейный комментарий к Жилищному кодексу Российской Федерации/Под общ. ред. Н.М. Коршунова. М.: Эксмо, 2005. С. 98, 99).

## **Глава 7. Переустройство и перепланировка жилого помещения**

### **§7.1. Понятие и виды переустройства и перепланировки**

Согласно статье 25 ЖК РФ, переустройство жилого помещения - это установка, замена или перенос инженерных сетей, санитарно-технического, электрического или другого оборудования, требующие внесения изменения в технический паспорт жилого помещения.

Переустройство (переоборудование) жилых помещений может включать в себя:

- установку бытовых электроплит вместо газовых плит или кухонных очагов;

- перенос нагревательных сантехнических и газовых приборов;

- устройство вновь и переоборудование существующих туалетов, ванных комнат, прокладку новых или замену существующих подводящих и отводящих трубопроводов, электрических сетей и устройств для установки душевых кабин, джакузи, стиральных машин повышенной мощности и других сантехнических и бытовых приборов нового поколения.

Перепланировка жилого помещения - это изменение его конфигурации, требующее внесения изменения в технический паспорт жилого помещения. Перепланировка проводится с сохранением функционального назначения помещений, а переоборудование - для приспособления помещений к новому функциональному назначению; реконструктивные работы, в том числе выполняемые в комплексе с работами по перепланировке и переоборудованию помещений, предусматривают частичные изменения в несущих конструкциях и (или) в архитектурном облике здания. При перепланировке и переустройстве в жилых домах не допускаются мероприятия и способы их реализации, нарушающие требования строительных, санитарно-гигиенических, экологических и эксплуатационно-технических нормативных документов, действующих для жилых зданий; запрещены мероприятия, влияющие на архитектурный облик жилых домов (устройство балконов, козырьков, эркеров, превращение в эркеры существующих лоджий и балконов, устройство мансардных помещений) и подлежащие оформлению и реализации в порядке, установленном для реконструкции жилых домов (Комментарий к Жилищному кодексу Российской Федерации (постатейный)/Под ред. Н.М. Коршунова. М.: Эксмо, 2005. С. 84).

Перепланировка жилых помещений может включать в себя:

- перенос и разборку перегородок;

- перенос и устройство дверных проемов;

- разукрупнение или укрупнение многокомнатных квартир;

- устройство дополнительных кухонь и санузлов;

- расширение жилой площади за счет вспомогательных помещений;

- ликвидацию темных кухонь и входов в кухни через квартиры или жилые помещения;

- устройство или переоборудование существующих тамбуров. Согласно пункту 3.7.4

Методического пособия по содержанию и ремонту жилищного фонда МДК 2-04.2004, переоборудование и перепланировка жилых и подсобных помещений в квартирах многоквартирных домов могут проводиться для повышения уровня благоустройства и комфортности проживания.

Порядок и условия переустройства и перепланировки, согласно части 1 статьи 26 ЖК РФ,

определяются актами органов государственной власти Российской Федерации, в связи с чем с 1 марта 2005 г. акты субъектов Федерации в этой части утрачивают свою силу. Например, признан утратившим силу Закон г. Москвы от 29 сентября 1999 г. N 37 "О порядке переустройства помещений в жилых домах на территории города Москвы". Ранее вопросы переустройства и перепланировки жилого помещения регулировались статьей 84 ЖК РСФСР, в соответствии с которой переустройство, перепланировку жилого помещения и подсобных помещений можно было производить только в целях повышения благоустройства квартиры и лишь с согласия нанимателя, совершеннолетних членов его семьи и наймодателя и с разрешения исполнительного комитета местного Совета народных депутатов.

Согласно пункту 1.6 постановления Госстроя России от 27 сентября 2003 г. N 170 "Об утверждении Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда", собственники жилищного фонда или их уполномоченные лица должны своевременно вносить изменения в исполнительную документацию по планировке помещений, конструктивным элементам и инженерному оборудованию, возникающие в результате ремонтов, реконструкции, модернизации, перепланировки и повышения благоустройства с корректировкой технических паспортов домов, строений и земельных участков.

Субъекты Федерации устанавливают свои правила переустройства и перепланировки жилых помещений. В соответствии с постановлением Правительства Москвы от 8 февраля 2005 г. N 73-ПП "О порядке переустройства и (или) перепланировки жилых и нежилых помещений в жилых домах на территории города Москвы" <sup>(102)</sup> разрешения на переустройство жилых помещений (кроме случаев, отнесенных к ведению префектов административных округов) выдают главы районных управ по заключениям межведомственных комиссий районов. Срок действия разрешения устанавливается на основании заключения такой комиссии. Разрешения на переустройство нежилых помещений в жилых домах, приспособление переданных в установленном порядке жилых помещений для использования в нежилых целях, а также на сложные случаи переустройства жилых помещений (объединение нескольких квартир по горизонтали или вертикали) выдают префекты административных округов по представлениям межведомственных комиссий административных округов. Срок действия разрешения устанавливается на основании заключения межведомственной комиссии округа. Жалобы на решения, принятые на уровне районов и округов, рассматриваются Городской межведомственной комиссией Правительства Москвы. Решения районных управ о переустройстве помещений в жилых домах могут быть обжалованы в судебном порядке.

При переустройстве помещений не допускаются:

- переоборудование и перепланировка помещений, ведущие к нарушению прочности или разрушению несущих конструкций здания, ухудшению сохранности и внешнего вида фасадов, нарушению противопожарных устройств, затрудняющие доступ к инженерным коммуникациям и отключающим устройствам;
- перепланировка квартир, ухудшающая условия эксплуатации и проживания всех или отдельных жильцов дома или квартиры;
- установка или переустройство перегородок, если в результате образуется комната без естественного освещения или без приборов отопления;
- перепланировка, в результате которой образуется комната площадью менее 9 кв. м или шириной менее 2,25 м;
- увеличение подсобной площади квартир за счет жилой;
- переоборудование и перепланировка без согласия всех заинтересованных совершеннолетних жильцов квартиры и ее собственников;
- переоборудование и перепланировка помещений, состоящих на учете штаба по делам гражданской обороны и чрезвычайных ситуаций, без разрешения начальника штаба; строений, предназначенных к сносу в ближайшие три года и включенных в соответствующие решения и распоряжения, если такое переоборудование не необходимо для обеспечения безопасности проживания;
- перепланировка смежных помещений без предварительного внесения поправок в паспорт домовладения на основании решения межведомственной комиссии.

Ограничения на отдельные мероприятия по переустройству помещений в жилых домах типовых серий, обусловленные их конструктивными особенностями, устанавливаются Правительством Москвы.

Согласно части 2 статьи 23 Закона г. Москвы от 11 марта 1998 г. N 6 "Основы жилищной политики города Москвы", переоборудование, переустройство, перепланировка, перевод в нежилой фонд, реконструкция жилища осуществляются в порядке и на условиях, установленных законодательством. Таким образом, этот закон разделяет такие понятия, как переоборудование, переустройство и перепланировка. Однако, согласно Закону г. Москвы от 29 сентября 1999 г. N 37 "О порядке переустройства помещений в жилых домах на территории города Москвы", понятие "переустройство" включает в себя перепланировку помещений, их переоборудование или перестановку оборудования, устройство (заделку) проемов в стенах, перекрытиях и перегородках. Под переустройством помещения понимается проведение в нем мероприятий (работ), связанных с изменением места расположения или размеров помещения, его состава и (или) функционального назначения, а также инженерного оборудования.

В соответствии с распоряжением мэра Москвы от 11 апреля 2000 г. N 378-РМ "О Положении о едином порядке предпроектной и проектной подготовки строительства в городе Москве", проектная документация - обязательное условие для перепланировки помещений.

В состав документации входят:

- 1) технический паспорт БТИ;
- 2) пояснительная записка (кроме жилых зданий) по архитектурно-планировочным, конструктивным, технологическим решениям, внутреннему инженерному оборудованию, охране окружающей среды (при необходимости), противопожарным мероприятиям;
- 3) генеральный план М 1:500 (кроме жилых зданий) и сводный план инженерных сетей (при необходимости), план этажа М 1:100 (М 1:50) с указанием предполагаемых к сносу и устанавливаемых перегородок, мест пробития проемов во внутренних стенах;
- 4) план этажа М 1:100 (М 1:50) с переоборудованием внутренних инженерных коммуникаций (при необходимости), с размещением технологического оборудования (при необходимости);
- 5) строительный генеральный план (при устройстве стройплощадки);
- 6) чертежи узлов и деталей, рабочие чертежи строительных и монтажных работ в соответствии с государственными стандартами СПДС (при необходимости);
- 7) техническое заключение о состоянии объекта. Основанием для оформления документации является обращение собственника (или уполномоченного им лица), пользователя объекта или предписание органов власти, контроля и надзора. Например, если с заявлением обращается наниматель по договору социального найма, то он должен представить документ о предоставлении ему наймодателем таких полномочий. Полномочие может быть выражено путем согласия на переустройство или перепланировку. Если жилое помещение принадлежит сосособственникам на праве общей долевой собственности, то необходимо заявление всех сосособственников либо один из сосособственников вправе действовать по доверенности. Согласие супруга, если жилое помещение является общей совместной собственностью и зарегистрировано на имя другого супруга, презюмируется. От имени несовершеннолетних, недееспособных, ограниченных в дееспособности лиц выступают их законные представители; от имени юридических лиц и публичных образований - их органы на основании учредительных документов, доверенностей (Комментарий к Жилищному кодексу Российской Федерации (постатейный)/Под ред. Н.М. Коршунова. М.: Эксмо, 2005. С. 87, 88).

Согласно статье 12 Закона г. Москвы от 29 сентября 1999 г. N 37 "О порядке переустройства помещений в жилых домах на территории города Москвы", контролируют соблюдение порядка оформления и проведения переустройства помещений в жилых домах управляющие жилыми домами и органы государственной жилищной инспекции совместно с органами исполнительной власти и районными управами.

Управляющие жилыми домами вправе и обязаны:

- проверять наличие установленных разрешений на переустройство помещений;
- вести учет продолжительности работ (регистрировать их начало и окончание);
- следить за соблюдением согласованных условий вывоза строительного мусора;
- принимать не противоречащие закону меры для поддержания нормальных условий проживания и предупреждения ущерба жилому дому, его инженерному оборудованию, а при необходимости обращаться за содействием к органам государственного контроля.

Должностные лица органов исполнительной власти, районных управ и государственной жилищной инспекции в пределах своих полномочий вправе и обязаны:

- требовать доступа в переустраиваемые помещения при проведении проверок, обращаться за содействием к правоохранительным органам;
- обеспечивать рассмотрение обращений граждан и юридических лиц в связи с проводимыми работами (неправомерность мероприятий или их несоответствие выданным разрешениям, нарушение режимов ведения работ, причинение ущерба смежным помещениям, конструкциям и инженерным системам жилых домов);
- выдавать обязательные для исполнения предписания о приостановлении (прекращении) работ, осуществляемых без разрешительных документов, с отступлением от проектной документации или с привлечением исполнителей, не имеющих лицензий, а также применять к нарушителям меры экономического и административного воздействия в соответствии с законодательством;
- осматривать с согласия собственника переустраиваемые помещения в согласованные с ним сроки и в присутствии его представителя, предупредив о дате такого осмотра арендатора или нанимателя помещения не позднее, чем за неделю до даты осмотра. Если собственник помещения в течение месяца не согласовал дату осмотра, уполномоченные органы городской администрации или местного самоуправления вправе обратиться в суд с исковым требованием о принудительном осмотре помещения, в отношении которого имеются достаточные основания полагать, что оно было переустроено или переустраивается.

Что касается ответственности, то в отношении самовольного переустройства и перепланировки действует гражданское законодательство о самовольной постройке. Согласно части 1 статьи 222 ГК РФ, самовольной постройкой считается жилой дом, другое строение, сооружение или иное недвижимое



имущество, построенное на земельном участке, не отведенном для этих целей в порядке, установленном законом и иными правовыми актами, либо созданное без получения необходимых разрешений или с существенным нарушением градостроительных и строительных норм и правил. Лицо, осуществившее самовольную постройку, не приобретает на нее право собственности и не вправе распоряжаться постройкой - продавать, дарить, сдавать в аренду, совершать другие сделки. Право собственности на самовольную постройку не может быть признано за указанными лицами, если сохранение постройки нарушает права и охраняемые законом интересы других лиц либо создает угрозу жизни и здоровью граждан.

Самовольная постройка подлежит сносу осуществившим ее лицом либо за его счет, кроме одного исключения: согласно части 3 статьи 222 ГК РФ, право собственности на самовольную постройку может быть признано судом за лицом, осуществившим постройку на не принадлежащем ему земельном участке, при условии, что данный участок будет в установленном порядке предоставлен этому лицу под возведенную постройку. Помимо сноса предусмотрено и более мягкое наказание - штраф. Согласно статье 7.21 КоАП РФ от 30 декабря 2001 г. N 195-ФЗ, порча жилых домов, жилых помещений, их оборудования, самовольное переоборудование жилых домов и (или) жилых помещений либо использование их не по назначению влечет предупреждение или наложение административного штрафа на граждан в размере от 10 до 15 минимальных размеров оплаты труда. Самовольная перепланировка жилых помещений в многоквартирных домах наказывается наложением административного штрафа на граждан в размере от 20 до 25 МРОТ.

## **§7.2. Основания проведения переустройства и перепланировки**

Переустройство и перепланировка жилого помещения проводятся с соблюдением требований законодательства по согласованию с органом местного самоуправления на основании принятого им решения (ст. 26 ЖК РФ). Перечень документов, изложенный в части 2 этой статьи, является исчерпывающим. Органы государственной власти Российской Федерации и ее субъектов, органы местного самоуправления не вправе требовать никакие иные документы. В противном случае их действия могут быть обжалованы в суд как неправомерные.

Форма заявления о переустройстве или перепланировке должна быть утверждена Правительством России. До такого утверждения формы могут быть разработаны другими органами. В качестве правоустанавливающих документов на переустраиваемое и (или) перепланируемое жилое помещение (подлинники или засвидетельствованные в нотариальном порядке копии) должны быть представлены свидетельства о праве собственности, договоры о приобретении жилого помещения на основании приватизации, купли-продажи, дарения, мены, ренты и т.д.

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

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

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

Орган, осуществляющий согласование, не вправе требовать представления других документов, кроме установленных частью 2 статьи 26 ЖК РФ. Заявителю выдается расписка в получении документов с указанием их перечня и даты их получения органом, осуществляющим согласование.

Решение о согласовании или об отказе в нем должно быть принято по результатам рассмотрения заявления и иных представленных в соответствии с частью 2 статьи 26 ЖК РФ документов органом, осуществляющим согласование, не позднее чем через 45 дней со дня представления документов в данный орган, который не позднее чем через три рабочих дня со дня принятия решения о согласовании выдает или направляет по адресу, указанному в заявлении, заявителю документ, подтверждающий принятие такого решения. Форма и содержание документа устанавливаются Правительством России. Предусмотренный частью 5 статьи 26 ЖК РФ документ

служит основанием проведения переустройства или перепланировки жилого помещения.

### **§7.3. Отказ в согласовании переустройства или перепланировки**

В соответствии со статьей 27 ЖК РФ отказ в согласовании переустройства или перепланировки жилого помещения допускается, если:

- не представлены определенные частью 2 статьи 26 ЖК РФ документы;
- документы представлены в ненадлежащий орган;
- проект переустройства или перепланировки жилого помещения не соответствует требованиям законодательства.

Первое основание состоит в отсутствии каких-либо документов, перечисленных в части 2 статьи 26 ЖК РФ (перечень документов см. в §7.2). Требования к оформлению некоторых документов предусмотрены частью 2 статьи 26 ЖК РФ. Нарушение этих требований служит основанием для отказа в согласовании в соответствии с пунктом 1 части 1 статьи 27 ЖК РФ. Дополнительные требования к документам не могут предъявляться. Например, орган, осуществляющий согласование, не вправе требовать предоставления согласия всех членов семьи нанимателя в нотариальной форме или удостоверенного какими-либо органами (Комментарий к Жилищному кодексу Российской Федерации (постатейный)/Под ред. Н.М. Коршунова. М.: Эксмо, 2005. С. 92).

Второе основание связано с представлением документов в ненадлежащий орган. Согласование переустройства или перепланировки производит орган местного самоуправления\*(103). В сложных случаях перепланировки помещений (например, объединение нескольких квартир по горизонтали или вертикали) окончательные решения принимаются после дополнительного рассмотрения на заседаниях межведомственных комиссий административных округов или городской межведомственной комиссии по использованию жилого фонда. Решение межведомственной комиссии района утверждает супрефект, решение межведомственной комиссии административного округа - префект, решение городской межведомственной комиссии - Комитет муниципального жилья.

Третье основание для отказа в согласовании переустройства или перепланировки - несоответствие проекта переустройства и (или) перепланировки жилого помещения требованиям законодательства. Такие требования могут быть предусмотрены в актах, перечисленных в статьях 5 и 8 ЖК РФ. Например, в постановлении Госстроя России от 27 сентября 2003 г. N 170 "Об утверждении Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда" предусмотрены следующие требования:

- переоборудование и перепланировка жилых домов и квартир (комнат), ведущие к нарушению прочности или разрушению несущих конструкций здания, нарушению в работе инженерных систем и (или) установленного на нем оборудования, ухудшению сохранности и внешнего вида фасадов, нарушению противопожарных устройств, не допускаются;
- перепланировка квартир (комнат), ухудшающая условия эксплуатации и проживания всех или отдельных граждан дома или квартиры, не допускается.

Например, запрещается переоборудовать под жилые помещения используемые ванные и душевые комнаты, застраивать пожарные проходы, лестничные клетки, застраивать в домах коридорного типа торцовые (световые) части коридоров, а также переоборудовать под жилые помещения террасы, веранды и лоджии, если это не вызвано изменением архитектурного оформления фасада всего здания.

Решение об отказе в согласовании переустройства или перепланировки жилого помещения должно содержать основания отказа с обязательной ссылкой на нарушения, предусмотренные частью 1 статьи 27 ЖК РФ; оно (решение) выдается или направляется заявителю не позднее чем через три рабочих дня со дня его принятия и может быть обжаловано заявителем в судебном порядке.

### **§7.4. Завершение переустройства и перепланировки**

Срок рассмотрения заявления о переустройстве или перепланировке - один месяц. По окончании переустройства или перепланировки приемочная комиссия должна принять объект и проверить соответствие произведенных изменений разрешительной документации. Данная комиссия формируется органом исполнительной власти, выдавшим разрешение. Установленные несанкционированные отступления от согласованных проектных решений передаются в уполномоченный орган, который оценивает, допустимы ли они (Комментарий к Жилищному кодексу Российской Федерации (постатейный)/Под ред. Н.М. Коршунова. М.: Эксмо, 2005. С. 93). Если фактические изменения в переустроенных помещениях признаны недопустимыми, то органы исполнительной власти, чьи решения были нарушены, принимают меры к привлечению нарушителей к ответственности в соответствии с законодательством.

Орган местного самоуправления, осуществляющий согласование, направляет акт приемочной комиссии в организацию по учету объектов недвижимого имущества. Межведомственная комиссия,

изучив представленные документы и произведя осмотр объекта, принимает решение, которое оформляется протоколом (актом). Решение комиссии считается принятым большинством голосов при наличии кворума. Возражения отдельных членов комиссии против решения излагаются письменно и прилагаются к протоколу (акту). Решение межведомственной комиссии может быть обжаловано в двухнедельный срок в вышестоящих межведомственных комиссиях, а в случае несогласия с решением городской комиссии - в судебном порядке. Распоряжение префекта (супрефекта), разрешающее произвести перепланировку (переоборудование) помещения жилого дома, выдается заявителю и направляется в БТИ.

Комиссия в своем решении устанавливает срок завершения работ по переоборудованию или перепланировке в зависимости от их сложности, который не должен превышать шести месяцев с момента утверждения решения. Бюро технической инвентаризации вносит изменения в технический паспорт строения после проведения перепланировки помещений и их измерений (обмеров) работниками бюро в натуре и направляет сведения о них в Комитет муниципального жилья или Комитет по управлению имуществом г. Москвы для внесения этих изменений в банк данных.

Завершение переустройства или перепланировки жилого помещения подтверждается актом приемочной комиссии, который должен быть направлен органом, осуществляющим согласование, в организацию (орган) по учету объектов недвижимого имущества (ст. 28 ЖК РФ).

### **§7.5. Последствия самовольных переустройства и перепланировки**

Самовольными считаются переустройство или перепланировка жилого помещения, проведенные без основания, предусмотренного частью 6 статьи 26 ЖК РФ, или с нарушением проекта переустройства или перепланировки в соответствии с пунктом 3 части 2 статьи 26 ЖК РФ. Лицо, самовольно переустроившее или перепланировавшее жилое помещение, несет предусмотренную законодательством ответственность. Собственник жилого помещения, которое было самовольно переустроено или перепланировано, или наниматель такого жилого помещения по договору социального найма обязаны привести жилое помещение в прежнее состояние в разумный срок и в порядке, которые установлены органом, осуществляющим согласование.

На основании решения суда жилое помещение может быть сохранено в переустроенном или перепланированном состоянии, если этим не нарушаются права и законные интересы граждан либо это не создает угрозу их жизни или здоровью. Если жилое помещение не будет приведено в прежнее состояние в указанный в части 3 статьи 29 ЖК РФ срок, то суд по иску органа, осуществляющего согласование (если не принято решение, предусмотренное частью 4 статьи 29 ЖК РФ), принимает решение:

1) в отношении собственника - продать с публичных торгов такое жилое помещение, выплатить собственнику вырученные от продажи жилого помещения средства, кроме расходов на исполнение судебного решения, возложить на нового собственника этого жилого помещения обязанность привести его в прежнее состояние;

2) в отношении нанимателя такого жилого помещения по договору социального найма - расторгнуть данный договор и возложить на собственника такого жилого помещения, бывшего наймодателем по указанному договору, обязанность привести жилое помещение в прежнее состояние.

Орган, осуществляющий согласование, для нового собственника жилого помещения, которое не было приведено в прежнее состояние в установленном частью 3 статьи 29 ЖК РФ порядке, или для собственника жилого помещения, бывшего наймодателем по расторгнутому в установленном частью 5 статьи 29 ЖК РФ порядке договору, устанавливает новый срок, в течение которого нужно привести жилое помещение в прежнее состояние. Если жилое помещение не будет приведено в прежнее состояние в указанный срок и в порядке, ранее установленном органом, осуществляющим согласование, то это помещение подлежит продаже с публичных торгов в соответствии с частью 5 статьи 29 ЖК РФ.

## **Глава 8. Права и обязанности собственника жилого помещения и иных проживающих в нем лиц**

### **§8.1. Права и обязанности собственника жилого помещения**

Характерной чертой законодательства Российской Федерации является то, что правовое положение и особенности оборота жилой недвижимости регулируются несколько иначе, чем остальные виды недвижимости. Существует два основополагающих нормативных акта, посвященных регулированию оборота жилой недвижимости, - Гражданский кодекс<sup>(104)</sup> и Жилищный кодекс России, вступивший в силу с 1 марта 2005 г.

Среди международных актов о защите прав собственности можно назвать Европейскую

конвенцию по правам человека. Присоединение России к Конвенции и Протоколу N 1 означает инкорпорацию известных норм в российское законодательство. Следовательно, эти нормы действуют не только тогда, когда спор достигает юридических инстанций Совета Европы, но и при рассмотрении конкретных дел судами Российской Федерации. В 2001 г. заметно проявился интерес отечественных юристов к нормам о защите прав собственника по статье 1 Протокола N 1 к Европейской конвенции по правам человека. Одновременно с появлением публикаций на эту тему ссылки на статью 1 Протокола N 1 стали довольно часто встречаться в исковых заявлениях, жалобах, других процессуальных документах. Видимо, можно говорить о востребованности этой нормы именно в текущей российской правоприменительной практике. Согласно статье 1 Протокола, каждое физическое или юридическое лицо имеет право на уважение своей собственности. Никто не может быть лишен своего имущества иначе как в интересах общества, и на условиях, предусмотренных законом и общими принципами международного права. Предыдущие положения не умаляют права государства обеспечивать выполнение тех законов, какие ему представляются необходимыми для ведения контроля над использованием собственности в соответствии с общими интересами или для обеспечения уплаты налогов или других сборов или штрафов.

Право собственности на жилое помещение может возникать по-разному, например: в результате приватизации, в порядке наследования или дарения, по договорам купли-продажи, мены. Переход и возникновение права собственности на жилые помещения подлежат государственной регистрации и подтверждаются правоустанавливающими документами. Право собственности охраняется законом. В России признаются частная, государственная, муниципальная и иные формы собственности (п. 1 ст. 212 ГК РФ). Имущество, в частности жилые помещения, может находиться в собственности граждан и юридических лиц, а также Российской Федерации и ее субъектов, муниципальных образований (п. 2 ст. 212 ГК РФ). Права всех собственников защищаются равным образом (п. 4 ст. 212 ГК РФ).

Право собственности заключается в том, что, во-первых, собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом. Во-вторых, собственник самостоятельно несет бремя содержания принадлежащего ему имущества, а также риск случайной гибели или повреждения своего имущества, если иное не предусмотрено законом или договором. Собственник может передать свое имущество в доверительное управление другому лицу (доверительному управляющему), однако это не влечет перехода права собственности к доверительному управляющему, который обязан управлять имуществом в интересах собственника или указанного им третьего лица.

Право собственности состоит из трех правомочий: владения, пользования и распоряжения. Под правомочием владения понимается основанная на законе (юридически обеспеченная) возможность иметь у себя данное имущество, содержать его в собственном хозяйстве (числить на балансе). Поскольку такая возможность имеет предусмотренное законом основание или титул (например, договор купли-продажи с предшествующим владельцем, переход по наследству), она называется законным, или титульным владением в противоположность фактическому беститульному (т.е. незаконному) владению (например, лица, присвоившего находку, клад)\*<sup>(105)</sup>.

Правомочие пользования - основанная на законе возможность эксплуатации, хозяйственного или другого использования имущества путем извлечения из него полезных свойств, его потребления для производственных или личных нужд (ч. 3 п. 1 ст. 2 ГК РФ). Оно тесно связано с правомочием владения, ибо собственник может пользоваться своим имуществом только при условии одновременного владения им.

Правомочие распоряжения - это юридически обеспеченная возможность определить судьбу вещи путем совершения в отношении нее юридических актов. Не вызывает сомнения, что, когда собственник продает свою вещь, сдает ее внаем, в залог, передает в виде вклада в хозяйственное общество или товарищество или в качестве пожертвования в благотворительный фонд, он осуществляет распоряжение вещью. Значительно сложнее юридически квалифицировать действия собственника в отношении той вещи, которую он уничтожает, если она стала ему ненужной, либо выбрасывает ее, либо когда вещь по своим свойствам рассчитана на использование лишь в одном акте производства или потребления. Если собственник уничтожает вещь или выбрасывает ее, то он распоряжается ею, совершая одностороннюю сделку, поскольку воля собственника направлена на отказ от права собственности. Но если право собственности прекращается в результате однократного использования вещи, то воля собственника направлена не на то, чтобы прекратить право собственности, а на то, чтобы извлечь из вещи ее полезные свойства. Поэтому в данном случае происходит осуществление только права пользования вещью, но не права распоряжения ею.

Особый правовой режим права собственности на недвижимость заключается и в том, что, согласно пункту 1 статьи 551 ГК РФ, переход к покупателю права собственности на недвижимость по договору продажи недвижимости также подлежит государственной регистрации, но отсутствие



государственной регистрации перехода права собственности на недвижимость не является основанием для признания недействительным договора продажи недвижимости<sup>\*(106)</sup>.

Переход прав собственности на жилое помещение от бывшего к новому владельцу (отчуждение) может производиться несколькими способами.

Отчуждение может производиться посредством следующих сделок с жилым помещением: купли-продажи, дарения, мены, ренты, передачи жилья по наследству.

Жилые помещения (квартиры, дома) - это недвижимое имущество. Право собственности на недвижимость, ограничения этих прав, их возникновение, переход и прекращение подлежат государственной регистрации. Собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом. Право собственности бессрочно. Права всех собственников защищаются равным образом. Для того чтобы иметь гражданские права, в том числе право собственности, гражданин должен быть правоспособным, а чтобы полностью самостоятельно их осуществлять, нужно быть дееспособным. Право собственности на жилое помещение возникает только на основаниях, предусмотренных законом (по договору приватизации, купли-продажи, дарения, в порядке наследования, при новом строительстве и др.). Для подтверждения права собственности на жилое помещение служат правоустанавливающие документы, состав которых зависит от того, каким образом получено в собственность жилое помещение.

Собственник жилого помещения осуществляет права владения, пользования и распоряжения принадлежащим ему на праве собственности жилым помещением в соответствии с его назначением и пределами его использования, которые установлены Жилищным кодексом. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества (в том числе и жилого помещения) любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц (ст. 209 ГК РФ):

1) отчуждать свое имущество в собственность другим лицам (например, по договорам купли-продажи, дарения, мены, ренты, по завещанию и др.);

2) передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом (например, сдавать жилое помещение внаем, в аренду);

3) отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом.

Однако при этом собственник должен использовать жилое помещение только для проживания граждан - подобное ограничение прав собственника жилого помещения установлено гражданским законодательством (ст. 288 ГК РФ). Размещение в жилых домах промышленных производств не допускается. Размещение собственником в принадлежащем ему жилом помещении предприятий, учреждений, организаций допускается только после перевода такого помещения в нежилое (ст. 288 ГК РФ). Собственник жилого помещения не вправе нарушать права и интересы других лиц, отчуждать свою долю в праве собственности на общее имущество жилого дома и совершать иные действия, влекущие передачу этой доли отдельно от права собственности на квартиру.

В соответствии со статьей 30 ЖК РФ собственник жилого помещения вправе предоставить во владение или в пользование принадлежащее ему на праве собственности жилое помещение гражданину на основании договоров найма, безвозмездного пользования или на ином законном основании, а также юридическому лицу на основании договора аренды или на ином законном основании с учетом требований гражданского и жилищного законодательства.

Собственник жилого помещения несет бремя содержания этого помещения и, если это квартира, общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме. Если это комната в коммунальной квартире, то ее собственник несет также бремя содержания общего имущества собственников комнат в такой квартире, если иное не предусмотрено федеральным законом или договором.

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

## **§8.2. Права и обязанности граждан, проживающих совместно с собственником жилого помещения**

К членам семьи собственника жилого помещения относятся проживающие вместе с данным собственником в принадлежащем ему жилом помещении его супруг, дети и родители (ст. 31 ЖК РФ). Другие родственники, нетрудоспособные иждивенцы и, в исключительных случаях, иные граждане могут быть признаны членами семьи собственника, если последний вселил их в качестве членов своей семьи.

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

Дееспособные члены семьи собственника жилого помещения несут солидарную с собственником

ответственность по обязательствам, вытекающим из пользования жилым помещением, если иное не установлено соглашением между собственником и членами его семьи. Статья 21 ГК РФ определила дееспособность как способность гражданина своими действиями приобретать и осуществлять гражданские права, создавать для себя гражданские обязанности и исполнять их. Она возникает в полном объеме с наступлением совершеннолетия, т.е. по достижении гражданином 18-летнего возраста, и включает в себя способность гражданина к совершению различных сделок, не нарушающих права других лиц (сделкоспособность), и способность нести ответственность за совершение правонарушений (деликтоспособность). Так же как и правоспособность, она не зависит от пола граждан, их социального положения, отношения к религии, но зависит от возраста гражданина и психического состояния его здоровья. Поэтому у всех граждан она может быть различной.

В зависимости от указанных обстоятельств законом предусмотрены полная дееспособность гражданина, дееспособность в возрасте от 14 до 18 лет и от 6 до 14 лет, ограниченная дееспособность.

Полная дееспособность гражданина, как указывалось ранее, возникает при наступлении совершеннолетия, т.е. достижения 18-летнего возраста. С этого момента он самостоятельно и сознательно приобретает и совершает разрешенные законом действия по поводу имущественных и личных неимущественных прав, несет ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение принятых обязательств. Вместе с тем в некоторых случаях законом установлено правило, согласно которому некоторые граждане могут приобретать полную дееспособность и до достижения совершеннолетия.

Так, гражданин, не достигший возраста 18 лет, приобретает дееспособность в полном объеме в двух случаях:

- со времени, когда законом допускается вступление в брак до достижения 18 лет (п. 2 ст. 21 ГК РФ);

- когда несовершеннолетний, достигший 16 лет, объявлен полностью дееспособным, - эмансипация (п. 1 ст. 27 ГК РФ). Это возможно, если он работает по трудовому договору, в том числе по контракту, или с согласия родителей, усыновителей или попечителей занимается предпринимательской деятельностью. Объявление его таковым производится по решению органа опеки и попечительства при наличии согласия обоих родителей несовершеннолетнего, а при отсутствии такого согласия - по решению суда. Законные представители эмансипированного несовершеннолетнего не несут ответственности по принятым им на себя обязательствам, возникшим вследствие причинения вреда другим лицам. С момента приобретения дееспособности в полном объеме гражданин вправе самостоятельно, без вмешательства иных лиц совершать различные действия, не запрещенные законом, принимать на себя и исполнять любые гражданские обязанности.

Законные представители эмансипированного несовершеннолетнего не несут ответственности по принятым им на себя обязательствам, возникшим вследствие причинения вреда другим лицам. С момента приобретения дееспособности в полном объеме гражданин вправе самостоятельно, без вмешательства иных лиц совершать различные действия, не запрещенные законом, принимать на себя и исполнять любые гражданские обязанности.

Действие положений части 4 статьи 31 ЖК РФ 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 (Федеральный закон от 29 декабря 2004 г. N 189-ФЗ).

В случае прекращения семейных отношений с собственником жилого помещения право пользования им за бывшим членом семьи собственника этого жилого помещения не сохраняется, если иное не установлено соглашением между собственником и бывшим членом его семьи. Если у бывшего члена семьи собственника жилого помещения отсутствуют основания приобретения или осуществления права пользования иным жилым помещением, если имущественное положение бывшего члена семьи собственника жилого помещения и другие заслуживающие внимания обстоятельства не позволяют ему обеспечить себя иным жилым помещением, то право пользования жилым помещением, принадлежащим указанному собственнику, может быть сохранено за бывшим членом его семьи на определенный срок на основании решения суда. При этом суд вправе обязать собственника жилого помещения обеспечить иным жилым помещением бывшего супруга и других членов его семьи, в пользу которых собственник исполняет алиментные обязательства, по их требованию.

По истечении срока пользования жилым помещением, установленного решением суда, право пользования этим помещением бывшего члена семьи собственника прекращается, если иное не установлено соглашением между собственником и данным бывшим членом его семьи. До истечения указанного срока право пользования жилым помещением бывшего члена семьи собственника прекращается одновременно с прекращением права собственности на данное жилое помещение этого собственника или, если отпали обстоятельства, послужившие основанием для сохранения такого права, на основании решения суда.

Бывший член семьи собственника, пользующийся жилым помещением на основании решения суда, имеет права, выполняет обязанности и ответственность, предусмотренные жилищным

законодательством. Гражданин, пользующийся жилым помещением на основании соглашения с собственником данного помещения, имеет права, выполняет обязанности и ответственность в соответствии с условиями такого соглашения.

### **§8.3. Пользование жилым помещением, предоставленным по завещательному отказу**

Гражданин, которому по завещательному отказу предоставлено право пользования жилым помещением на указанный в завещании срок, пользуется данным жилым помещением наравне с его собственником (ст. 33 ЖК РФ).

Согласно статье 1137 ГК РФ, завещатель вправе в своем завещании возложить на одного или нескольких наследников по завещанию или по закону исполнение за счет наследства какой-либо обязанности имущественного характера в пользу одного или нескольких лиц (отказополучателей), которые приобретают право требовать исполнения этой обязанности (завещательный отказ). Содержание завещания может исчерпываться исключительно завещательным отказом. Предметом завещательного отказа может быть:

- 1) передача отказополучателю в собственность, во владение на ином вещном праве или в пользование вещи, входящей в состав наследства;
- 2) передача отказополучателю входящего в состав наследства имущественного права;
- 3) приобретение для отказополучателя и передача ему иного имущества;
- 4) выполнение для него определенной работы или оказание ему определенной услуги;
- 5) осуществление в пользу отказополучателя периодических платежей. Например, на наследника, к которому переходит жилой дом, квартира или иное жилое помещение, завещатель может возложить обязанность предоставить другому лицу на период жизни этого лица или на иной срок право пользования этим помещением или его определенной частью. При последующем переходе права собственности на имущество, входившее в состав наследства, к другому лицу право пользования этим имуществом, предоставленное по завещательному отказу, сохраняет силу<sup>\*(107)</sup>.

По истечении установленного завещательным отказом срока пользования жилым помещением право пользования им у соответствующего гражданина прекращается, за исключением случаев, когда право пользования данным жилым помещением у гражданина возникло на ином законном основании. 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.

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

### **§8.4. Пользование жилым помещением на основании договора пожизненного содержания с иждивением**

Пожизненное содержание с иждивением подразумевает передачу получателем ренты плательщику принадлежащей ему (получателю) любой недвижимости в собственность под пожизненное содержание с иждивением. При этом действуют правила о пожизненной ренте. В обязанности плательщика могут входить обеспечение потребностей получателя в жилье, питании, одежде, уход за ним (может быть предусмотрена и оплата ритуальных услуг). В договоре должна быть определена стоимость всего объема содержания с иждивением. Однако стоимость общего объема содержания в месяц не может быть менее двух минимальных размеров оплаты труда, установленных законом. Договором пожизненного содержания с иждивением может быть предусмотрена возможность замены предоставления содержания с иждивением в натуре выплатой в течение жизни гражданина периодических платежей в деньгах (ст. 601-605 ГК РФ).

В соответствии со статьей 34 ЖК РФ гражданин, проживающий в жилом помещении на основании договора пожизненного содержания с иждивением, пользуется жилым помещением на условиях, которые предусмотрены статьей 33 ЖК РФ, если иное не установлено договором пожизненного содержания с иждивением. Иными словами, гражданин, проживающий в жилом помещении на основании договора пожизненного содержания с иждивением, пользуется данным жилым помещением наравне с его собственником и несет солидарную с ним (собственником) ответственность по обязательствам, вытекающим из пользования этим жилым помещением, если иное не предусмотрено соглашением между данными собственником и гражданином.

### **§9.1. Право собственности на общее имущество собственников в многоквартирном доме**

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

- крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции дома;

- механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения;

- земельный участок, на котором расположен дом, с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства дома объекты, расположенные на указанном земельном участке (ст. 36 ЖК РФ).

Границы и размер земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, определяются в соответствии с требованиями земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности.

Собственники помещений в многоквартирном доме владеют, пользуются и распоряжаются общим имуществом в этом доме. Уменьшение размера общего имущества в многоквартирном доме возможно только с согласия всех собственников помещений, расположенных в доме, путем его реконструкции.

По решению, принятому на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме, объекты общего имущества такого дома могут быть переданы в пользование иным лицам, 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, если необходимо обеспечить доступ других лиц к объектам, существовавшим до дня введения в действие Жилищного кодекса России. Новое обременение земельного участка правом ограниченного пользования устанавливается по соглашению между лицом, требующим такого обременения, и собственниками помещений в многоквартирном доме. Споры об установлении обременения земельного участка правом ограниченного пользования или об условиях такого обременения разрешаются в судебном порядке.

### **§9.2. Порядок определения и приобретения долей в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме**

Доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме собственника помещения, расположенного в этом доме, пропорциональна размеру общей площади данного помещения (ч. 1 ст. 37 ЖК РФ); эта доля следует судьбе права собственности на указанное помещение. При переходе права собственности на помещение в многоквартирном доме доля в праве общей собственности на общее имущество в данном доме нового собственника такого помещения равна доле в праве общей собственности на указанное общее имущество предшествующего собственника такого помещения.

Собственник помещения в многоквартирном доме не вправе:

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

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

При приобретении в собственность помещения в многоквартирном доме к приобретателю переходит доля в праве общей собственности на общее имущество в таком доме. Условия договора, которыми переход права собственности не сопровождается переходом доли в праве общей собственности на общее имущество в таком доме, являются ничтожными.

### **§9.3. Содержание общего имущества в многоквартирном доме**

Собственники помещений в многоквартирном доме несут бремя расходов на содержание общего имущества (ч. 1 ст. 39 ЖК РФ).

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. Правила содержания общего имущества в многоквартирном доме устанавливаются Правительством России.

Согласно статье 44 ЖК РФ, общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме является органом управления многоквартирным домом.

К компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме относятся:

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 на пользование им;

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

4) выбор способа управления многоквартирным домом;

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

Собственники помещений в многоквартирном доме обязаны ежегодно проводить годовое общее собрание, сроки и порядок проведения которого, а также порядок уведомления о принятых им решениях, устанавливаются общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме (ст. 45 ЖК РФ).

Проводимые помимо годового общего собрания общие собрания собственников помещений в многоквартирном доме являются внеочередными; они могут быть созваны по инициативе любого собственника.

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 должно быть проведено повторное общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме.

Собственник, по чьей инициативе созывается общее собрание, обязан сообщить собственникам помещений в данном доме о проведении такого собрания не позднее чем за 10 дней до его проведения. В данный срок сообщение о проведении общего собрания должно быть направлено каждому собственнику заказным письмом, если решением общего собрания не предусмотрен иной способ направления такого сообщения в письменной форме, или вручено каждому собственнику под роспись либо размещено в помещении данного дома, определенном таким решением и доступном для всех собственников помещений в данном доме.

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

1) сведения о лице, по чьей инициативе созывается собрание;

2) форма проведения собрания (собрание или заочное голосование);

3) дата, место, время проведения собрания или, в случае проведения 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 собрания;

5) порядок ознакомления с информацией и (или) материалами, которые будут представлены на собрании, и место или адрес, где с ними можно ознакомиться.

В соответствии со статьей 46 ЖК РФ решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме по вопросам, поставленным на голосование, принимаются большинством голосов от общего числа голосов принимающих участие в данном собрании собственников помещений в многоквартирном доме, за исключением предусмотренных пунктами 1-3 части 2 статьи 44 ЖК РФ решений, которые принимаются большинством не менее двух третей голосов от общего числа голосов собственников. Решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме оформляются протоколами в порядке, установленном общим собранием.

Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме не вправе принимать решения по вопросам, не включенным в повестку дня собрания, а также изменять повестку дня собрания. Решения, принятые общим собранием, а также итоги голосования доводятся до сведения собственников помещений в данном доме собственником, по чьей инициативе было создано такое собрание, путем размещения сообщения об этом в помещении дома, определенном решением общего собрания и доступном для всех собственников помещений в данном доме, не позднее чем через 10 дней со дня принятия этих решений. 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 собрания. Решение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, принятое в установленном Жилищным кодексом порядке, по вопросам, отнесенным к компетенции такого собрания, обязательно для всех собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе для тех, которые не участвовали в голосовании.

Собственник помещения в многоквартирном доме вправе обжаловать в суд решение, принятое общим собранием с нарушением требований Жилищного кодекса, если он (собственник) не принимал

участия в этом собрании или голосовал против принятия решения и если таким решением нарушены его права и законные интересы. Заявление об 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, а допущенные нарушения незначительны 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, 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.

Согласно статье 47 ЖК РФ, 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 те собственники, чьи решения получены до даты окончания их приема.

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".

Согласно статье 48 ЖК РФ, правом голосования на общем собрании по вопросам, поставленным на голосование, обладают собственники помещений в данном доме, которые могут голосовать лично или через своих представителей.

Представитель собственника помещения в многоквартирном доме на общем собрании действует в соответствии с полномочиями, основанными на указаниях федеральных законов, актов уполномоченных государственных органов или органов местного самоуправления либо на основании составленной в письменной форме доверенности на голосование. Доверенность должна содержать сведения о представляемом собственнике помещения в многоквартирном доме и его представителе (имя или наименование, место жительства или нахождения, паспортные данные) и должна быть оформлена в соответствии с требованиями пунктов 4 и 5 статьи 185 ГК РФ или удостоверена нотариально.

Количество голосов, которым обладает каждый собственник на общем собрании собственников помещений в данном доме, пропорционально его доле в праве общей собственности на общее имущество в данном доме.

Голосование по вопросам повестки дня общего собрания может осуществляться посредством оформленных в письменной форме решений собственников по вопросам, поставленным на голосование. Заочное голосование проводится только посредством оформленных в письменной форме решений собственников по вопросам, поставленным на голосование. При таком голосовании засчитываются голоса по вопросам, по которым участвующим в голосовании собственником оставлен только один из возможных вариантов голосования. Оформленные с нарушением данного требования решения признаются недействительными, а голоса не подсчитываются. Если решение собственника содержит несколько вопросов, поставленных на голосование, то несоблюдение данного требования в отношении одного или нескольких вопросов не влечет за собой признание указанного решения недействительным в целом.

#### **§9.4. Изменение границ помещений в многоквартирном доме**

Собственник помещения в многоквартирном доме, приобретая в собственность помещение, смежное с принадлежащим ему на праве собственности помещением в многоквартирном доме, вправе объединить эти помещения в одно в порядке, установленном главой 4 ЖК РФ. Границы между смежными помещениями могут быть изменены или эти помещения могут быть разделены на два и более помещений без согласия собственников других помещений, если подобные изменение или раздел

не влекут за собой изменения границ других помещений, границ и размера общего имущества в многоквартирном доме или изменения долей в праве общей собственности на общее имущество в этом доме (ст. 40 ЖК РФ). Лицо не может быть принудительно лишено права собственности, поэтому для совершения указанных действий необходимо получить согласие всех собственников жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме.

Например, противоречит данной норме распоряжение мэра Москвы от 2 июля 1996 г. N 49/1-РМ "Об устройстве мансардных помещений под жилые цели в жилых домах в г. Москве", в соответствии с пунктом 3.3 которого при принятии решения об освоении чердачного пространства жилого дома (в результате таких работ чердачное пространство трансформируется в жилое помещение) о предстоящих работах должны быть уведомлены все собственники, проживающие в этом доме. Спорные вопросы с собственниками решаются в судебном порядке. При этом в Распоряжении не предусматривается согласование данного вопроса со всеми собственниками помещений.

Положения части 2 статьи 40 ЖК РФ распространяются и на те случаи, когда собственник или собственники нескольких квартир на одной межквартирной лестничной площадке огораживают эту площадку и используют ее в качестве жилого помещения. Если реконструкция, переустройство и (или) перепланировка помещений невозможны без присоединения к ним части общего имущества в многоквартирном доме, то на такие реконструкцию, переустройство или перепланировку помещений должно быть получено согласие всех собственников помещений в многоквартирном доме.

### **§9.5. Содержание общего имущества в коммунальной квартире**

Согласно статье 43 ЖК РФ, собственники комнат в коммунальной квартире несут бремя расходов на содержание общего имущества в данной квартире. Каждый участник долевой собственности обязан соразмерно своей доле участвовать в уплате налогов, сборов и иных платежей по общему имуществу, а также в издержках на его содержание и сохранение (ст. 249 ГК РФ). Собственник комнат в коммунальной квартире несет расходы на содержание общего имущества пропорционально размеру общей площади принадлежащей ему на праве собственности комнаты.

В соответствии с пунктом 12 постановления Правительства России от 30 июля 2004 г. N 392 "О порядке и условиях оплаты гражданами жилья и коммунальных услуг" размеры платы за содержание и ремонт жилья определяются как произведение цены на общую площадь жилого помещения. При проживании граждан в коммунальных квартирах и отдельных комнатах в общежитиях размер платы определяется как произведение цены на жилую площадь занимаемых жилых помещений.

Порядок осуществления прав собственниками комнат в коммунальной квартире и бремя несения расходов нормативными правовыми актами подробно не регламентируются, в отличие от прав нанимателя комнаты в коммунальной квартире, в соответствии с Правилами пользования жилыми помещениями, содержания жилого дома и придомовой территории в РСФСР, утвержденными постановлением Совета Министров РСФСР от 25 сентября 1985 г. N 415. В соответствии с пунктами 12-14 Правил в квартирах, где проживают несколько нанимателей, кухня, ванная и туалетная комнаты, коридоры, подсобные помещения являются местами общего пользования. Все граждане, проживающие в таких квартирах, имеют равные права и обязанности по пользованию указанными помещениями и оборудованием, установленным в них. Порядок пользования местами общего пользования в квартире, где проживают несколько нанимателей, а также очередность уборки этих помещений устанавливаются по взаимному соглашению. В квартире, где проживают несколько нанимателей, распределение общих расходов на освещение, телефон коллективного пользования, отопление, газ (в квартирах, где расчеты за газ производятся по счетчику), а также на ремонт мест общего пользования производится по соглашению между нанимателями жилых помещений. При отсутствии соглашения указанные расходы распределяются следующим образом:

а) плата за электроэнергию в жилых комнатах при общем счетчике - пропорционально мощности световых точек и бытовых электроприборов каждого нанимателя;

б) плата за телефон коллективного пользования - по числу проживающих в квартире, пользующихся телефоном, независимо от количества переговоров. Междугородные телефонные разговоры оплачиваются лицом, ведущим разговоры;

в) плата за отопление - пропорционально площади отапливаемых помещений;

г) плата за газ (в квартирах, где расчеты за газ производятся по счетчику), освещение и ремонт мест общего пользования квартиры - по числу жильцов (включая детей, независимо от возраста, поднанимателей, временных жильцов и других лиц, проживающих в квартире дольше месяца).

Споры между жильцами в квартире, где проживают несколько нанимателей, связанные с распределением общих расходов на оплату коммунальных услуг, о порядке пользования местами общего пользования рассматриваются судом. В этом случае, если собственники не могут договориться о несении бремени расходов, их спор разрешается в судебном порядке. В договоре о распределении бремени расходов между собственниками может быть определен порядок пользования общим имуществом в коммунальной квартире. 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 этого собственника. Собственникам комнат в коммунальной квартире принадлежат на праве общей долевой собственности помещения в данной квартире, используемые для обслуживания более одной комнаты (ст. 41 ЖК РФ). Изменение размера общего имущества в коммунальной квартире путем ее переустройства или перепланировки возможно только с согласия всех собственников комнат в данной квартире.

#### **§9.6. Порядок определения долей в праве общей собственности на общее имущество в коммунальной квартире**

Право общей долевой собственности на общее имущество коммунальной квартиры возникает в силу приобретения комнаты в коммунальной квартире и не требует самостоятельной регистрации. Право собственности на всю коммунальную квартиру не возникает, за исключением случаев, когда коммунальная квартира в связи с приобретением всех помещений в ней одним собственником трансформируется в единый объект - квартиру, право собственности на которую подлежит государственной регистрации.

Доля в праве на общее имущество в коммунальной квартире следует судьбе комнаты (комнат) и не может быть выделена, отчуждена отдельно от жилого помещения, как и общее имущество в многоквартирном доме. Доля в праве общей собственности на общее имущество в коммунальной квартире собственника комнаты пропорциональна размеру общей площади этой комнаты (ст. 42 ЖК РФ). Доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме собственника комнаты в коммунальной квартире, находящейся в данном доме, пропорциональна сумме размеров общей площади указанной комнаты и определенной в соответствии с долей в праве общей собственности на общее имущество в коммунальной квартире этого собственника площади помещений, составляющих общее имущество в данной квартире.

Доля в праве общей собственности на общее имущество в коммунальной квартире собственника комнаты в данной квартире следует судьбе права собственности на указанную комнату. 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:

- 1) осуществлять выдел в натуре своей доли в праве общей собственности на общее имущество в данной квартире;
- 2) 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 Гражданским кодексом.

В отличие от осуществления права общей долевой собственности на общее имущество в многоквартирном доме, собственник общего имущества в коммунальной квартире имеет преимущественное право покупки отчуждаемой комнаты. Это право применяется при отчуждении комнаты путем заключения договора купли-продажи или мены и не используется при заключении договора дарения. В соответствии со статьей 250 ГК РФ при продаже доли в праве общей собственности постороннему лицу остальные участники долевой собственности имеют преимущественное право покупки продаваемой доли по цене, за которую она продается, и на прочих равных условиях, кроме продажи с публичных торгов.

Продавец доли обязан известить в письменной форме остальных участников долевой собственности о намерении продать свою долю постороннему лицу и указать цену и другие условия, на которых продает ее. Если в течение месяца остальные участники долевой собственности откажутся от покупки или не приобретут продаваемую долю в праве собственности на недвижимое имущество, продавец вправе продать свою долю любому лицу. При продаже доли с нарушением преимущественного права покупки любой участник долевой собственности имеет право в течение трех месяцев требовать в судебном порядке перевода на него прав и обязанностей покупателя.

При продаже комнаты постороннему лицу для регистрации перехода права собственности в регистрирующий орган должны быть представлены документы, подтверждающие, что продавец доли известил в письменной форме остальных участников долевой собственности о намерении продать свою комнату с указанием цены и других условий, на которых продает ее. К заявлению о государственной регистрации могут прилагаться документы, подтверждающие отказ остальных собственников комнат в коммунальной квартире от покупки комнаты и оформленные в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав, или нотариально заверенные. В этом случае государственная регистрация права проводится независимо от срока, прошедшего с момента извещения продавцом доли



остальных участников долевой собственности. Если к заявлению о государственной регистрации не приложены документы, подтверждающие отказ остальных собственников комнат в коммунальной квартире от покупки комнаты, то регистратор прав обязан приостановить государственную регистрацию до истечения месяца со дня извещения продавцом остальных собственников, если в день подачи заявления о государственной регистрации такой срок не истек (Постатейный комментарий к Жилищному кодексу Российской Федерации/Под общ. ред. Н.М. Коршунова. М.: Эксмо, 2005. С. 95). Уступка преимущественного права покупки доли не допускается.

## **Глава 10. Предоставление жилого помещения по договору социального найма**

### **§10.1. Основания и порядок предоставления**

Жилое помещение государственного или муниципального жилищных фондов предоставляется по договору социального найма (ч. 1 ст. 49 ЖК РФ): одна сторона - собственник жилого помещения государственного или муниципального жилищных фондов (действующие от его имени уполномоченный государственный орган или уполномоченный орган местного самоуправления) либо управомоченное лицо (наймодатель) обязуется передать другой стороне - гражданину (нанимателю) жилое помещение во владение и в пользование для проживания в нем на условиях, установленных Жилищным кодексом (ст. 60 ЖК РФ). Малоимущим гражданам, признанным по установленным Кодексом основаниям нуждающимися в жилых помещениях, предоставляемых по договорам социального найма, жилые помещения муниципального жилищного фонда по договорам социального найма предоставляются в установленном Жилищным кодексом порядке.

Малоимущие граждане - это граждане, признанные таковыми органом местного самоуправления в порядке, установленном законом субъекта Российской Федерации, с учетом дохода, приходящегося на каждого члена семьи, и стоимости имущества, находящегося в собственности членов семьи и подлежащего налогообложению.

Жилые помещения жилищного фонда Российской Федерации или ее субъекта по договорам социального найма предоставляются иным определенным федеральным законом или законом субъекта Федерации категориям граждан, признанных по установленным Жилищным кодексом, или федеральным законом, или законом субъекта Федерации основаниям нуждающимися в жилых помещениях, если иной порядок не предусмотрен федеральным законом или законом субъекта Федерации. Категориям граждан, указанным в норме части 3 статьи 49 ЖК РФ, могут предоставляться по договорам социального найма жилые помещения муниципального жилищного фонда органами местного самоуправления, если последние наделены в установленном законодательством порядке государственными полномочиями на обеспечение указанных категорий граждан жилыми помещениями. До вступления в силу Жилищного кодекса России (до 1 марта 2005 г.) жилые помещения по договору социального найма могли предоставляться не только малоимущим, но и другим гражданам, нуждающимся в жилых помещениях.

Согласно статье 6 Федерального закона "О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации", с 1 марта 2005 г. принятие на учет граждан в целях последующего предоставления им по договорам социального найма жилых помещений в государственном или муниципальном жилищном фонде осуществляется по основаниям и в порядке, которые предусмотрены Жилищным кодексом Российской Федерации. Однако граждане, принятые на учет до 1 марта 2005 г., в целях последующего предоставления им жилых помещений по договорам социального найма сохраняют право состоять на данном учете до получения жилых помещений по договорам социального найма. Указанные граждане снимаются с данного учета, если утрачивают основания, которые до введения в действие Жилищного кодекса Российской Федерации давали им право на получение жилых помещений по договорам социального найма. Новые основания и ограничения, которые предусмотрены Жилищным кодексом, не влияют на право гражданина получить жилое помещение по договору социального найма. Иными словами, если гражданин не является малоимущим и до 1 марта 2005 г. был принят на учет в качестве нуждающегося в жилом помещении, то он не утратит право на получение жилого помещения по договору социального найма.

Жилые помещения муниципального жилищного фонда по договорам социального найма предоставляются указанным категориям граждан в установленном Жилищным кодексом порядке, если иной порядок не предусмотрен федеральным законом или законом субъекта Федерации. Жилые помещения по договорам социального найма не предоставляются иностранным гражданам, лицам без гражданства, если международным договором России не предусмотрено иное.

### **§10.2. Норма предоставления жилого помещения**

Ранее статья 38 Жилищного кодекса РСФСР устанавливала норму жилой площади - 12 кв. м на

одного человека; это был предельный размер предоставляемой жилой площади. На практике жилое помещение предоставляется в Российской Федерации гражданам в размере от 9 до 12 кв. м жилой площади. В некоторых регионах жилье предоставлялось по общей площади, в качестве "социальной нормы площади жилья".

Действующее законодательство предусматривает следующие виды жилищных норм:

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

Согласно части 1 статьи 50 ЖК РФ, нормой предоставления площади жилого помещения по договору социального найма является минимальный размер площади жилого помещения, исходя из которого определяется размер общей площади жилого помещения, предоставляемого по договору социального найма. Норму предоставления устанавливает орган местного самоуправления в зависимости от достигнутого в муниципальном образовании уровня обеспеченности жилыми помещениями, предоставляемыми по договорам социального найма, и других факторов.

Например, согласно статье 12 Закона г. Москвы от 11 марта 1998 г. N 6 "Основы жилищной политики города Москвы", а также пункту 5 Положения о порядке улучшения жилищных условий граждан в городе Москве, утвержденного постановлением Московской городской Думы от 31 января 2001 г. N 12, норма предоставления жилого помещения в Москве (социальная норма) составляет 18 кв. м общей площади на одного человека, а норма постановки на учет по улучшению жилищных условий - 10 кв. м общей площади на каждого проживающего. Федеральными законами и законами субъектов Федерации, устанавливающими порядок предоставления жилых помещений по договорам социального найма, указанным в части 3 статьи 49 ЖК РФ категориям граждан могут быть установлены иные нормы предоставления. Размер общей площади квартиры определяется как сумма площадей всех помещений квартиры, включая площадь жилых комнат и мест общего пользования в квартире.

Места общего пользования квартиры - вспомогательные нежилые помещения, предназначенные для обслуживания только этой квартиры, в том числе кухня, внутриквартирный коридор, передняя, санитарно-гигиенические помещения, иные подсобные помещения. Гражданам, страдающим тяжелыми формами некоторых хронических заболеваний, и иным категориям граждан, предусмотренным федеральным законодательством, предоставляется дополнительная площадь в виде отдельной комнаты или в размере 18 кв. м общей площади, если иное не установлено федеральным законодательством.

При определении размера предоставляемого жилого помещения учитываются жилые помещения (доли в праве на жилые помещения), в отношении которых граждане и члены их семей обладают самостоятельным правом пользования, а также гражданско-правовые сделки, совершенные гражданами и членами их семей с принадлежащими им жилыми помещениями (долями в праве на жилые помещения) за период, установленный законодательством города Москвы. Иные нормы предоставления определены статьей 15 Федерального закона от 27 мая 1998 г. N 76-ФЗ "О статусе военнослужащих": офицеры в воинских званиях полковника, ему равно и выше, командиры воинских частей и некоторые другие категории военнослужащих имеют право на дополнительную общую площадь жилого помещения - не менее 15 и не более 25 кв. м. Во исполнение Федерального закона от 24 ноября 1995 г. N 181-ФЗ "О социальной защите инвалидов в Российской Федерации" постановлением Правительства России от 28 февраля 1996 г. N 214 утвержден "Перечень заболеваний, дающих инвалидам, страдающим ими, право на дополнительную жилую площадь в виде отдельной комнаты".

### **§10.3. Учетная норма площади жилого помещения**

Учетная норма площади жилого помещения - это минимальный размер площади жилого помещения, исходя из которого определяется уровень обеспеченности граждан общей площадью жилого помещения в целях их принятия на учет в качестве нуждающихся в жилых помещениях. Учетная норма устанавливается органом местного самоуправления; ее размер не может превышать размера нормы предоставления, установленной данным органом.

Норма постановки на учет (учетная норма) в г. Москве устанавливается в размере 10 кв. м общей площади для отдельных квартир. Норма постановки на учет устанавливается в размере 15 кв. м общей площади для квартир коммунального заселения и гостиничного типа (п. 4, 5 ст. 2 Закона г. Москвы от 15 января 2003 г. N 22 "Об улучшении жилищных условий жителей города Москвы"). Федеральный стандарт социальной нормы площади жилья (для определения размера оплаты жилья и коммунальных услуг) определяется исходя из следующих норм обеспеченности населения жильем: 18 кв. м общей площади жилья на одного члена семьи, состоящей из трех и более человек, 42 кв. м - на семью из двух человек, 33 кв. м - на одиноко проживающих граждан. Органы государственной власти субъектов Федерации

вправе в соответствии с законодательством Российской Федерации устанавливать региональные стандарты социальной нормы площади жилья, равно как и делегировать такое право органам местного самоуправления. Однако при перераспределении средств федерального бюджета между субъектами Российской Федерации Правительство России руководствуется федеральным стандартом (Указ Президента России от 28 апреля 1997 г. N 425 "О реформе жилищно-коммунального хозяйства в Российской Федерации").

Определение учетной нормы и нормы предоставления имеет большое юридическое значение. Например, согласно части 1 статьи 80 Жилищного кодекса, наймодатель вправе запретить проживание временных жильцов в случае, если после их вселения общая площадь жилого помещения на каждого проживающего составит для отдельной квартиры менее учетной нормы, а для коммунальной квартиры - менее нормы предоставления; в соответствии со статьей 81 Жилищного кодекса наниматель по договору социального найма имеет право на предоставление ему жилого помещения меньшего размера взамен занимаемого жилого помещения при условии, что площадь занимаемого помещения составляет более нормы предоставления, приходящейся на каждого члена семьи.

#### **§10.4. Основания признания граждан нуждающимися в жилых помещениях, предоставляемых по договорам социального найма**

Гражданами, нуждающимися в жилых помещениях, предоставляемых по договорам социального найма, признаются (ч. 1 ст. 51 ЖК РФ):

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 заболеваний устанавливается Правительством России. Согласно Приложению N 3 к постановлению Московской городской Думы от 31 января 2001 г. N 12 "Перечень нормативных документов, дающих гражданам право на дополнительную площадь по состоянию здоровья", право на дополнительную площадь имеют граждане, заболевания которых перечислены в следующих нормативных актах:

1) постановлении Правительства России от 28 февраля 1996 г. N 214 "Об утверждении Перечня заболеваний, дающих инвалидам, страдающим ими, право на дополнительную жилую площадь в виде отдельной комнаты";

2) постановлении ВЦИК и СНК РСФСР от 28 февраля 1930 г. "О праве пользования дополнительной жилой площадью";

3) циркуляре НКВД РСФСР от 13 января 1928 г. N 27 и НКЗдрава РСФСР от 19 января 1928 г. N 15 "Список болезней, дающих право лицам, страдающим ими, пользования дополнительной комнатой или дополнительной жилой площадью".

При улучшении жилищных условий граждан учитываются все имеющиеся в пользовании у граждан и членов их семей жилые помещения, в том числе принадлежащие им на праве собственности, а также гражданско-правовые сделки, совершенные ими с жилыми помещениями. Супруги и их несовершеннолетние дети, независимо от места регистрации, являются членами одной семьи.

Для принятия на учет по улучшению жилищных условий гражданин должен подать в жилищный орган по своему месту жительства заявление. Помимо этого гражданин, а также члены его семьи обязаны предоставить сведения о жилых помещениях, гражданско-правовых сделках, совершенных с жильем в течение пяти лет, предшествовавших постановке на учет (п. 18 Положения о порядке улучшения жилищных условий граждан в городе Москве, утвержденного постановлением Московской городской Думы от 31 января 2001 г. N 12). Согласно пункту 23 этого Положения, граждане подлежат постановке на учет нуждающихся в улучшении жилищных условий по истечении пяти лет после совершения действий, приведших к ухудшению жилищных условий и в результате которых на каждого проживающего стало приходиться менее нормы постановки на учет. К подобным действиям относятся, в

частности, изменение состава семьи в результате вселения иных лиц.

В отношении вселения по месту жительства супруга, детей и престарелых родителей пункт 24.1 Положения устанавливает особые правила. Не считается ухудшением жилищных условий вселение таких лиц, если до вселения они:

- не имели жилья в пользовании, в том числе на праве собственности;
- обладали правом пользования жильем, но не были обеспечены им по норме предоставления;
- обладали правом пользования жильем, признанным в установленном порядке непригодным

для постоянного проживания;

- безвозмездно передали жилье, находившееся в их пользовании (в том числе на праве собственности), органам государственной власти или местного самоуправления в установленном законом порядке, либо жилое помещение было изъято этими органами для государственных или муниципальных нужд. Согласно пункту 18 названного выше Положения, для принятия на учет по улучшению жилищных условий гражданин обязан подать в жилищные органы по месту своего жительства (жилищная комиссия при районной управе) заявление, к которому прилагаются следующие документы:

- выписка из домовой книги;
- копия финансового лицевого счета;
- справки бюро технической инвентаризации, учреждений здравоохранения и другие документы,

имеющие значение для решения данного вопроса.

Заявление регистрируется в Книге регистрации заявлений граждан о принятии на учет, нуждающихся в улучшении жилищных условий, проверяется в органах местного самоуправления общественной комиссией по жилищным вопросам. По результатам обследования составляется акт проверки жилищных условий, в котором должно быть указано, в частности, в каком доме находится жилое помещение, какого оно размера, сколько в нем комнат и какова степень благоустройства дома (жилого помещения). В акте указываются все граждане, поставленные на регистрационный учет. Районная жилищная комиссия рассматривает заявление и материалы проверки жилищных условий и вносит главе управы рекомендательное предложение о принятии гражданина на учет или отказе в постановке на учет органу местного самоуправления.

Заявления о принятии на учет граждан, нуждающихся в улучшении жилищных условий, рассматриваются в течение одного месяца. О принятом решении гражданам сообщается в письменной форме. Принятые на учет граждане включаются в книги учета граждан, нуждающихся в улучшении жилищных условий, которые ведутся в органах местного самоуправления как документы строгой отчетности по установленной форме. На каждого гражданина, принятого на учет, заводится учетное дело, которое содержит все необходимые документы, служащие основанием для постановки на учет. При наличии у гражданина или членов его семьи нескольких жилых помещений, занимаемых по договорам социального найма или принадлежащих им на праве собственности, уровень обеспеченности общей площадью жилого помещения определяется исходя из суммарной общей площади всех указанных жилых помещений. Согласно пункту 13 Положения о порядке улучшения жилищных условий граждан в городе Москве, утвержденного постановлением Московской городской Думы от 31 января 2001 г. N 12, граждане признаются нуждающимися в улучшении жилищных условий, если они проживают в Москве и занимают:

1) жилые помещения размером менее 10 кв. м общей площади на одного человека;

2) отдельные квартиры, если среди проживающих имеются больные, страдающие тяжелыми формами некоторых хронических заболеваний, при условии, что на каждого проживающего приходится менее 10 кв. м общей площади с учетом права каждого больного на пользование дополнительной площадью в соответствии с правовыми актами Российской Федерации и города Москвы.

Из пункта 2 Правил предоставления льгот инвалидам и семьям, имеющим детей-инвалидов, по обеспечению их жилыми помещениями, оплате жилья и коммунальных услуг, утвержденных постановлением Правительства России от 27 июля 1996 г. N 901, следует, что основаниями признания инвалидов и семей, имеющих детей-инвалидов, нуждающимися в улучшении жилищных условий для принятия на учет являются:

1) обеспеченность жильем на каждого члена семьи ниже уровня, установленного органами исполнительной власти субъектов России;

2) проживание в жилом помещении (доме), не отвечающем установленным санитарным и техническим требованиям;

3) проживание в квартирах, занятых несколькими семьями, если в составе семьи имеются больные, страдающие тяжелыми формами некоторых хронических заболеваний, при которых совместное проживание с ними (по заключению государственных или муниципальных лечебно-профилактических учреждений здравоохранения) в одной квартире невозможно.

Согласно статье 17 Федерального закона от 24 ноября 1995 г. N 181-ФЗ "О социальной защите инвалидов в Российской Федерации", инвалиды и семьи, имеющие детей-инвалидов, нуждающиеся в улучшении жилищных условий, принимаются на учет и обеспечиваются жилыми помещениями с учетом льгот, предусмотренных российским законодательством. Инвалиды имеют право на дополнительную



жилую площадь в виде отдельной комнаты в соответствии с перечнем заболеваний, утверждаемым Правительством России. Это право учитывается при постановке на учет для улучшения жилищных условий и предоставлении жилого помещения в домах государственного или муниципального жилищных фондов.

#### **§10.5. Принятие на учет и отказ в принятии на учет граждан в качестве нуждающихся в жилых помещениях**

В соответствии со статьей 52 ЖК РФ жилые помещения по договорам социального найма предоставляются гражданам, которые приняты на учет в качестве нуждающихся в жилых помещениях, за исключением установленных Жилищным кодексом случаев.

Состоять на этом учете имеют право указанные в статье 49 ЖК РФ категории граждан, которые могут быть признаны нуждающимися в жилых помещениях. Если гражданин имеет право состоять на указанном учете по нескольким основаниям (как малоимущий и как относящийся к определенной федеральным законом или законом субъекта Федерации категории), то он по своему выбору может быть принят на учет по одному из этих оснований или по всем основаниям.

Принятие на учет граждан в качестве нуждающихся в жилых помещениях осуществляет орган местного самоуправления на основании заявлений граждан, поданных ими в указанный орган по месту своего жительства. В случаях и в порядке, которые установлены законодательством, граждане могут подать заявления не по месту своего жительства. Недееспособные граждане принимаются на учет на основании заявлений, поданных их законными представителями.

С заявлениями о принятии на учет должны быть представлены документы, подтверждающие право состоять на учете в качестве нуждающихся в жилых помещениях. Гражданину, подавшему заявление о принятии на учет, выдается расписка в получении этих документов с указанием их перечня и даты получения органом, занимающимся принятием на учет.

Решение о принятии на учет или об отказе в этом должно быть принято по результатам рассмотрения заявления и иных представленных в соответствии с частью 4 статьи 52 ЖК РФ документов органом, осуществляющим принятие на учет, не позднее чем через 30 рабочих дней со дня представления документов в данный орган.

Орган, осуществляющий принятие на учет, не позднее чем через три рабочих дня со дня принятия решения о принятии на учет выдает или направляет гражданину, подавшему заявление о принятии на учет, документ, подтверждающий принятие такого решения. Порядок ведения органом местного самоуправления учета граждан в качестве нуждающихся в жилых помещениях устанавливается законом субъекта Федерации.

Граждане, с намерением приобрести право состоять на учете в качестве нуждающихся в жилых помещениях совершившие действия, в результате которых такие граждане могут быть признаны нуждающимися в жилых помещениях, принимаются на учет не ранее чем через пять лет со дня совершения намеренных действий (ст. 53 ЖК РФ).

Согласно статье 54 ЖК РФ, отказ в принятии граждан на учет в качестве нуждающихся в жилых помещениях допускается, если:

- не представлены предусмотренные частью 4 статьи 52 ЖК РФ документы;
- представлены документы, которые не подтверждают право граждан состоять на учете в качестве нуждающихся в жилых помещениях;
- не истек предусмотренный статьей 53 ЖК РФ срок. Решение об отказе в принятии на учет должно быть обосновано и должно содержать ссылку на нарушения, предусмотренные частью 1 статьи 54 ЖК РФ.

Решение об отказе в принятии на учет выдается или направляется гражданину, подавшему заявление о принятии на учет, не позднее чем через три рабочих дня со дня принятия решения и может быть обжаловано в судебном порядке.

#### **§10.6. Сохранение за гражданами права состоять на учете и снятие граждан с учета в качестве нуждающихся в жилых помещениях**

Право состоять на учете в качестве нуждающихся в жилых помещениях сохраняется за гражданами до получения ими жилых помещений по договорам социального найма или до выявления предусмотренных статьей 56 ЖК РФ оснований снятия их с учета (ст. 55 ЖК РФ).

Граждане снимаются с учета в качестве нуждающихся в жилых помещениях (ст. 56 ЖК РФ), если:

- по месту учета они подали заявление о снятии с учета;
- утратили основания, дающие им право на получение жилого помещения по договору социального найма;
- переехали на место жительства в другое муниципальное образование, за исключением

изменения места жительства в пределах городов федерального значения Москвы и Санкт-Петербурга;

- получили от органа государственной власти или местного самоуправления бюджетные средства для приобретения или строительства жилого помещения либо земельный участок для строительства жилого дома;

- в представленных ими документах в орган, осуществляющий принятие на учет, выявлены сведения, не соответствующие действительности и послужившие основанием принятия на учет, а также обнаружены неправомерные действия должностных лиц органа, осуществляющего принятие на учет, при решении вопроса о принятии на учет.

Решения о снятии с учета граждан в качестве нуждающихся в жилых помещениях должны быть приняты органом, на основании решений которого такие граждане были приняты на данный учет, не позднее чем в течение 30 рабочих дней со дня выявления обстоятельств, ставших основанием принятия таких решений. Решения о снятии с учета граждан в качестве нуждающихся в жилых помещениях должны содержать основания снятия с учета и обязательную ссылку на обстоятельства, предусмотренные частью 1 статьи 56 ЖК РФ. 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 решений и могут быть обжалованы в судебном порядке.

#### **§10.7. Порядок предоставления жилых помещений по договорам социального найма гражданам, состоящим на учете в качестве нуждающихся в жилых помещениях**

В соответствии с частью 1 статьи 57 ЖК РФ жилые помещения предоставляются гражданам, состоящим на учете в качестве нуждающихся в жилых помещениях, в порядке очередности исходя из времени принятия таких граждан на учет, за исключением следующих случаев.

Вне очереди жилые помещения по договорам социального найма предоставляются:

- гражданам, чьи жилые помещения признаны непригодными для проживания и ремонту или реконструкции не подлежат;

- 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 в учреждениях социального обслуживания, в приемных семьях, детских домах семейного типа, при прекращении опеки (попечительства), а также по окончании службы в Вооруженных Силах России или после возвращения из учреждений, исполняющих наказание в виде лишения свободы;

- гражданам, страдающим тяжелыми формами хронических заболеваний, указанных в предусмотренном пунктом 4 части 1 статьи 51 ЖК РФ перечне.

Гражданам, состоящим на учете в качестве нуждающихся в жилых помещениях, жилые помещения по договорам социального найма предоставляются на основании решений органа местного самоуправления. Решения о предоставлении жилых помещений по договорам социального найма выдаются или направляются гражданам, в отношении которых они (решения) приняты, не позднее чем через три рабочих дня со дня принятия решений. Решение, принятое с соблюдением требований Жилищного кодекса, служит основанием заключения договора социального найма в установленный срок.

По договору социального найма жилое помещение должно предоставляться гражданам по месту их жительства (в черте населенного пункта) общей площадью на одного человека не менее нормы предоставления. Комнаты по договорам социального найма могут предоставляться только в случае, предусмотренном частью 4 статьи 59 ЖК РФ. 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.

При предоставлении гражданину жилого помещения по договору социального найма учитываются действия и гражданско-правовые сделки с жилыми помещениями, совершение которых привело к уменьшению размера занимаемых жилых помещений или к их отчуждению. Эти сделки и действия учитываются за установленный законом субъекта Федерации период, предшествующий предоставлению гражданину жилого помещения по договору социального найма, но не менее чем за пять лет. Порядок определения общей площади предоставляемого жилого помещения в случаях, указанных в части 8 статьи 57 ЖК РФ, устанавливается законодательством субъектов Федерации. При предоставлении жилых помещений по договорам социального найма заселение одной комнаты лицами разного пола, за исключением супругов, допускается только с их согласия (ч. 1 ст. 58 ЖК РФ). Общая площадь предоставляемого жилого помещения может превышать 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 предусмотренном пунктом 4 части 1 статьи 51 ЖК РФ перечне.

## **Глава 11. Социальный наем жилого помещения**

### **§11.1. Предмет и форма договора социального найма**

Особенности договора социального найма состоят в следующем:

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

Норма части 3 статьи 60 ЖК РФ предусматривает дополнительные гарантии для нанимателей. Изменение оснований и условий, дающих право на получение жилого помещения по договору социального найма, не является основанием расторжения такого договора. Это имеет большое значение в связи с тем, что в Жилищном кодексе России изменены основания для получения жилого помещения. Названная выше статья не предусматривает ограничений в изменении условий договора социального найма в случае изменения оснований и условий, дающих право на получение жилого помещения по договору социального найма. Такое изменение может быть связано, например, с изменением размера оплаты (Постатейный комментарий к Жилищному кодексу Российской Федерации/Под общ. ред. Н.М. Коршунова. М.: Эксмо, 2005. С. 127).

Договор социального найма жилого помещения заключается без установления срока его действия. Согласно части 1 статьи 61 ЖК РФ, наниматель жилого помещения в многоквартирном доме по договору социального найма приобретает право пользования общим имуществом в этом доме.

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

### **§11.2. Права, обязанности и ответственность наймодателя**

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

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 ремонте общего имущества в многоквартирном доме, в котором находится сданное внаем жилое помещение;
- 3) проводить капитальный ремонт жилого помещения;
- 4) обеспечивать предоставление нанимателю необходимых коммунальных услуг надлежащего качества.

Наймодатель жилого помещения по договору социального найма выполняет и иные обязанности, предусмотренные жилищным законодательством и договором социального найма жилого помещения. В соответствии со статьей 66 ЖК РФ наймодатель, не исполняющий обязанностей, предусмотренных жилищным законодательством и договором социального найма жилого помещения, несет ответственность, предусмотренную законодательством.

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

Если наймодатель не обеспечивает нанимателю надлежащее качество необходимых коммунальных услуг, то наниматель вправе потребовать уменьшения размеров оплаты за услуги и возмещения убытков. Если же эта обязанность не выполнена из-за исполнителей услуг, то наниматель вправе предъявить свои требования наймодателю или исполнителю в соответствии с Законом РФ "О защите прав потребителей". Ответственность исполнителя определяется Гражданским кодексом, Законом РФ "О защите прав потребителей", постановлением Правительства России от 26 сентября 1994 г. N 1099 "Об утверждении Правил предоставления коммунальных услуг и Правил предоставления услуг по вывозу твердых и жидких бытовых отходов". Например, обнаружив, что предоставляемые услуги не отвечают необходимому уровню качества, потребитель вправе потребовать от исполнителя уменьшения оплаты услуг. За нарушение установленных договором сроков устранения недостатков в качестве предоставляемых услуг или превышение допустимых перерывов в предоставлении услуг исполнитель обязан уплатить неустойку в размере трех процентов за каждый день просрочки, если срок или перерыв определен в днях, и один процент за каждый час просрочки, если срок или перерыв определен в часах.

Исполнитель несет ответственность за вред, причиненный жизни, здоровью или имуществу потребителя в полном объеме, а также за моральный вред в размере и порядке, определяемых в соответствии с законодательством Российской Федерации. Исполнитель освобождается от ответственности за нарушение качества предоставления услуг, если докажет, что оно произошло вследствие непреодолимой силы (п. 6 Правил). Перечень мер гражданско-правовой ответственности наймодателя, предусмотренный частью 2 статьи 66 ЖК РФ, не исчерпывающий. Другие меры ответственности могут быть установлены договором социального найма жилого помещения.

### **§11.3. Права, обязанности и ответственность нанимателя**

Права и обязанности нанимателя по договору социального найма жилого помещения определяются Жилищным кодексом России, другими федеральными законами, в частности Гражданским кодексом (гл. 35 ГК РФ), и договором социального найма.

Указами Президента, постановлениями Правительства России и актами федеральных органов исполнительной власти не могут приниматься акты, устанавливающие права и обязанности нанимателя. Правила пользования жилыми помещениями, содержания жилого дома и придомовой территории в РСФСР, утвержденные постановлением Советом Министров РСФСР от 25 сентября 1985 г. N 415, в части определения прав и обязанностей нанимателя не подлежат применению. Субъекты Российской Федерации и органы местного самоуправления не вправе принимать акты, регулирующие эти вопросы.

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

- вселять в занимаемое жилое помещение иных лиц;
- сдавать жилое помещение в поднаем;
- разрешать проживание в жилом помещении временных жильцов;
- осуществлять обмен или замену занимаемого жилого помещения;
- требовать от наймодателя своевременного проведения капитального ремонта жилого помещения, надлежащего участия в содержании общего имущества в многоквартирном доме, а также предоставления коммунальных услуг (ст. 67 ЖК РФ).

Наниматель жилого помещения по договору социального найма может иметь и иные права, предусмотренные Жилищным кодексом, другими федеральными законами и договором социального найма.

Наниматель жилого помещения по договору социального найма обязан:

- использовать жилое помещение по назначению и в пределах, которые установлены Жилищным кодексом;
- обеспечивать сохранность и поддерживать надлежащее состояние жилого помещения, проводить его текущий ремонт;
- своевременно вносить плату за жилое помещение и коммунальные услуги;
- информировать наймодателя в установленные договором сроки об изменении оснований и условий, дающих право пользования жилым помещением по договору социального найма.



Наниматель жилого помещения по договору социального найма выполняет и иные обязанности, предусмотренные Жилищным кодексом, другими федеральными законами и договором социального найма. Наниматель, не исполняющий обязанностей, предусмотренных жилищным законодательством и договором социального найма жилого помещения, несет ответственность, предусмотренную законодательством (ст. 68 ЖК РФ).

#### **§11.4. Права и обязанности членов семьи нанимателя**

Статья 69 ЖК РФ к членам семьи нанимателя жилого помещения по договору социального найма относит проживающих совместно с ним его супруга или супругу, детей и родителей. Другие родственники, нетрудоспособные иждивенцы признаются членами семьи нанимателя жилого помещения по договору социального найма, если они вселены нанимателем в качестве членов его семьи и ведут с ним общее хозяйство. В исключительных случаях иные лица могут быть признаны членами семьи нанимателя жилого помещения по договору социального найма в судебном порядке.

Члены семьи нанимателя имеют равные с ним права и обязанности. Дееспособные члены семьи несут солидарную с нанимателем ответственность по обязательствам, вытекающим из договора социального найма. Члены семьи нанимателя должны быть указаны в договоре социального найма жилого помещения.

Если гражданин перестал быть членом семьи нанимателя жилого помещения по договору социального найма, но продолжает проживать в занимаемом жилом помещении, за ним сохраняются такие же права, какие имеют наниматель и члены его семьи; он самостоятельно отвечает по своим обязательствам, вытекающим из договора социального найма.

Наниматель с согласия, выраженного в письменной форме, членов своей семьи, в том числе временно отсутствующих, вправе вселить в занимаемое им жилое помещение по договору социального найма своего супруга, своих детей и родителей или, с письменного согласия членов своей семьи, в том числе временно отсутствующих, и наймодателя - других граждан в качестве проживающих совместно с ним членов своей семьи (ст. 70 ЖК РФ). Наймодатель может запретить вселение граждан в качестве проживающих совместно с нанимателем членов его семьи, если после их вселения общая площадь жилого помещения, приходящаяся на одного члена семьи, составит менее учетной нормы. На вселение к родителям их несовершеннолетних детей не требуется согласия остальных членов семьи нанимателя и наймодателя.

Вселение в жилое помещение граждан в качестве членов семьи нанимателя влечет за собой изменение договора социального найма жилого помещения: в нем необходимо указать нового члена семьи нанимателя.

Временное отсутствие нанимателя жилого помещения по договору социального найма, кого-либо из проживающих совместно с ним членов его семьи или всех этих граждан не влечет за собой изменения их прав и обязанностей по договору социального найма (ст. 71 ЖК РФ).

#### **§11.5. Обмен жилыми помещениями**

В соответствии со статьей 72 ЖК РФ наниматель жилого помещения по договору социального найма с письменного согласия наймодателя и проживающих совместно с ним членов его семьи, в том числе временно отсутствующих, вправе обменять занимаемое ими жилое помещение на жилое помещение, предоставленное по договору социального найма другому нанимателю.

Проживающие совместно с нанимателем члены его семьи вправе требовать от нанимателя обмена занимаемого ими жилого помещения по договору социального найма на жилые помещения, предоставленные по договорам социального найма другим нанимателям и находящиеся в разных домах или квартирах.

Если между нанимателем жилого помещения по договору социального найма и проживающими совместно с ним членами его семьи не достигнуто соглашения об обмене, то любой из них вправе требовать принудительного обмена занимаемого жилого помещения в судебном порядке. При этом учитываются заслуживающие внимания доводы и законные интересы лиц, проживающих в обмениваемом жилом помещении.

Обмен жилыми помещениями, которые предоставлены по договорам социального найма и в которых проживают несовершеннолетние, недееспособные или ограниченно дееспособные граждане, члены семей нанимателей данных жилых помещений, допускается с предварительного согласия органов опеки и попечительства, которые могут не дать своего согласия, если обмен жилыми помещениями, предоставленными по договорам социального найма, нарушает права или законные интересы указанных лиц. Решения органов опеки и попечительства о согласии на обмен жилыми помещениями или об отказе в этом принимаются в письменной форме и предоставляются заявителям в течение 14 рабочих дней со дня подачи ими заявлений.

Обмен жилыми помещениями, предоставленными по договорам социального найма, может быть совершен между гражданами, проживающими в жилых помещениях, расположенных как в одном, так и в разных населенных пунктах на территории Российской Федерации. Обмен жилыми помещениями осуществляется без ограничения числа его участников, но с соблюдением требований части 1 статьи 70 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 дома или его переоборудовании для использования в других целях, о капитальном ремонте дома с переустройством или перепланировкой жилых помещений в нем;
- 5) в результате обмена в коммунальную квартиру вселяется гражданин, страдающий одной из тяжелых форм хронических заболеваний, указанных в предусмотренном пунктом 4 части 1 статьи 51 ЖК РФ перечне.

Согласно статье 74 ЖК РФ, для обмена жилыми помещениями между нанимателями данных помещений по договорам социального найма необходимо согласие наймодателей на основании заключенного между нанимателями договора об обмене жилыми помещениями. Договор заключается в письменной форме: составляется один документ, подписанный нанимателями.

Договор об обмене жилыми помещениями (оригинал) представляется нанимателями, заключившими данный договор, каждому из наймодателей, с которыми у них заключены договоры социального найма обмениваемых жилых помещений, для получения согласия на обмен. Свое согласие или отказ в нем наймодатель должен оформить в письменной форме и выдать обратившемуся за согласием нанимателю или его представителю не позднее чем через 10 рабочих дней со дня обращения.

Отказ наймодателя на обмен жилыми помещениями допускается только в случаях, предусмотренных статьей 73 ЖК РФ, и может быть обжалован в судебном порядке. Договор об обмене жилыми помещениями и согласие каждого наймодателя обмениваемого жилого помещения служат основанием расторжения ранее заключенных договоров социального найма с гражданами, обменивающимися жилыми помещениями в соответствии с договором об обмене, и одновременного заключения каждым из давших согласие наймодателей нового договора социального найма жилого помещения с гражданином, который вселяется в данное жилое помещение в связи с обменом в соответствии с договором об обмене жилыми помещениями. Расторгнуть договор социального найма и заключить новый наймодатель вправе не позднее чем через 10 рабочих дней со дня обращения гражданина и представления им необходимых документов.

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 при совершении обмена с нарушением требований, предусмотренных Жилищным кодексом.

Если обмен жилыми помещениями, предоставленными по договорам социального найма, признан недействительным, то стороны договора об обмене должны быть переселены в ранее занимаемые ими жилые помещения. Если обмен жилыми помещениями, предоставленными по договорам социального найма, признан недействительным вследствие неправомерных действий одной из сторон договора об обмене, виновная сторона обязана возместить другой стороне убытки, возникшие вследствие такого обмена (ст. 75 ЖК РФ). Причинами обмена могут быть изменения семейных правоотношений, места работы и т.д. При совершении обмена объяснять наймодателю его причины, например родственные отношения между нанимателями, не требуется. Законодательство не ограничивает нанимателя в реализации данного права в зависимости от каких-либо жизненных обстоятельств.

Договор обмена жилыми помещениями представляет собой соглашение, по которому один наниматель жилого помещения по договору социального найма обязуется передать принадлежащее ему жилое помещение другому лицу, которое обязуется передать взамен принадлежащее ему жилое помещение по договору социального найма. Договор обмена жилыми помещениями является самостоятельным по своей природе договором и распространяется лишь на жилые помещения, занимаемые по договорам социального найма. При обмене жилых помещений, принадлежащих лицам на праве собственности, применяются нормы главы 31 ГК РФ о договоре мены. Договор мены отличается от договора обмена предметом, сторонами, источниками правового регулирования, порядком оформления, условиями. Например, договор мены может быть заключен в отношении любого помещения, а при совершении договора обмена без соблюдения учетной нормы наймодатель вправе отказаться от совершения такого договора.

Жилищный кодекс России не предусматривает обмена жилого помещения, занимаемого по

договору социального найма, на жилое помещение, принадлежащее на праве собственности. Ранее действовавший Закон РФ от 24 декабря 1992 г. N 4218-1 "Об основах федеральной жилищной политики" предоставлял возможность нанимателю или арендатору жилого помещения в домах государственного, муниципального, общественного жилищных фондов право с согласия собственника жилищного фонда или уполномоченного собственником лица (органа) и проживающих совместно с ним совершеннолетних членов семьи передать права и обязанности по договору найма или аренды этого помещения собственнику частного жилищного фонда взамен приобретения права собственности на жилой дом (жилое помещение). Жилищный кодекс, как и Гражданский кодекс России, не предусматривает возможности обмена жилых помещений, занимаемых по договору социального найма, на жилые помещения, занимаемые по договору коммерческого найма. Обмен жилых помещений членами кооперативов, не полностью выплативших пай, регулируется уставами кооперативов.

К договору обмена жилыми помещениями с учетом существа обязательства применяются общие положения гражданского законодательства о договорах, обязательствах и сделках, например, нормы о признании сделки недействительной.

Кроме положений Жилищного кодекса договор обмена жилыми помещениями регулируется Инструкцией о порядке обмена жилых помещений, утвержденной приказом Минкомхоза РСФСР от 9 января 1967 г. N 12, в части, не противоречащей Жилищному кодексу Российской Федерации. Согласно части 1 статьи 4 Федерального закона "О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации", впредь до приведения в соответствие с Жилищным кодексом законов и иных нормативных правовых актов, действующих на территории России, законы и иные нормативные правовые акты применяются постольку, поскольку они не противоречат Жилищному кодексу.

Объектом обмена могут быть любые жилые помещения, занимаемые по договору социального найма, а именно: жилой дом и его часть, квартира и ее часть, комната. Сторонами обмена могут быть наниматели и члены их семьи. Временные жильцы и поднаниматели не могут быть участниками обмена жилых помещений. Договор обмена может быть не только двусторонним, но и многосторонним, т.е. договор, в котором участвуют трое и более нанимателей.

Норма части 3 статьи 72 ЖК РФ предусматривает возможность принудительного обмена в судебном порядке. При этом учитываются заслуживающие внимания доводы и законные интересы лиц, проживающих в обмениваемом жилом помещении, - наличие обстоятельств, не позволяющих им, в силу возраста, состояния здоровья или по другим причинам, пользоваться предоставляемым в порядке обмена жилым помещением. Если спор возник между членами семьи, занимающими отдельную квартиру, то само отсутствие согласия одного или нескольких из них переехать в жилое помещение, расположенное в квартире, где проживают и другие наниматели, не является основанием для отказа в удовлетворении иска, поскольку при распаде семьи, повлекшем необходимость обмена, эти лица фактически уже не пользуются отдельной квартирой (п. 12 постановления Пленума Верховного Суда РСФСР от 26 декабря 1984 г. N 5 "О некоторых вопросах, возникших в судебной практике при применении Жилищного кодекса РСФСР").

Например, М. с дочерью С. занимали трехкомнатную квартиру в г. Волгограде размером 41 кв. м. С. обратилась в суд с иском о принудительном обмене квартиры, ссылаясь на конфликтные отношения со своим отцом М. В качестве варианта обмена она предложила для отца однокомнатную квартиру в доме по ул. Мира, а для себя - однокомнатную квартиру в доме по ул. Пархоменко.

Во время судебного разбирательства истица стала настаивать на закреплении за ней квартиры по ул. Мира, а за отцом - квартиры по ул. Пархоменко. Ответчик предлагал свои варианты обмена. Народный суд удовлетворил исковые требования истицы по предложенному ею варианту и закрепил за ней квартиру в доме по ул. Мира, а за ответчиком - квартиру, расположенную в доме на ул. Пархоменко.

Судебная коллегия по гражданским делам Волгоградского областного суда это решение оставила без изменения. Президиум Волгоградского областного суда удовлетворил протест заместителя Председателя Верховного Суда РСФСР об отмене судебных постановлений и о направлении дела на новое рассмотрение, указав следующее. При рассмотрении дел о принудительном обмене жилого помещения необходимо учитывать заслуживающие внимания доводы и интересы лиц, проживающих в жилом помещении. В частности, как разъяснено в пункте 8 постановления Пленума Верховного Суда СССР от 9 декабря 1982 г. "О практике применения судами Основ жилищного законодательства Союза ССР и союзных республик", пункте 9 постановления Пленума Верховного Суда РСФСР от 26 декабря 1984 г. "О некоторых вопросах, возникших в судебной практике при применении Жилищного кодекса РСФСР", следует учитывать обстоятельства, препятствующие упомянутым лицам, в силу возраста, состояния здоровья и других причин, пользоваться предоставляемым в порядке обмена жилым помещением. Эти положения не были учтены при разрешении спора.

Суд согласился с доводами истицы, заявившей на судебном заседании, что все четыре варианта, предложенные ответчиком, ее не устраивают, ущемляют ее интересы, так как квартиры находятся не в центре города. Аналогичные доводы ответчика суд счел неосновательными. Такой различный подход к оценке доводов сторон противоречит упомянутым разъяснениям Пленума Верховного Суда СССР и Верховного Суда РСФСР. По мнению народного суда, предлагаемая М. однокомнатная квартира в доме по ул. Пархоменко имеет жилую площадь 21,3 кв. м, близко

расположена от центра города, и его интересы таким обменом не нарушаются. Между тем жилая площадь указанной квартиры равна 17,6 кв. м. Это - существенное обстоятельство, поскольку в обмениваемой квартире на долю ответчика приходится 20,5 кв. м. Судом не проверены и не получили надлежащей оценки доводы ответчика о том, что предлагаемая для обмена квартира по ул. Пархоменко расположена в отдаленном микрорайоне, вдали от лечебных учреждений, где он проходит лечение, не имеет телефона, что для него крайне важно ввиду возраста и состояния здоровья (он 1920 года рождения, участник Великой Отечественной войны, ветеран труда).

Отвергая варианты обмена, представленные ответчиком, суд в качестве одного из доводов указал на то, что предлагаемая жилая площадь удалена от места работы С. - больницы скорой помощи. Между тем, по утверждению ответчика, С. работает не в больнице скорой помощи, а в областной клинической больнице, и квартиры по любому из предложенных им вариантов находятся близко от ее места работы. Вынося решение о переселении ответчика в порядке обмена в квартиру по ул. Пархоменко, занимаемую Ш., суд не привлек последнего к участию в деле, не располагал его заявлением о согласии на обмен, не истребовал документы, свидетельствующие о том, что Ш. - наниматель этой квартиры, и данные о самой квартире. Таким образом, суд решил вопрос о правах и обязанностях лица, не привлеченного к участию в деле, что в соответствии со статьей 308 ГПК РСФСР является существенным нарушением гражданского процессуального закона.

При таком положении принятые по делу судебные постановления нельзя принять законными и обоснованными, а поэтому они подлежат отмене (Постановление президиума Волгоградского областного суда "При рассмотрении дел о принудительном обмене жилого помещения надлежит учитывать заслуживающие внимания доводы и интересы лиц, проживающих в жилом помещении"//Бюллетень Верховного Суда РСФСР. 1987. N 6. С. 6).

Часть 5 статьи 72 ЖК РФ предусматривает основание для отказа наймодателя в даче согласия на обмен жилыми помещениями. Наймодатель может запретить обмен, если после обмена общая площадь жилого помещения на одного члена семьи составит менее учетной нормы. Данный запрет может применяться в том случае, если до заключения договора обмена общая площадь жилого помещения на одного члена семьи была не менее учетной нормы. Например, решением Высшего Совета Сообщества Беларуси и России от 22 июня 1996 г. N 5 "О беспрепятственном обмене жилых помещений" (Ведомственное приложение к "Российской газете" от 28 сентября 1996 г.) предусматривается, что обмен жилыми помещениями между гражданами Республики Беларусь и Российской Федерации, постоянно проживающими на территориях обоих государств и переселяющимися из Республики Беларусь в Российскую Федерацию или из Российской Федерации в Республику Беларусь, осуществляется беспрепятственно в соответствии с национальным законодательством обоих государств. Это положение подлежит применению вопреки части 5 названной выше статьи об обмене в пределах территории Российской Федерации как имеющее приоритет над внутренним законодательством (ст. 9 ЖК РФ).

#### **§11.6. Поднаем жилого помещения**

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

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

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

Договор поднайма жилого помещения, предоставленного по договору социального найма, заключается на срок, определяемый сторонами этого договора. Если в договоре срок не определен, договор считается заключенным на один год. Пользование по договору поднайма жилыми помещениями, предоставленными по договору социального найма, осуществляется в соответствии с



этим договором, Жилищным кодексом и иными нормативными правовыми актами. Договор поднайма жилого помещения, предоставленного по договору социального найма, является возмездным (ч. 1 ст. 78 ЖК РФ). Порядок, условия, сроки внесения и размер платы за поднаем жилого помещения, предоставленного по договору социального найма, устанавливаются по соглашению сторон в договоре.

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

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

Если поднаниматель жилого помещения, предоставленного по договору социального найма, или гражданин, за чьи действия поднаниматель отвечает, использует это жилое помещение не по назначению, систематически нарушает права и законные интересы соседей или бесхозяйственно обращается с жилым помещением, допуская его разрушение, то наниматель жилого помещения вправе предупредить поднанимателя о необходимости устранить нарушения. Если эти нарушения влекут за собой разрушение жилого помещения, наниматель жилого помещения также вправе назначить поднанимателю разумный срок для проведения ремонта жилого помещения.

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

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

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

### **§11.7. Временные жильцы**

В соответствии со статьей 80 ЖК РФ наниматель жилого помещения по договору социального найма и проживающие совместно с ним члены его семьи по взаимному согласию и с предварительным уведомлением наймодателя вправе разрешить безвозмездное проживание в занимаемом ими жилом помещении другим гражданам в качестве временно проживающих (временным жильцам). Временные жильцы обязаны освободить жилое помещение по истечении согласованного с ними срока проживания, а если срок не согласован, не позднее чем через семь дней со дня предъявления требования нанимателем или совместно проживающим с ним членом его семьи. При прекращении договора социального найма жилого помещения, а также в случае отказа временных жильцов освободить жилое помещение по истечении согласованного с ними срока проживания или предъявления указанного в части 4 статьи 80 ЖК РФ требования временные жильцы подлежат выселению в судебном порядке без предоставления другого жилого помещения.

Положения о временных жильцах содержатся в статье 680 ГК РФ, где говорится, что наниматель и граждане, постоянно с ним проживающие, по общему согласию и с предварительным уведомлением наймодателя вправе разрешить безвозмездное проживание в жилом помещении временным жильцам (пользователям).

Правовое положение временных жильцов характеризуется следующими особенностями:

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

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

3) наймодатель не может запретить проживание временных жильцов, за исключением тех случаев, когда после их вселения общая площадь жилого помещения на каждого проживающего составит для отдельной квартиры менее учетной нормы, а для коммунальной квартиры - менее нормы предоставления. Например, норма постановки на учет в г. Москве устанавливается в размере 10 кв. м общей площади для отдельных квартир, 15 кв. м общей площади - для квартир коммунального заселения и гостиничного типа (п. 4, 5 ст. 2 Закона г. Москвы от 15 января 2003 г. N 22 "Об улучшении жилищных условий жителей города Москвы"). Норма предоставления в г. Москве соответствует социальной норме и составляет 18 кв. м общей площади на одного человека, за исключением случаев, предусмотренных законодательством (п. 2 ст. 10 названного Закона);

4) срок проживания временных жильцов не может составлять более шести месяцев подряд. В противном случае по истечении шести месяцев со дня вселения временные жильцы подлежат выселению\*(108);

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

6) временные жильцы не обладают самостоятельными правами пользования жилыми помещениями. Ответственность за их действия перед наймодателем несет наниматель, в том числе по оплате коммунальных услуг, они же отвечают своими действиями в жилищных правоотношениях лишь перед нанимателем. В соответствии с частью 12 статьи 155 Жилищного кодекса плата за коммунальные услуги, предоставляемые временным жильцам, вносит наниматель жилого помещения в соответствии с дополнительным соглашением с наймодателем, заключенным на срок проживания временных жильцов.

В случае отказа временных жильцов освободить жилое помещение при прекращении жилищных правоотношений они подлежат выселению по решению суда в принудительном порядке без предоставления другого жилья.

### **§11.8. Изменение договора социального найма**

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

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

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

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

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

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

Второе основание замены нанимателя базируется на следующих условиях:

- заявление дееспособного члена семьи нанимателя о признании себя нанимателем;
- согласие остальных членов своей семьи, в том числе прежнего нанимателя (за исключением случая, когда он выбыл из занимаемого помещения) и временно отсутствующих (согласия поднанимателей и временных жильцов не требуется);
- согласие наймодателя (статья 88 Жилищного кодекса РСФСР не требовала такого согласия).

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

Если гражданин перестал быть членом семьи нанимателя жилого помещения по договору социального найма, но продолжает проживать в занимаемом жилом помещении, за ним сохраняются

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

Третье основание базируется на тех же условиях и связано со смертью нанимателя (объявление его умершим, признание безвестно отсутствующим). Кроме того, данное основание может быть распространено и на случаи признания гражданина недееспособным или ограниченно дееспособным\*(109). Предполагается, что в случае отказа наймодателя от заключения договора социального найма он может быть в судебном порядке принужден к его заключению. В случае смерти одиноко проживавшего нанимателя договор социального найма прекращается (ч. 5 ст. 83 ЖК РФ).

### **§11.9. Расторжение и прекращение договора социального найма**

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

Расторжение договора социального найма жилого помещения по требованию наймодателя допускается в судебном порядке, если наниматель:

- не вносил плату за жилое помещение и (или) коммунальные услуги в течение более шести месяцев;
- он или иные граждане, за чьи действия наниматель отвечает, разрушили или повредили жилое помещение;
- систематически нарушал права и законные интересы соседей, что сделало невозможным совместное проживание в одном жилом помещении;
- использовал жилое помещение не по назначению. Договор социального найма жилого помещения прекращается в связи с утратой (разрушением) жилого помещения, со смертью одиноко проживавшего нанимателя. Договор социального найма, как и любой гражданско-правовой договор, может быть прекращен:

- при наличии волеизъявления стороны (сторон) договора - расторжение договора;
- независимо от их волеизъявления (в случае утраты жилого помещения, смерти одиноко проживающего гражданина, объявления его умершим, признания безвестно отсутствующим).

Перечень оснований, по которым наниматель может потребовать расторжения договора, не ограничен законом, в их числе выезд нанимателя и членов его семьи в другое место жительства. Договор считается расторгнутым не с момента, указанного в письменном заявлении нанимателя, а со дня выезда. При этом не имеет значения, будет ли наниматель с семьей занимать другое жилое помещение по договору социального или коммерческого найма, на основании права собственности или по иным основаниям. Момент выезда может быть связан с регистрацией по новому месту жительства.

Перечень оснований для расторжения договора по инициативе наймодателя является исчерпывающим. Первое основание связано с невнесением нанимателем платы за жилое помещение и (или) коммунальные услуги в течение более шести месяцев. В соответствии с частью 1 статьи 154 ЖК РФ плата за жилое помещение состоит из платы за пользование жилым помещением (плата за наем) и за содержание и ремонт жилого помещения, включающей 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. Плата за коммунальные услуги состоит из платы за холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, электро- и газоснабжение (в том числе поставки бытового газа в баллонах), отопление (теплоснабжение, в том числе поставки твердого топлива при наличии печного отопления).

Невнесение нанимателем платы - нарушение, влекущее расторжение договора, независимо от того, было ли такое нарушение допущено за шесть месяцев подряд или за отдельные шесть месяцев. Письмом Госстроя России от 22 августа 2000 г. N ЛЧ-3669/13 "О санкциях, применяемых к нанимателям жилых помещений в связи с невнесением платы за ЖКУ" обращается внимание на сложившуюся судебную практику по делам о расторжении договора социального найма жилого помещения в связи с невнесением нанимателем платы за жилье и коммунальные услуги в течение шести месяцев:

"Изучение практики рассмотрения дел о расторжении договора социального найма жилого

помещения в связи с невнесением нанимателем платы за жилье и коммунальные услуги в течение шести месяцев показало, что дел данной категории относительно немного. Суды в основном правильно применяют действующее законодательство, однако в практике возникают некоторые вопросы.

Согласно п. 2 ст. 687 ГК РФ договор найма жилого помещения может быть расторгнут в судебном порядке по требованию наймодателя 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. По решению суда нанимателю может быть предоставлен срок не более года для устранения им нарушений, послуживших основанием для расторжения договора найма жилого помещения. Если в течение определенного судом срока наниматель не устранит допущенных нарушений или не примет необходимых мер для их устранения, суд по повторному обращению наймодателя принимает решение о расторжении договора найма жилого помещения. При этом по просьбе нанимателя суд в решении о расторжении договора может отсрочить исполнение решения на срок не более года.

Статья 688 ГК РФ предусматривает в качестве последствия расторжения договора найма жилого помещения выселение на основании решения суда нанимателя и других граждан, проживающих в жилом помещении к моменту расторжения договора. У судов возникают вопросы о возможности применения названных норм к договору социального найма жилого помещения. Согласно п. 3 ст. 672 ГК РФ к этому договору применяются правила ст. 674, 675, 678, 680, 681, пп.1-3 ст. 685 ГК РФ. Другие положения ГК РФ применяются к договору социального найма жилого помещения, если иное не предусмотрено жилищным законодательством. К числу таких положений относятся и п. 2 ст. 687, ст. 688 ГК РФ.

На рассматриваемый договор распространяется также действие Закона Российской Федерации от 24 декабря 1992 г. "Об Основах федеральной жилищной политики" (с изменениями и дополнениями), в соответствии с п. 6 ст. 15 которого, если оплата жилья и коммунальных услуг по договору найма не производится в течение шести месяцев, граждане подлежат выселению в судебном порядке с предоставлением жилого помещения, отвечающего санитарным и техническим требованиям, по нормам общежития. Таким образом, действующее жилищное законодательство также допускает возможность выселения в связи с невнесением платы за жилье граждан, проживающих в жилом помещении на основании договора социального найма, в связи с чем правила п. 2 ст. 687 ГК РФ в этой части применяются к данным правоотношениям с учетом особенностей, установленных ст. 15 Закона Российской Федерации "Об Основах федеральной жилищной политики". Вместе с тем ст. 688 ГК РФ, предусматривающая выселение без предоставления жилого помещения, к договору социального найма не применяется. Следовательно, по данной категории дел вид договора жилищного найма (коммерческой или социальной) является обстоятельством, имеющим значение для дела, так как от этого зависит выбор новой нормы права.

Поскольку п. 6 ст. 15 Закона Российской Федерации "Об Основах федеральной жилищной политики" связывает возможность расторжения договора жилищного найма с предоставлением жилого помещения, отвечающего санитарным и техническим требованиям, по нормам общежития, в исковом заявлении должно быть названо конкретное жилое помещение, удовлетворяющее перечисленным требованиям. Если во время судебного заседания будет установлено, что исковое заявление, ошибочно принятое судом, не содержит указания на предоставляемое выселяемым жилое помещение и истец не может исправить данный недостаток либо указанное истцом помещение не отвечает требованиям п. 6 ст. 15 Закона Российской Федерации "Об Основах федеральной жилищной политики", в иске должно быть отказано. По некоторым делам суды г. Москвы, руководствуясь названной нормой, отказали в удовлетворении исков о расторжении договора социального найма, ссылаясь на то, что истцом не было указано конкретное жилое помещение, куда в случае удовлетворения иска должны были быть выселены ответчики. Принимая решение о расторжении договора социального найма жилого помещения и выселении, суд в резолютивной части решения должен указать жилое помещение, предоставляемое ответчикам.

Большинство судов при рассмотрении дел о расторжении договора жилищного найма создавали условия для исследования причин образовавшейся задолженности по оплате жилой площади, полагая, что они относятся к обстоятельствам, имеющим юридическое значение в соответствии с п. 2 ст. 687 ГК РФ. Уважительными причинами невнесения платы за жилье и коммунальные услуги суды признавали длительные задержки выплаты заработной платы, пенсии, безработицу, тяжелое материальное положение в связи с болезнью, наличие в составе семьи инвалидов, детей и др. В некоторых случаях ответчиками заявлялись встречные иски о перерасчете в связи с наличием льгот по оплате жилой площади и коммунальных услуг, установленных Федеральным законом от 12 января 1995 г. "О ветеранах" (Федеральным законом от 2 января 2000 г. принята новая редакция этого закона).

Установив, что наниматель имеет задолженность свыше шести месяцев по уважительной причине, суды отказывали в удовлетворении иска о расторжении договора найма, при этом требования о погашении задолженности удовлетворяли. Так, муниципальное предприятие обратилось с иском к В-ым Т. и А. о расторжении договора найма жилого помещения и выселении. Суд установил, что Т., являясь нанимателем квартиры, в нарушение условий договора социального найма не вносит



квартплату и оплату коммунальных услуг с августа 1996 г. (свыше шести месяцев). Общая сумма задолженности (с учетом пени) на 1 мая 1998 г. составила 1739 руб. 33 коп. Отказывая в расторжении договора социального найма жилого помещения и выселении на основании ст. 687 ГК РФ, ст. 15 Закона Российской Федерации "Об основах федеральной жилищной политики", суд учитывал, что ответчики находятся в тяжелом материальном положении (пятеро несовершеннолетних детей, совершеннолетняя дочь учится, не работает, муж Т. с февраля 1998 г. уволен с предприятия в связи с инвалидностью II группы, ответчица Т., работая в детском саду, имеет небольшой доход). На основании ч. 2 ст. 687 ГК РФ ответчикам был предоставлен срок 12 месяцев для погашения задолженности.

Вместе с тем суды не ставили на обсуждение вопрос о причинах образования задолженности в случаях, когда ответчики длительное время не проживали в жилых помещениях и не оплачивали жилье и коммунальные услуги, были надлежащим образом извещены о времени и месте судебного заседания по последнему известному месту жительства, но в судебное заседание не являлись, о причинах неявки суд не уведомляли, письменные объяснения и доказательства не представляли. Отказывая в удовлетворении иска о расторжении договора найма жилого помещения в связи с уважительностью причин невнесения квартирной платы и коммунальных платежей и удовлетворяя требование о взыскании суммы задолженности, суды не всегда учитывают, что им дано право предоставлять нанимателю срок для ее погашения (так, по Тюменской области из группы дел, поступивших на обобщение, срок для погашения задолженности устанавливался судами крайне редко). Между тем предоставление данного срока позволяет учитывать материальное положение ответчика, предотвращает заявление ходатайств об отсрочке, рассрочке исполнения решений.

Заслуживает внимания практика судов Удмуртской Республики, которые рекомендовали ответчикам добровольно погасить образовавшуюся задолженность, после чего по ряду дел производство было прекращено в связи с отказом истцов от исковых требований, так как сумма задолженности была погашена. По некоторым из изученных дел стороны заключили мировые соглашения, согласно условиям которых ответчики обязались выплатить суммы задолженностей в оговоренные сроки. По всем этим делам обязательства по мировым соглашениям исполнены.

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

Случаи повторного обращения наймодателя с требованием о расторжении договора найма жилого помещения в связи с невнесением нанимателем необходимых платежей в срок, установленный судом при первичном обращении нанимателя с аналогичным требованием, крайне редки. Вместе с тем при отсутствии уважительных причин невнесения нанимателем квартирной платы и коммунальных платежей за период свыше шести месяцев суды с учетом обстоятельств конкретных дел удовлетворяли иски о выселении. Так, в Вологодской области имел место случай повторного обращения наймодателя с иском о расторжении договора социального найма жилого помещения и выселении нанимателя с семьей в другое жилое помещение. Суд установил, что, несмотря на наличие у ответчика А. дохода от строительства и торговли на момент образования задолженности, на предупреждение суда о возможности выселения задолженность за пользование жильем и коммунальными услугами за срок свыше шести месяцев постоянно возрастала. Предоставляемое жилое помещение соответствует техническим и санитарным требованиям. На основании изложенного и в соответствии со ст. 687 ГК РФ, ст. 15 Закона Российской Федерации "Об основах федеральной жилищной политики" суд удовлетворил иск.

Часть 2 п. 2 ст. 687 ГК РФ предоставляет суду право при вынесении решения о расторжении договора найма жилого помещения по просьбе нанимателя отсрочить исполнение решения на срок не более года. По смыслу приведенной нормы эта отсрочка дается нанимателю с целью подыскания другого жилья. При расторжении договора социального найма жилого помещения по рассматриваемому основанию нанимателю должно быть предоставлено другое жилое помещение, в связи с чем суд не может отсрочить исполнение решения на основании ч. 2 п. 2 ст. 687 ГК РФ, что не исключает (при наличии соответствующих обстоятельств) отсрочку исполнения решения на основании ГПК РФ. Изучение практики показало, что ходатайства об отсрочке исполнения решений о расторжении договоров жилищного найма заявляются редко".

Следующее основание для расторжения договора социального найма по инициативе наймодателя - разрушение или повреждение жилого помещения нанимателем или другими гражданами, за чьи действия он отвечает. К таким гражданам относятся члены семьи нанимателя (ст. 69, 70 ЖК РФ), временные жильцы (ч. 3 ст. 80 ЖК РФ), поднаниматели (ч. 4 ст. 79 ЖК РФ). Данные действия должны быть подтверждены актом, в частности, органов государственной жилищной инспекции, и постановлением о применении мер административной ответственности (ст. 23.55 КоАП РФ).

Третье основание для расторжения договора социального найма по инициативе наймодателя состоит в систематическом нарушении прав и законных интересов соседей, которое делает невозможным совместное проживание в одном жилом помещении, в частности, нарушение правил пользования жилым помещением, санитарно-эпидемиологических и других правил. Например, пользование телевизорами, радиоприемниками, магнитофонами и другими громкоговорящими

устройствами допускается лишь при условии уменьшения слышимости до степени, не нарушающей покоя жильцов дома. С 23.00 до 7.00 часов должна соблюдаться полная тишина. Санитарно-эпидемиологические нормы установлены Госкомсанэпиднадзором, в частности, Санитарные нормы СН 2.2.4/2.1.8.562-96 "Шум на рабочих местах, в помещениях жилых, общественных зданий и на территории жилой застройки" (утв. постановлением Госкомсанэпиднадзора России от 31 октября 1996 г. N 36).

Санитарные нормы СН 2.2.4/2.1.8.566-96 "Производственная вибрация, вибрация в помещениях жилых и общественных зданий" (утв. постановлением Госкомсанэпиднадзора России от 31 октября 1996 г. N 40), Санитарные нормы СН 2.2.4/2.1.8.583-96 "Инфразвук на рабочих местах, в жилых и общественных помещениях и на территории жилой застройки" (утв. постановлением Госкомсанэпиднадзора России от 31 октября 1996 г. N 52).

Для расторжения договора по рассматриваемому основанию должны быть доказаны два обстоятельства: нарушение прав и законных интересов соседей и невозможность в связи с этим проживания в одном жилом помещении. В доказывании данных обстоятельств заинтересованы прежде всего соседи, которые должны быть привлечены в качестве третьих лиц к рассмотрению спора в суде.

Четвертым основанием является использование жилого помещения не по назначению. В статье 7.21 КоАП РФ предусмотрена административная ответственность за использование жилого помещения не по назначению в виде предупреждения или наложения административного штрафа на граждан в размере от 10 до 15 минимальных размеров оплаты труда.

В соответствии со статьей 678 ГК РФ наниматель обязан использовать жилое помещение только для проживания. Согласно статье 288 ГК РФ, жилые помещения предназначены для проживания граждан. Размещение в жилых домах промышленных производств не допускается. Расторжение договора социального найма по инициативе наймодателя без согласия нанимателя или членов его семьи осуществляется в судебном порядке в соответствии с главой 29 ГК РФ. Согласно статье 452 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. 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.

#### **§11.10. Выселение граждан из жилых помещений**

Выселение граждан из жилых помещений, предоставленных по договорам социального найма, производится в судебном порядке:

1) с предоставлением других благоустроенных жилых помещений по договорам социального найма;

2) с предоставлением других жилых помещений по договорам социального найма;

3) без предоставления других жилых помещений (ст. 84 ЖК РФ).

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

- дом, в котором находится жилое помещение, подлежит сносу;

- жилое помещение подлежит переводу в нежилое помещение;

- жилое помещение признано непригодным для проживания;

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

Если дом, в котором находится жилое помещение, занимаемое по договору социального найма, подлежит сносу, то выселяемым из него гражданам орган государственной власти или местного самоуправления, принявшие решение о сносе такого дома, предоставляют другие благоустроенные жилые помещения по договорам социального найма (ст. 86 ЖК РФ).

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 наймодатель должен предоставить другое благоустроенное жилое помещение по договору социального найма (ст. 87 ЖК РФ).

На время проведения 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 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.

Вместо предоставления жилого помещения маневренного фонда наймодатель с согласия нанимателя и членов его семьи может предоставить им в пользование другое благоустроенное жилое помещение с заключением договора социального найма. Договор социального найма жилого помещения в доме, подлежащем капитальному ремонту или реконструкции, должен быть расторгнут.

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 другое жилое помещение должно быть предоставлено по договору социального найма наймодателем до начала капитального ремонта или реконструкции.

После проведения капитального ремонта или реконструкции дома наниматель и проживающие совместно с ним члены его семьи вправе вселиться в жилое помещение, общая площадь которого в результате проведения капитального ремонта или реконструкции уменьшилась (ст. 88 ЖК РФ).

Согласно части 1 статьи 89 ЖК РФ, предоставляемое гражданам в связи с выселением по основаниям, которые предусмотрены статьями 86-88 ЖК РФ, другое жилое помещение по договору социального найма должно быть благоустроенным применительно к условиям населенного пункта, равнозначным по общей площади ранее занимаемому жилому помещению, отвечать установленным требованиям и находиться в черте данного населенного пункта. Если наниматель и проживающие совместно с ним члены его семьи до выселения занимали квартиру или не менее двух комнат, то наниматель имеет право на получение квартиры или жилого помещения, состоящего из того же числа комнат, в коммунальной квартире. Жилое помещение, предоставляемое гражданину, выселяемому в судебном порядке, должно быть указано в решении суда о выселении.

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

Согласно статье 91 ЖК РФ, если наниматель 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, наймодатель обязан предупредить нанимателя и членов его семьи о необходимости устранить нарушения. Если нарушения приводят к разрушению жилого помещения, наймодатель также вправе назначить нанимателю и членам его семьи разумный срок для устранения этих нарушений. Если наниматель жилого помещения 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.

Без предоставления другого жилого помещения могут быть выселены из жилого помещения граждане, лишенные родительских прав, если совместное проживание этих граждан с детьми, в отношении которых они лишены родительских прав, признано судом невозможным. Действующее жилищное законодательство также допускает возможность выселения в связи с невнесением платы за жилье граждан, проживающих в жилом помещении на основании договора социального найма; правила пункта 2 статьи 687 ГК РФ в этой части применяются к данным правоотношениям с учетом особенностей, установленных Жилищным кодексом. Вместе с тем статья 688 ГК РФ, предусматривающая выселение без предоставления жилого помещения, к договору социального найма не применяется. Итак, выселение наймодателем нанимателя вследствие неуплаты им квартирной платы и коммунальных услуг, проживающего в квартире по договору социального найма, возможно только при предоставлении ему жилого помещения, отвечающего по нормам жилой площади общежитию.

## **Глава 12. Договор найма специализированного жилого помещения**

### **§12.1. Понятие специализированных жилых помещений**

Жилые помещения специализированного жилищного фонда принадлежат государству или муниципальным образованиям (государственный и муниципальный жилищный фонд). Использование жилого помещения в качестве специализированного допускается только после его отнесения к специализированному жилищному фонду с соблюдением требований и в порядке, которые установлены Правительством Российской Федерации.

Лица, занимающие указанные помещения по договору найма, не вправе:

- а) приватизировать эти жилые помещения;
- б) обменивать их либо иным способом распоряжаться ими;
- в) передавать в аренду, сдавать в поднаем;
- г) осуществлять раздел занимаемого жилого помещения;
- д) вселять временных жильцов без разрешения территориального органа по вопросам миграции.

Жилые помещения специализированного жилищного фонда предоставляются без соблюдения норм предоставления и требований благоустроенности. Специальные требования к таким жилым помещениям могут быть установлены нормативными правовыми актами. Жилищное законодательство предусматривает специальный порядок предоставления и освобождения таких жилых помещений. Жилые помещения специализированного жилищного фонда подлежат государственному учету в соответствии с Положением о государственном учете жилищного фонда в Российской Федерации, утвержденным постановлением Правительства России от 13 октября 1997 г. N 1301.

### **§12.2. Виды специализированных жилых помещений и основания их предоставления**

Согласно статье 92 ЖК РФ, к жилым помещениям специализированного жилищного фонда относятся:

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

В качестве специализированных используются жилые помещения государственного и муниципального жилищных фондов. Включение жилого помещения в специализированный жилищный фонд, отнесение к определенному виду специализированных жилых помещений и исключение жилого помещения из указанного фонда осуществляются на основании решений органа, управляющего государственным или муниципальным жилищными фондами.

Жилые помещения специализированного жилищного фонда предоставляются на время по договору найма при наличии специальных условий, не ограниченных такими основаниями, как нуждаемость, признание гражданина малоимущим и др.

### **§12.3. Порядок заключения договора найма специализированного жилого помещения**

В соответствии со статьей 100 ЖК РФ по договору найма специализированного жилого помещения одна сторона - собственник специализированного жилого помещения или уполномоченное им лицо (наймодатель) обязуется передать другой стороне - гражданину (нанимателю) данное жилое помещение за плату во владение и пользование для временного проживания в нем.

От имени собственника специализированного жилого помещения может действовать уполномоченный орган государственной власти или местного самоуправления. Договор найма специализированного жилого помещения заключается на основании решения о предоставлении такого помещения. В договоре определяются предмет договора, права и обязанности сторон по пользованию специализированным жилым помещением. Наниматель специализированного жилого помещения не вправе обменивать занимаемое жилое помещение, а также передавать его в поднаем.

К пользованию специализированными жилыми помещениями по договорам их найма применяются правила, предусмотренные статьей 65, частями 3 и 4 статьи 67 и статьей 69 ЖК РФ, за исключением тех служебных жилых помещений, к пользованию которыми по договорам найма применяются правила, предусмотренные частями 2-4 статьи 31, статьей 65 и частями 3 и 4 статьи 67 ЖК РФ.

В договоре найма специализированного жилого помещения указываются члены семьи нанимателя; такой договор заключается в письменной форме. Типовые договоры найма специализированных жилых помещений утверждаются Правительством России.

### **§12.4. Расторжение и прекращение договора найма специализированного жилого помещения**

Договор найма специализированного жилого помещения может быть расторгнут в любое время по соглашению сторон (ч.1 ст.101 ЖК РФ) или по инициативе нанимателя. Договор найма специализированного жилого помещения может быть расторгнут в судебном порядке по требованию



наймодателя, если наниматель и проживающие совместно с ним члены его семьи не выполняют обязательства по договору найма специализированного жилого помещения, а также в иных предусмотренных статьей 83 ЖК РФ случаях.

Такой договор прекращается в связи с утратой (разрушением) жилого помещения или по иным основаниям (ч. 1 ст. 102 ЖК РФ). Переход права собственности на служебное жилое помещение или жилое помещение в общежитии, а также передача такого жилого помещения в хозяйственное ведение или оперативное управление другому юридическому лицу влечет за собой прекращение договора найма этого жилого помещения, за исключением случаев, если новый собственник или юридическое лицо, которому передано такое жилое помещение, является стороной трудового договора с работником - нанимателем данного жилого помещения.

## **§12.5. Выселение граждан из специализированных жилых помещений**

Согласно статье 103 ЖК РФ, в случаях расторжения или прекращения договоров найма специализированных жилых помещений граждане должны освободить жилые помещения, которые они занимали по данным договорам. Граждане, отказывающиеся освободить такие жилые помещения, подлежат выселению в судебном порядке без предоставления других жилых помещений, за исключением случаев, предусмотренных частью 2 статьи 102 и частью 2 статьи 103 ЖК РФ. Не могут быть выселены из служебных жилых помещений и жилых помещений в общежитиях без предоставления других жилых помещений не являющиеся нанимателями жилых помещений по договорам социального найма или членами семьи нанимателя жилого помещения по договору социального найма либо собственниками жилых помещений или членами его семьи и состоящие на учете в качестве нуждающихся в жилых помещениях:

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

2) пенсионеры по старости;

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

4) инвалиды I или II групп, инвалидность которых наступила вследствие трудового увечья по вине работодателя, инвалиды I или II групп, инвалидность которых наступила вследствие профессионального заболевания в связи с исполнением трудовых 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.

Гражданам, указанным в части 2 статьи 103 ЖК РФ, предоставляются другие жилые помещения, которые должны находиться в черте населенного пункта.

Выселение граждан из служебных жилых помещений или жилых помещений в общежитиях с предоставлением других жилых помещений в случае, предусмотренном частью 2 статьи 102 ЖК РФ, осуществляется прежним собственником или юридическим лицом, передающими жилые помещения.

## **Глава 13. Порядок предоставления и пользования специализированным жилым помещением**

### **§13.1. Служебные жилые помещения**

Жилое помещение включается в число служебных решением местной администрации. Служебные жилые помещения предоставляются гражданам в виде отдельной квартиры (ч. 1 ст. 104 ЖК РФ)\*(110). Категории граждан, которым предоставляются служебные жилые помещения, устанавливаются:

1) органом государственной власти России - в жилищном фонде Российской Федерации;

2) органом государственной власти субъекта Федерации - в жилищном фонде этого субъекта;

3) органом местного самоуправления - в муниципальном жилищном фонде.

Договор найма служебного жилого помещения заключается на период трудовых отношений, прохождения службы либо нахождения на государственной должности Российской Федерации или ее субъекта либо на выборной должности. Прекращение трудовых отношений либо пребывания на государственной должности Российской Федерации или ее субъекта либо на выборной должности, а также увольнение со службы являются основанием прекращения договора найма служебного жилого помещения. Служебные жилые помещения предоставляются по решению администрации предприятия,

учреждения, организации, органа управления кооперативной и иной общественной организации, в ведении которых находятся эти помещения. На основании принятого решения орган местной администрации выдает гражданину ордер на служебное жилое помещение. Форма ордера устанавливается Правительством России.

Члены семьи лица, получившего служебное жилое помещение, не приобретают самостоятельного права пользования этим помещением. Их права производны от права лица, которое получило служебное жилое помещение в связи с трудовыми отношениями. Они вправе пользоваться помещением наравне с последним до тех пор, пока он (работник) не утратил трудовой связи с организацией, предоставившей это помещение (кроме случаев, указанных в законе). Лица, проживающие в служебных жилых помещениях, не обладают некоторыми правомочиями, которые предоставлены гражданам, пользующимся помещением в домах государственного и общественного жилищных фондов по договору найма. Например, граждане, проживающие в служебных жилых помещениях, не вправе сдавать эти помещения в поднаем, обменивать (в том числе на служебное), бронировать, изменять договор найма служебного жилого помещения по требованию членов семьи нанимателя. Служебные жилые помещения не подлежат разделу.

Служебные жилые помещения предоставляются из государственного или муниципального жилищных фондов. Основанием для предоставления служебного помещения является:

1) трудовой договор с государственными или муниципальными предприятиями или учреждениями;

2) контракт;

3) документ о назначении на государственную должность;

4) документ об избрании на выборную должность в органы государственной власти или местного самоуправления.

Служебные помещения предоставляются на срок осуществления трудовых отношений. В случае их прекращения наниматель подлежит выселению. Особенности режима отдельных видов служебных жилых помещений предусмотрены специальными нормативными правовыми актами. В соответствии с пунктами 1, 2 Типового положения о находящемся в государственной собственности служебном жилищном фонде, переданном в оперативное управление органам внутренних дел, органам федеральной службы безопасности, органам по контролю над оборотом наркотических средств и психотропных веществ, таможенным органам Российской Федерации и внутренним войскам Министерства внутренних дел Российской Федерации, утвержденным постановлением Правительства России от 17 декабря 2002 г. N 897, под служебным жилищным фондом понимается совокупность жилых помещений, предназначенных для проживания сотрудников и работников органов внутренних дел, органов федеральной службы безопасности, органов по контролю над оборотом наркотических средств и психотропных веществ, должностных лиц таможенных органов Российской Федерации, военнослужащих и лиц гражданского персонала внутренних войск Министерства внутренних дел, которые в связи с характером исполнения ими служебных обязанностей (обязанностей военной службы) должны проживать по месту службы (военной службы) или в непосредственной близости от него (п. 1).

На весь срок военной службы служебными жилыми помещениями обеспечиваются:

- военнослужащие, назначенные на воинские должности после окончания военного образовательного учреждения профессионального образования и получения в связи с этим офицерского воинского звания (начиная с 1998 г.), и совместно проживающие с ними члены их семей;

- офицеры, призванные на военную службу в соответствии с указом Президента Российской Федерации, а также офицеры, заключившие первый контракт о прохождении военной службы после 1 января 1998 г., и совместно проживающие с ними члены их семей;

- прапорщики и мичманы, сержанты и старшины, солдаты и матросы, являющиеся гражданами, поступившие на военную службу по контракту после 1 января 1998 г., и совместно проживающие с ними члены их семей.

Служебные жилые помещения предоставляются на весь срок военной службы в закрытых военных городках военнослужащим, проходящим военную службу по контракту, и совместно проживающим с ними членам их семей. Согласно статье 34 Федерального закона от 8 мая 1994 г. N 3-ФЗ "О статусе члена Совета Федерации и статусе депутата Государственной Думы Федерального Собрания Российской Федерации", члену Совета Федерации, депутату Государственной Думы, не имеющим в городе Москве жилой площади, на период осуществления ими своих полномочий предоставляется одно из следующих жилых помещений:

а) жилое помещение (квартира с мебелью и телефоном) в депутатском (парламентском) жилом доме, имеющем статус общежития;

б) жилое помещение (квартира с мебелью и телефоном) в служебном жилищном фонде в порядке и на условиях, предусмотренных жилищным законодательством;

в) отдельный номер в гостинице разряда "Высший-А".

Член Совета Федерации и депутат Государственной Думы обязаны освободить занимаемые ими жилые помещения не позднее одного месяца со дня прекращения их полномочий; отказ освободить помещение влечет за собой выселение в административном порядке.

На практике часто возникают конфликты, предметом которых становится служебное жилое помещение.

Администрация Автозаводского района г. Тольятти обратилась с иском о выселении Т. без предоставления другого жилья, ссылаясь на то, что в период работы в милиции участковому уполномоченному было предоставлено служебное жилье, после чего он уволился из органов милиции по собственному желанию и подлежит выселению. Администрация ссылалась на постановление Совета Министров СССР от 3 февраля 1987 г. N 126.

Суд согласился с доводами адвоката Т., заключавшимися в следующем. Согласно статье 30 Закона "О милиции", "сотрудникам милиции, признанным нуждающимися в улучшении жилищных условий, жилая площадь в виде отдельной квартиры или дома по установленным законодательством нормам предоставляется соответствующими органами исполнительной власти, органами местного самоуправления и организациями в первоочередном порядке, а участковым милиции - не позднее шести месяцев с момента вступления в должность". Ссылка истца на постановление Совета Министров СССР от 3 февраля 1987 г. не обоснована, так как в ней не говорится о предоставлении участковым инспекторам служебного жилья. В ссылке администрации на постановление Совета Министров СССР N 126 не говорится о служебном жилье. Суд отказал администрации в удовлетворении иска в выселении Т., удовлетворил встречный иск Т. о признании служебного ордера недействительным и обязал администрацию предоставить Т. другое жилое помещение.

При рассмотрении исков о выселении из служебных жилых помещений без предоставления другого жилого помещения рабочих и служащих, прекративших трудовые отношения, а также граждан, исключенных из членов колхоза или вышедших из колхоза по собственному желанию, суды проверяют, включено ли в установленном порядке это помещение в число служебных, относится ли ответчик к категории работников, которым могут быть предоставлены в связи с характером трудовых отношений служебные жилые помещения.

### **§13.2. Жилые помещения в общежитиях**

Жилые помещения в общежитиях - это специализированные жилые помещения, предназначенные для непродолжительного проживания, как правило, граждан, поселившихся в связи с работой на предприятии (учреждении, организации) или учебой в учебном заведении, которым принадлежит данное общежитие. Общежития используются для проживания сезонных, временных работников, лиц, работающих по срочному трудовому договору, других рабочих, служащих, студентов, учащихся, а также иных граждан.

Общежития размещаются в специально построенных или переоборудованных для этих целей домах либо в частях домов (ч. 2 ст. 94 ЖК РФ), то есть это дома, приспособленные именно для проживания указанных выше граждан и имеющие санитарно-гигиенические и бытовые удобства. В таких домах должны быть предусмотрены наряду с жилыми комнатами помещения для занятий и проведения культурно-просветительных мероприятий, для бытового обслуживания проживающих.

Недопустимо предоставлять под общежитие часть жилого дома, например одну секцию либо один этаж многоэтажного дома. Это правило установлено для того, чтобы не ущемлять жилищные интересы граждан, проживающих в жилом доме по договору найма, не создавать им дополнительные неудобства при проживании в доме.

В соответствии с Положением об общежитиях, утвержденным постановлением Совета Министров РСФСР от 2 августа 1988 г. N 328, руководители предприятий, организаций, учреждений и учебных заведений несут персональную ответственность за правильную эксплуатацию и санитарное состояние общежития, поддержание в нем установленного порядка, организацию быта проживающих. Администрация обязана, в частности, открывать, оборудовать и содержать общежитие в соответствии с установленными правилами, укомплектовывать его мебелью, постельными принадлежностями и другим инвентарем по установленным типовым формам, своевременно ремонтировать инвентарь, оборудование, помещения и здания и т.п.

Жилая площадь в общежитии предоставляется рабочим, служащим, студентам, учащимся по решению администрации предприятия, учреждения, организации, в ведении которых находится общежитие, на время работы или учебы. На основании такого решения выдается специальный ордер на занятие предоставленной жилой площади в общежитии.

Проживающие в общежитии, с одной стороны, существенно ограничены в праве распоряжаться занимаемой жилой площадью (они не вправе требовать раздела, выдела, обмена жилой площадью, вселения других членов семьи, сдачи в поднаем), а с другой - им предоставлены дополнительные полномочия, связанные со спецификой проживания в общежитии (пользование мебелью, постельными принадлежностями, другими предметами домашнего обихода и культурно-бытового назначения).

Правовой режим семей, живущих в общежитиях, зависит от условий их проживания. Если члены семьи пользуются жилой площадью на условиях, установленных для общежития, то на них распространяются нормы, регулирующие проживание в общежитиях. Если семья, проживающая в

отдельной комнате в общежитии, на общих основаниях оплачивает жилую площадь и коммунальные услуги по установленным ставкам, а не по ставкам, определенным для общежитий, то на членов данной семьи должны распространяться нормы, регулирующие отношения по найму жилых помещений. Кроме того, в составе жилищного фонда имеются жилые дома для малосемейных граждан, режим пользования которыми существенно отличается от режима пользования "семейными общежитиями" и приближается к общему режиму жилых домов.

Согласно статье 105 ЖК РФ, жилые помещения в общежитиях предоставляются из расчета не менее шести квадратных метров жилой площади на одного человека.

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

### **§13.3. Жилые помещения маневренного фонда**

Жилые помещения маневренного фонда предназначены для временного проживания граждан в связи с капитальным ремонтом занимаемых ими жилых помещений по договору найма или договору аренды и в других случаях, предусмотренных законодательством. Эти помещения должны отвечать санитарным, противопожарным и техническим требованиям. Маневренный фонд может быть создан по решению собственника жилищного фонда или уполномоченного им органа. Жилые помещения маневренного фонда гражданам предоставляет наймодатель или арендодатель жилого помещения, подлежащего капитальному ремонту, который не может быть произведен без переселения проживающих в нем лиц.

Граждане, проживающие в домах маневренного фонда, оплачивают занимаемые жилые помещения и коммунальные услуги, если такая плата не вносится за ремонтируемые помещения. Порядок предоставления жилых помещений маневренного фонда и пользования ими устанавливают Правительство России и органы исполнительной власти субъектов Федерации. Пользование жилым помещением прекращается после окончания капитального ремонта жилого дома, в котором находится жилище, являющееся объектом договора социального либо коммерческого найма.

В соответствии со статьей 95 ЖК РФ жилые помещения маневренного фонда предназначены для временного проживания граждан:

- в связи с капитальным ремонтом или реконструкцией дома, в котором находятся жилые помещения, занимаемые ими по договорам социального найма;
- 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 в момент обращения взыскания такие жилые помещения являются для них единственными;
- у которых единственные жилые помещения стали непригодными для проживания в результате чрезвычайных обстоятельств;
- иных граждан в случаях, предусмотренных законодательством.

Жилые помещения маневренного фонда предоставляются из расчета не менее чем шесть квадратных метров жилой площади на одного человека.

Договор найма жилого помещения маневренного фонда заключается на период:

- до завершения капитального ремонта или реконструкции дома (при заключении такого договора с гражданами, указанными в ч. 1 ст. 95 ЖК РФ);
- до завершения расчетов с гражданами, утратившими жилые помещения в результате обращения взыскания на них, после продажи жилых помещений, на которые было обращено взыскание (при заключении такого договора с гражданами, указанными в ч. 2 ст. 95 ЖК РФ);
- до завершения расчетов с гражданами, единственное жилое помещение которых стало непригодным для проживания в результате чрезвычайных обстоятельств, в порядке, предусмотренном Жилищным кодексом и другими федеральными законами, либо до предоставления им жилых помещений государственного или муниципального жилищных фондов в случаях и в порядке, которые предусмотрены Жилищным кодексом (при заключении такого договора с гражданами, указанными в ч. 3 ст. 95 ЖК РФ);
- установленный законодательством (при заключении такого договора с гражданами, указанными в ч. 4 ст. 95 ЖК РФ).

Истечение периода, на который заключен договор найма жилого помещения маневренного фонда, служит основанием прекращения данного договора.

### **§13.4. Жилые помещения в домах системы социального обслуживания населения и фондов для временного поселения вынужденных переселенцев и лиц, признанных беженцами**



Жилые помещения в домах системы социального обслуживания населения создаются и предоставляются федеральными, региональными либо муниципальными органами социальной защиты. Такие специализированные дома предназначаются для проживания нуждающихся в этом граждан. Жилые помещения в домах системы социального обслуживания населения предназначаются для проживания граждан, которые в соответствии с законодательством отнесены к числу граждан, нуждающихся в специальной социальной защите с предоставлением им медицинских и социально-бытовых услуг (ст. 96 ЖК РФ). Порядок, условия предоставления жилых помещений в домах системы социального обслуживания населения и пользования ими устанавливаются федеральным законодательством и законодательством субъектов Федерации (ст. 107 ЖК РФ).

Жилые помещения в домах системы социального обслуживания населения используются не только для проживания социально незащищенных лиц, но и для предоставления им медицинских и социально-бытовых услуг; находятся в ведении органов системы социальной защиты населения и предназначены для инвалидов, пожилых лиц, детей-инвалидов, детей-сирот, детей, оставшихся без попечения родителей, детей-инвалидов, нуждающихся в медицинской помощи, и других лиц.

В соответствии со статьей 5 Федерального закона от 2 августа 1995 г. N 122-ФЗ "О социальном обслуживании граждан пожилого возраста и инвалидов" граждане пожилого возраста (женщины старше 55 лет, мужчины старше 60 лет) и инвалиды (в том числе дети-инвалиды), нуждающиеся в постоянной или временной посторонней помощи в связи с частичной или полной утратой возможности самостоятельно удовлетворять свои основные жизненные потребности вследствие ограничения способности к самообслуживанию и (или) передвижению, имеют право на социальное обслуживание, осуществляемое в государственном и негосударственном секторах системы социального обслуживания. Социальное обслуживание граждан пожилого возраста и инвалидов предоставляется по решению органов социальной защиты населения в подведомственных им учреждениях либо по договорам, заключаемым органами социальной защиты с учреждениями социального обслуживания иных форм собственности. Согласно статье 12 названного выше Закона, граждане пожилого возраста и инвалиды, проживающие в стационарных учреждениях социального обслуживания, имеют право на:

- обеспечение им условий проживания, отвечающих санитарно-гигиеническим требованиям;
- уход, первичную медико-санитарную и стоматологическую помощь, предоставляемые в стационарном учреждении социального обслуживания;
- сохранение занимаемых ими по договору найма или аренды жилых помещений в домах государственного, муниципального и общественного жилищных фондов в течение шести месяцев с момента поступления в стационарное учреждение социального обслуживания, а если в жилых помещениях остались проживать члены их семей - в течение всего времени пребывания в этом учреждении. В случае отказа от услуг стационарного учреждения социального обслуживания по истечении указанного срока граждане пожилого возраста и инвалиды, освободившие жилые помещения в связи с их помещением в эти учреждения, имеют право на внеочередное обеспечение жилым помещением, если им не может быть возвращено ранее занимаемое ими жилое помещение.

Согласно статье 17 Федерального закона от 24 ноября 1995 г. N 181-ФЗ "О социальной защите инвалидов в Российской Федерации", жилые помещения предоставляются инвалидам, семьям, имеющим детей-инвалидов, с учетом состояния здоровья и других заслуживающих внимания обстоятельств. Инвалиды имеют право на дополнительную жилую площадь в соответствии с перечнем заболеваний, утверждаемым Правительством России. Это право учитывается при постановке на учет для улучшения жилищных условий и предоставлении жилого помещения в домах государственного или муниципального жилищных фондов. Дополнительная жилая площадь, занимаемая инвалидом (независимо от того, в виде отдельной комнаты или нет), не считается излишней и подлежит оплате в одинарном размере. Жилые помещения, занимаемые инвалидами, оборудуются специальными средствами и приспособлениями в соответствии с индивидуальной программой реабилитации.

Инвалиды, проживающие в стационарных учреждениях социального обслуживания и желающие получить жилое помещение по договору найма или аренды, подлежат принятию на учет для улучшения жилищных условий независимо от размера занимаемой площади и обеспечиваются жилыми помещениями наравне с другими инвалидами.

Дети-инвалиды, проживающие в стационарных учреждениях социального обслуживания, являющиеся сиротами или лишенные попечительства родителей, достигнув 18 лет, должны быть обеспечены жилыми помещениями вне очереди, если индивидуальная программа реабилитации инвалида предусматривает, что человек сам может обслуживать себя и вести самостоятельный образ жизни.

Жилое помещение в домах государственного, муниципального и общественного жилищных фондов, занимаемое инвалидом по договору найма или аренды, при помещении инвалида в стационарное учреждение социального обслуживания сохраняется за ним в течение шести месяцев. Специально оборудованные жилые помещения в домах государственного, муниципального и общественного жилищных фондов, занимаемые инвалидами по договору найма или аренды, при их освобождении заселяются в первую очередь нуждающимися в улучшении жилищных условий другими

инвалидами.

Инвалидам и семьям, имеющим детей-инвалидов, предоставляется скидка не ниже 50% квартирной платы (в домах государственного, муниципального и общественного жилищных фондов) и оплаты коммунальных услуг (независимо от принадлежности жилищного фонда), а в жилых домах, не имеющих центрального отопления, - от стоимости топлива, приобретаемого в пределах норм, установленных для продажи населению. Постановление Правительства России от 27 июля 1996 г. N 901 "О предоставлении льгот инвалидам и семьям, имеющим детей-инвалидов, по обеспечению их жилыми помещениями, оплате жилья и коммунальных услуг" предусматривает порядок отнесения инвалидов к числу граждан, нуждающихся в специально оборудованных жилых помещениях.

Постановлением Правительства России от 25 ноября 1995 г. N 1151 определен федеральный перечень гарантированных государством социальных услуг, предоставляемых гражданам пожилого возраста и инвалидам государственными и муниципальными учреждениями социального обслуживания, который включает в себя предоставление жилой площади, помещений для организации реабилитационных мероприятий, лечебно-трудовой деятельности, культурно-бытового обслуживания в стационарном учреждении социального обслуживания. Табель (перечень) технических средств и оборудования для жилых комнат стационарных учреждений социального обслуживания граждан пожилого возраста и инвалидов определен в приложении N 2 к Рекомендациям по обеспечению учреждений социального обслуживания граждан пожилого возраста и инвалидов техническими средствами и оборудованием, утвержденным постановлением Минтруда России от 12 февраля 2001 г. N 18.

Правовое положение домов системы социального обслуживания определяется и законодательством, и другими нормативными правовыми актами.

Особенности правового положения, проживания и обслуживания в домах для престарелых и инвалидов, которые являются медико-социальными учреждениями, предназначенными для временного (сроком до шести месяцев) и пятидневного в неделю проживания престарелых граждан (мужчин старше 60 лет и женщин старше 55 лет), инвалидов I и II групп (в том числе детей-инвалидов), нуждающихся в уходе, бытовом и медико-социальном обслуживании, реабилитационных услугах, а детей-инвалидов - в обучении, воспитании, социально-трудовой адаптации, регулируются следующими документами: постановлением Правительства России от 15 апреля 1995 г. N 338 "О развитии сети специальных домов-интернатов для престарелых и инвалидов", постановлением Госкомтруда СССР от 20 июня 1978 г. N 202 "Об утверждении Типового положения о доме для престарелых и инвалидов", приказом Минтруда России от 4 ноября 1997 г. N 283 "Об утверждении Примерного устава государственного (муниципального) стационарного учреждения социального обслуживания системы социальной защиты населения", Методическими рекомендациями по организации деятельности государственных и муниципальных учреждений социального обслуживания "Дом-интернат малой вместимости для граждан пожилого возраста и инвалидов", утвержденными постановлением Минтруда России от 12 мая 2003 г. N 25, Положением о психоневрологическом интернате Министерства социального обеспечения РСФСР, утвержденным приказом Минсоцобеспечения РСФСР от 27 декабря 1978 г. N 145. В зависимости от типа они имеют следующие названия: дом-интернат, пансионат ветеранов труда, психоневрологический интернат, детский дом-интернат.

Согласно статье 21 Федерального закона от 10 декабря 1995 г. N 195-ФЗ "Об основах социального обслуживания населения в Российской Федерации", создание, управление и обеспечение деятельности учреждений социального обслуживания находится в ведении органов государственной власти субъектов Российской Федерации.

Жилые помещения фондов для временного поселения вынужденных переселенцев и лиц, признанных беженцами, предназначены для временного проживания граждан, признанных в установленном федеральным законом порядке вынужденными переселенцами и беженцами (ст. 97 ЖК РФ). Порядок предоставления жилых помещений данных фондов устанавливается федеральными законами (ст. 108 ЖК РФ). Жилые помещения для социальной защиты отдельных категорий граждан предназначены для проживания граждан, которые в соответствии с законодательством отнесены к числу тех, кто нуждается в специальной социальной защите (ч. 1 ст. 98 ЖК РФ).

## **Глава 14. Организация деятельности жилищных и жилищно-строительных кооперативов**

### **§14.1. Организация и государственная регистрация жилищного кооператива**

Определение жилищно-строительного кооператива дано в статье 110 ЖК РФ. Жилищный или жилищно-строительный кооператив - это 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. Члены жилищного кооператива своими средствами участвуют в строительстве, приобретении, реконструкции и содержании многоквартирного дома.

Жилищные кооперативы являются потребительскими кооперативами (ч. 4 ст. 110 ЖК РФ). Действие положений, регулирующих порядок их образования и деятельности, не распространяется на иные специализированные потребительские кооперативы, создаваемые в целях удовлетворения потребностей граждан в жилье в соответствии с федеральными законами. Порядок создания и деятельности таких кооперативов, правовое положение их членов определяются федеральными законами.

Членов жилищного кооператива не может быть менее пяти, но не должно превышать количество жилых помещений в строящемся или приобретаемом кооперативом многоквартирном доме (ч. 1 ст. 112 ЖК). Решение об организации жилищного кооператива принимается собранием учредителей, в котором вправе участвовать лица, желающие организовать жилищный кооператив. Решение собрания учредителей об организации жилищного кооператива и об утверждении его устава считается принятым, если за него проголосовали лица, желающие вступить в жилищный кооператив (учредители). Членами жилищного кооператива с момента его государственной регистрации в качестве юридического лица становятся лица, проголосовавшие за организацию жилищного кооператива.

Решение собрания учредителей жилищного кооператива оформляется протоколом.

Согласно части 1 статьи 113 ЖК РФ, устав жилищного кооператива должен содержать сведения о наименовании кооператива, месте его нахождения, предмете и целях деятельности, порядке вступления в члены кооператива, выхода из него, выдачи паевого взноса и иных выплат, о размере, составе и порядке внесения вступительных и паевых взносов, об ответственности за нарушение обязательств внесения паевых взносов, о составе и компетенции органов управления кооператива и органов контроля над 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. Устав жилищного кооператива может содержать и другие положения, не противоречащие Жилищному кодексу и иным федеральным законам.

В соответствии со статьей 114 ЖК РФ государственная регистрация жилищного кооператива проводится в соответствии с законодательством о государственной регистрации юридических лиц.

#### **§14.2. Право на вступление в жилищный кооператив**

Право на вступление в жилищные кооперативы имеют граждане, достигшие возраста 16 лет, и (или) юридические лица (ч. 1 ст. 111 ЖК РФ). Категории граждан, указанных в статье 49 ЖК РФ (малоимущие граждане), имеют преимущественное право на вступление в жилищные кооперативы, организованные при содействии органов государственной власти Российской Федерации и ее субъектов или органов местного самоуправления.

Положение части 1 статьи 111 ЖК РФ корреспондирует положению абзаца 6 пункта 2 статьи 26 ГК РФ, согласно которому по достижении возраста 16 лет несовершеннолетние также вправе быть членами кооперативов в соответствии с законами о кооперативах. Однако действующие в настоящее время законы о кооперативах - Федеральный закон от 11 июля 1997 г. N 97-ФЗ "О внесении изменений и дополнений в Закон Российской Федерации "О потребительской кооперации в Российской Федерации", Федеральный закон от 8 мая 1996 г. N 41-ФЗ "О производственных кооперативах", Федеральный закон от 8 декабря 1995 г. N 193-ФЗ "О сельскохозяйственной кооперации" - не применяются к специализированным потребительским кооперативам, в том числе жилищным.

В настоящее время принят Федеральный закон "О жилищных накопительных кооперативах", который определяет правовые, экономические и организационные основы деятельности жилищных накопительных кооперативов по привлечению и использованию денежных средств граждан - своих членов 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 жилищных накопительных кооперативов. Этот Закон устанавливает гарантии защиты прав и законных интересов граждан - членов жилищных накопительных кооперативов. Пункт 1 статьи 5 Закона предусматривает, что членом кооператива может быть гражданин, достигший возраста 16 лет.

Если гражданин приобрел полную дееспособность до достижения возраста 16 лет в результате вступления в брак (п. 2 ст. 21 ГК РФ), он может стать членом кооператива. Согласно абзацу 2 пункта 2 статьи 12 Семейного кодекса России, порядок и условия, при наличии которых вступление в брак в виде исключения с учетом особых обстоятельств может быть разрешено до достижения возраста 16 лет, могут быть установлены законами субъектов Российской Федерации (например, в Москве и Московской области может быть разрешено вступление в брак лицам, достигшим возраста 14 лет).

Членами потребительского кооператива могут быть коммерческие и некоммерческие юридические лица, в том числе унитарные предприятия и учреждения (с учетом положений ст. 295, 297, 298 ГК РФ о возможности распоряжения имуществом государственными и муниципальными унитарными предприятиями, в том числе казенными и учреждениями). Жилищный кодекс не определяет

особенностей участия юридических лиц в кооперативах, в связи с чем нормы о физических лицах распространяются и на юридические лица в той части, в которой не противоречат их правовому положению.

Например, юридические лица вправе приобретать жилые помещения не по договору найма, а лишь по договору аренды.

К гражданам, имеющим преимущественное право на вступление в жилищный кооператив, организованный при содействии органов государственной власти Российской Федерации и ее субъектов или органов местного самоуправления, относятся:

- малоимущие граждане, признанные по установленным Жилищным кодексом основаниям нуждающимися в жилых помещениях;

- иные определенные федеральным законом или законом субъекта Российской Федерации категории граждан, признанных по основаниям, установленным Жилищным кодексом и (или) федеральным законом или законом субъекта Российской Федерации нуждающимися в жилых помещениях.

В настоящее время практика организации жилищных кооперативов при содействии органов государственной власти Российской Федерации и ее субъектов или органов местного самоуправления во многих субъектах Федерации не применяется широко, о чем говорится, в частности, в распоряжении Департамента жилищной политики и жилищного фонда г. Москвы от 2 декабря 2003 г. N 553 "Об учете граждан на приобретение жилых помещений в ЖСК".

### **§14.3. Органы управления жилищным кооперативом**

В соответствии со статьей 115 ЖК РФ органами управления жилищным кооперативом являются:

- 1) общее собрание членов жилищного кооператива;

- 2) конференция, если число участников общего собрания более 50 и это предусмотрено уставом жилищного кооператива;

- 3) правление и председатель правления жилищного кооператива.

Высшим органом управления жилищного кооператива считается общее собрание его членов (конференция), которое созывается в порядке, установленном уставом кооператива. Компетенция общего собрания членов жилищного кооператива (конференции) определяется уставом кооператива (ч. 2 ст. 116 ЖК РФ).

Общее собрание правомочно, если на нем присутствует более 50% членов кооператива; его решение считается принятым, если за него проголосовало более 1/2 членов жилищного кооператива, присутствовавших на таком общем собрании, а по вопросам, указанным в уставе жилищного кооператива, - более 3/4 членов жилищного кооператива, присутствовавших на таком общем собрании. Решение общего собрания, принятое в установленном порядке, обязательно для всех членов жилищного кооператива. Общее собрание членов жилищного кооператива избирает органы управления жилищного кооператива и органы контроля над его деятельностью. Решение общего собрания оформляется протоколом.

Согласно части 1 статьи 118 ЖК РФ, правление жилищного кооператива избирается из числа его (жилищного кооператива) членов общим собранием членов жилищного кооператива (конференцией) в количестве и на срок, которые определены уставом кооператива. Порядок деятельности правления жилищного кооператива и порядок принятия им решений определяются уставом и внутренними документами кооператива (положением, регламентом или иным документом). Правление жилищного кооператива руководит текущей деятельностью кооператива, избирает из своего состава председателя кооператива и имеет иные полномочия, не отнесенные уставом кооператива к компетенции общего собрания членов кооператива. Правление жилищного кооператива подотчетно общему собранию членов кооператива (конференции).

Председатель правления жилищного кооператива избирается правлением из своего состава на срок, определенный уставом жилищного кооператива (ч. 1 ст. 119 ЖК РФ).

Председатель правления жилищного кооператива:

- 1) обеспечивает выполнение решений правления кооператива;

- 2) без доверенности действует от имени кооператива, в том числе представляет его интересы и совершает сделки;

- 3) осуществляет иные полномочия, не отнесенные Жилищным кодексом или уставом кооператива к компетенции общего собрания членов (конференции) или правления кооператива.

Председатель правления жилищного кооператива при осуществлении прав и исполнении обязанностей должен добросовестно и разумно действовать в интересах кооператива. Для контроля финансово-хозяйственной деятельности жилищного кооператива общее собрание членов кооператива (конференция) избирает ревизионную комиссию (ревизора) жилищного кооператива на срок не более трех лет. Число членов ревизионной комиссии определяется уставом кооператива. Члены ревизионной комиссии одновременно не могут быть членами правления жилищного кооператива,



а также занимать иные должности в органах управления жилищным кооперативом.

Ревизионная комиссия жилищного кооператива из своего состава избирает председателя ревизионной комиссии (ч. 2 ст. 120 ЖК РФ). Ревизионная комиссия (ревизор) жилищного кооператива:

1) в обязательном порядке проводит плановые ревизии финансово-хозяйственной деятельности жилищного кооператива не реже одного раза в год;

2) представляет общему собранию членов кооператива (конференции) заключение о бюджете жилищного кооператива, годовом отчете и размерах обязательных платежей и взносов;

3) отчитывается перед общим собранием членов кооператива (конференцией) о своей деятельности.

Ревизионная комиссия (ревизор) жилищного кооператива вправе в любое время проводить проверку финансово-хозяйственной деятельности кооператива и иметь доступ ко всей документации, касающейся деятельности кооператива. Порядок работы ревизионной комиссии (ревизора) жилищного кооператива определяется уставом и другими документами кооператива.

#### **§14.4. Прием в члены жилищного кооператива и прекращение членства в нем**

Согласно статье 121 ЖК РФ, гражданин или юридическое лицо, желающие стать членом жилищного кооператива, подают в его правление заявление о приеме в члены жилищного кооператива. Это заявление должно быть рассмотрено в течение месяца правлением и утверждено решением общего собрания членов жилищного кооператива (конференции). Гражданин или юридическое лицо признаются членом жилищного кооператива с момента уплаты вступительного взноса после утверждения решения о приеме в члены жилищного кооператива общим собранием членов кооператива (конференцией). Например, приобретая квартиру, находящуюся в таком доме, по договорам о передаче права собственности (купля-продажа, дарение, мена, рента), по наследству, о реорганизации (в отношении юридических лиц), гражданин или юридическое лицо могут подать заявление о приеме в кооператив.

Особенности наследования прав, связанных с участием в потребительском кооперативе, регулируется статьей 1177 ГК РФ, в соответствии с которой в состав наследства члена потребительского кооператива входит его пай. Наследник члена жилищного кооператива имеет право быть принятым в члены жилищного кооператива; ему не может быть отказано в приеме в члены кооператива. Если наследников несколько, все они участниками кооператива могут не стать. Члены кооператива имеют право решать, кого из них принять в кооператив; остальные наследники должны получить причитающиеся им суммы паенакоплений либо имущество в натуре. Решение вопроса о том, кто из наследников может быть принят в члены потребительского кооператива, а также порядок, способы и сроки выплаты наследникам, не ставшим членами кооператива, причитающихся им сумм или выдачи вместо них имущества в натуре определяются законодательством о потребительских кооперативах и учредительными документами соответствующего кооператива.

Гражданин или юридическое лицо не могут быть принуждены к вступлению в кооператив. Например, приобретение квартиры не является основанием для принуждения нового собственника к вступлению в кооператив вместо прежнего владельца.

Итак, гражданин или юридическое лицо, желающие стать пайщиками, подают в правление жилищного кооператива заявление в письменной форме о приеме в кооператив. В заявлении гражданина должны быть указаны его фамилия, имя, отчество и место жительства; в заявлении юридического лица - его наименование, место нахождения и банковские реквизиты. За нарушение сроков рассмотрения заявления, предусмотренного частью 2 статьи 120 ЖК РФ, законодательство не устанавливает никакой ответственности правления и общего собрания (конференции) членов кооператива. Лицо, подавшее заявление, может стать членом кооператива не ранее утверждения решения правления о принятии в члены кооператива общим собранием (конференцией) и уплатой взноса. Лица, принятые в кооператив и внесшие взносы, получают документ, удостоверяющий их членство.

#### **§14.5. Реорганизация и ликвидация жилищного кооператива**

В соответствии со статьей 122 ЖК РФ жилищный кооператив по решению общего собрания его членов (конференции) может быть преобразован в товарищество собственников жилья.

Реорганизация юридического лица означает его прекращение с правопреемством, то есть права и обязанности одного юридического лица (одних юридических лиц) переходят к другому (другим). Реорганизация может быть проведена путем слияния, присоединения, разделения, выделения и преобразования. Законодательство не предусматривает реорганизации жилищного кооператива путем слияния, присоединения, разделения и выделения, хотя и прямого запрета не содержит.

Названная выше статья предусматривает возможность преобразования как жилищного, так и жилищно-строительного кооператива в товарищество собственников жилья, правовое положение

которого регулируется разделом VI Жилищного кодекса России.

В соответствии со статьей 14 Федерального закона "О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации" жилищный или жилищно-строительный кооператив, все члены которого полностью внесли паевые взносы за предоставленные этим кооперативом жилые помещения, до 1 января 2007 г. должен быть преобразован в товарищество собственников жилья или ликвидирован. Кооперативы, по истечении этого срока не преобразовавшиеся согласно законодательству подлежат ликвидации в судебном порядке по требованию органа, осуществляющего государственную регистрацию юридических лиц. Но при регистрации изменений правового статуса кооперативов в указанном в названной выше статье случае они (кооперативы) освобождаются от уплаты государственной пошлины. Решение о реорганизации может быть принято лишь общим собранием кооператива в соответствии со статьей 117 Жилищного кодекса. Такое решение может быть принято и конференцией кооператива, если число участников общего собрания членов жилищного кооператива более 50 и это предусмотрено уставом кооператива. В уставе целесообразно предусмотреть, что решение о реорганизации принимается квалифицированным большинством (2/3) членов кооператива, присутствующих на общем собрании (конференции).

Жилищный кооператив считается преобразованным в товарищество собственников жилья с момента государственной регистрации вновь возникших юридических лиц, к которым переходят права и обязанности кооператива в соответствии с передаточным актом. Если передаточный акт не представлен вместе с учредительными документами или в них отсутствуют положения о правопреемстве по обязательствам жилищного кооператива, то в государственной регистрации товарищества собственников жилья будет отказано. Регистрация реорганизации производится в соответствии с разделом V Федерального закона от 8 августа 2001 г. N 129-ФЗ "О государственной регистрации юридических лиц и индивидуальных предпринимателей"; согласно статье 14 этого Закона, в регистрирующий орган представляются следующие документы:

а) подписанное заявителем заявление о государственной регистрации товарищества собственников жилья, создаваемого путем реорганизации, по форме, утвержденной Правительством Российской Федерации;

б) учредительные документы товарищества собственников жилья, создаваемого путем преобразования (подлинники или засвидетельствованные в нотариальном порядке копии);

в) решение о создании товарищества собственников жилья;

г) передаточный акт;

е) документ об уплате государственной пошлины.

Регистрация проводится в течение пяти дней со дня представления всех необходимых документов. Гарантии прав кредиторов реорганизованного юридического лица предусмотрены в статье 60 ГК РФ. В частности, все кредиторы жилищного кооператива должны быть уведомлены о реорганизации и вправе потребовать прекращения или досрочного исполнения обязательства, должником по которому является это юридическое лицо, и возмещения убытков (Постатейный комментарий к Жилищному кодексу Российской Федерации/Под общ. ред. Н.М. Коршунова. М.: Эксмо, 2005. С. 110).

Согласно статье 123 ЖК РФ, жилищный кооператив может быть ликвидирован по основаниям и в порядке, которые предусмотрены гражданским законодательством. Реорганизация или ликвидация жилищного кооператива относится к компетенции его учредителей, в данном случае членов ЖСК. Но решения общего собрания недостаточно. В соответствии со статьей 61 ГК РФ для ликвидации кооператива как юридического лица необходимо вступившее в законную силу решение суда.

Ликвидация жилищного кооператива влечет его прекращение без перехода прав и обязанностей в порядке правопреемства к другим лицам. Основания ликвидации юридического лица, в том числе жилищного кооператива, предусмотрены в статье 61 ГК РФ. Порядок ликвидации установлен статьями 62 и 63 Гражданского кодекса и уставом кооператива. Решение о ликвидации жилищного кооператива должно приниматься общим собранием членов кооператива.

Жилищный кооператив может быть ликвидирован:

- по решению его участников, в том числе в связи с истечением срока, на который создан жилищный кооператив;

- по решению суда, если при его создании были допущены грубые нарушения закона, которые носят неустранимый характер, либо деятельность велась без разрешения (лицензии) или была запрещена законом, либо с иными неоднократными или грубыми нарушениями закона или иных правовых актов, а также в иных случаях, предусмотренных Гражданским кодексом;

- в связи со сносом дома.

В соответствии с пунктом 4 статьи 116 ГК РФ члены 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. Основанием для ликвидации жилищного кооператива может быть и признание его несостоятельным (банкротом) в соответствии со статьей 65 ГК РФ. Если стоимости имущества кооператива недостаточно для удовлетворения требований

кредиторов, оно может быть ликвидировано только в порядке, предусмотренном статьей 65 ГК РФ. Жилищный кооператив может совместно с кредиторами принять решение об объявлении о своем банкротстве и о добровольной ликвидации. Основания признания судом юридического лица банкротом либо объявления им о своем банкротстве, а также порядок ликвидации такого юридического лица установлены Федеральным законом от 26 октября 2002 г. N 127-ФЗ "О несостоятельности (банкротстве)".

Порядок ликвидации юридического лица, в том числе жилищного кооператива, определяется статьей 63 ГК РФ и включает в себя следующие действия.

Ликвидационная комиссия, назначенная общим собранием членов кооператива, помещает в органах печати, в которых публикуются данные о государственной регистрации юридического лица, сообщение о его ликвидации, порядке и сроке заявления требований его кредиторами (этот срок не может быть менее двух месяцев с момента публикации о ликвидации). Ликвидационная комиссия принимает меры к выявлению кредиторов и получению дебиторской задолженности, а также письменно уведомляет кредиторов о ликвидации кооператива.

После окончания срока, отведенного для предъявления требований кредиторов, ликвидационная комиссия составляет промежуточный ликвидационный баланс, который содержит сведения о составе имущества жилищного кооператива, перечне предъявленных кредиторами требований и о результатах их рассмотрения. Промежуточный ликвидационный баланс утверждается общим собранием членов кооператива или органом, принявшим решение о ликвидации кооператива. В случаях, установленных законом, промежуточный ликвидационный баланс утверждается по согласованию с уполномоченным государственным органом.

Если имеющихся у жилищного кооператива денежных средств недостаточно для удовлетворения требований кредиторов, ликвидационная комиссия продает имущество кооператива с публичных торгов в порядке, установленном для исполнения судебных решений. Выплату денежных сумм кредиторам жилищного кооператива производит ликвидационная комиссия в порядке очередности, установленной статьей 64 ГК РФ, в соответствии с промежуточным ликвидационным балансом, начиная со дня его утверждения, за исключением кредиторов пятой очереди, выплаты которым производятся по истечении месяца со дня утверждения промежуточного ликвидационного баланса. При этом имущество членов кооператива, принадлежащее им на праве собственности, не подлежит продаже.

После завершения расчетов с кредиторами ликвидационная комиссия составляет ликвидационный баланс, который утверждается общим собранием членов кооператива или органом, принявшим решение о ликвидации юридического лица. В случаях, установленных законом, ликвидационный баланс утверждается по согласованию с уполномоченным государственным органом. Оставшееся после удовлетворения требований кредиторов имущество жилищного кооператива передается его членам, если иное не предусмотрено законом, иными правовыми актами или уставом кооператива.

Ликвидация юридического лица считается завершённой, а жилищный кооператив прекратившим существование после внесения об этом записи в Единый государственный реестр юридических лиц.

Ликвидация жилищного кооператива (ч. 3 ст. 157 ЖК РФ) не служит основанием изменения размера платы за коммунальные услуги, уплачиваемой бывшими членами кооператива (Постатейный комментарий к Жилищному кодексу Российской Федерации/Под общ. ред. Н.М. Коршунова. М.: Эксмо, 2005. С. 112.).

## **Глава 15. Правовое положение членов жилищных кооперативов**

### **§15.1. Предоставление жилого помещения в домах жилищного кооператива**

Жилищный кооператив отличается от жилищно-строительного кооператива тем, что не строит здание, а приобретает уже готовое. Членом ЖСК можно стать, вступив в члены ЖСК при его учреждении, и получить квартиру в построенном ЖСК доме или вступить в уже действующий ЖСК путем приобретения квартиры в доме ЖСК или получения ее при помощи обмена.

Приобрести квартиру можно, например, купив ее или получив в наследство. Если пай выплачен полностью, то новый собственник квартиры не обязан вступать в члены ЖСК - это его право, но не обязанность. Если он захочет вступить в члены ЖСК, а ему будет в этом отказано, то он вправе оспорить такое решение в судебном порядке. Вообще, относительно членства в ЖСК действует принцип добровольности: в любое время любой член ЖСК (с полностью выплаченным паем) может выйти из членов этого кооператива. Поскольку член ЖСК имеет право на информацию о деятельности кооператива и право участвовать в его деятельности, то членство в ЖСК весьма полезно.

Согласно статье 124 ЖК РФ, гражданину или юридическому лицу, принятым в члены жилищного кооператива, на основании решения общего собрания членов жилищного кооператива (конференции) предоставляется жилое помещение в домах жилищного кооператива в соответствии с размером

внесенного паевого взноса.

Решения общего собрания членов жилищного кооператива (конференции) являются основанием вселения в жилые помещения в домах жилищного кооператива. Основанием владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения жилым помещением является членство в жилищном кооперативе.

### **§15.2. Право на пай члена жилищного кооператива**

В соответствии со статьей 125 ЖК РФ порядок и условия внесения паевого взноса членом жилищного кооператива определяются уставом жилищного кооператива. Пай может принадлежать одному или нескольким гражданам либо юридическим лицам.

Правовое регулирование пользования жилыми помещениями в домах жилищных и жилищно-строительных кооперативов имеет особенности. На квартиры ЖСК может быть два вида собственности в зависимости от того, полностью ли выплачен пай: квартиры ЖСК с невыплаченным паем (или неполностью выплаченным) являются собственностью кооператива, с полностью выплаченным паем - собственностью члена - пайщика кооператива<sup>\*(111)</sup>.

Члену жилищного кооператива, не выплатившему полностью паевого взноса и исключенному из жилищного кооператива, выплачивается сумма его пая в сроки и на условиях, которые предусмотрены уставом кооператива. Срок такой выплаты не может превышать двух месяцев со дня принятия жилищным кооперативом решения об исключении члена жилищного кооператива (ст. 132 ЖК РФ).

### **§15.3. Временные жильцы**

Согласно статье 126 ЖК РФ, член жилищного кооператива и проживающие совместно с ним члены его семьи по взаимному согласию и с предварительным уведомлением правления жилищного кооператива вправе разрешить временным жильцам проживать в жилом помещении, находящемся в их пользовании, в порядке и на условиях, которые предусмотрены статьей 80 ЖК РФ. Эти условия таковы:

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

2) временные жильцы не обладают самостоятельным правом пользования жилым помещением; ответственность за их действия несет член жилищного кооператива и проживающие совместно с ним члены его семьи;

3) временные жильцы обязаны освободить жилое помещение по истечении согласованного с ними срока проживания, а если срок не согласован - не позднее чем через семь дней со дня предъявления требования членом жилищного кооператива.

### **§15.4. Раздел жилого помещения в доме жилищного кооператива**

Раздел жилого помещения в доме жилищного кооператива между лицами, имеющими право на пай, допускается в исключительном случае - когда каждому из таких лиц может быть выделено (в натуре) изолированное жилое помещение или имеется техническая возможность переустройства или перепланировки неизолированных помещений в изолированные жилые помещения. Споры о разделе жилого помещения в доме жилищного кооператива разрешаются в судебном порядке (ч. 2 ст. 127 ЖК РФ).

Раздел жилого помещения в доме жилищного кооператива производится по согласованию с лицами, имеющими право на пай. В соответствии со статьей 39 Семейного кодекса России при разделе общего имущества супругов и определении долей в нем доли супругов признаются равными, если иное не предусмотрено договором между супругами.

Суд вправе отступить от начала равенства долей супругов в их общем имуществе исходя из интересов несовершеннолетних детей и (или) из заслуживающего внимания интереса одного из супругов, в частности, если другой супруг не получал доходов по неуважительным причинам или расходовал общее имущество супругов в ущерб интересам семьи. Согласно пункту 12 постановления Пленума Верховного Суда России от 5 ноября 1998 г. N 15 "О применении судами законодательства при рассмотрении дел о расторжении брака", при решении вопроса о возможности рассмотрения в бракоразводном процессе требования о разделе общего имущества супругов, когда этот раздел затрагивает интересы третьих лиц (например, имущество является собственностью крестьянского (фермерского) хозяйства или бывшего колхозного двора, в составе которого, кроме супругов и их несовершеннолетних детей, имеются и другие члены, либо собственностью жилищно-строительного или другого кооператива, член которого еще полностью не внес свой паевой взнос, в связи с чем не приобрел право собственности на имущество, выделенное ему кооперативом в пользование, и т.п.), суду



в соответствии с пунктом 3 статьи 24 Семейного кодекса необходимо обсудить вопрос о выделении этого требования в отдельное производство. Раздел жилого помещения возможен, если:

- каждому лицу может быть выделено изолированное жилое помещение (жилой дом или его часть, квартира или ее часть, комната);
- в результате переустройства или перепланировки будут выделены изолированные жилые помещения. Например, раздел жилого помещения, состоявшего из смежных неизолированных комнат, допускается, если комнаты будут превращены в изолированные.

#### **§15.5. Сдача внаем жилого помещения в доме жилищного кооператива**

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

Жилищный кооператив в порядке, определенном его уставом, вправе сдать внаем за плату освободившиеся жилые помещения, которые находились во владении членов кооператива, вышедших или исключенных из жилищного кооператива, до приема в жилищный кооператив новых членов.

Сдача внаем жилого помещения в доме жилищного кооператива осуществляется по аналогии закона (ст. 76-79 ЖК РФ) по следующим правилам. Член жилищного кооператива и проживающие совместно с ним члены его семьи вправе передать часть занимаемого ими жилого помещения, а в случае временного выезда все жилое помещение в поднаем. Договор поднайма может быть заключен лишь при условии, если после его заключения общая площадь жилого помещения на одного проживающего не будет менее учетной нормы.

Поднаниматель не приобретает самостоятельного права пользования жилым помещением. Ответственным перед наймодателем по договору социального найма жилого помещения является член жилищного кооператива.

Передача в поднаем жилого помещения не допускается, если в нем проживает или в него вселяется гражданин, страдающий одной из тяжелых форм хронических заболеваний. Договор поднайма жилого помещения заключается в письменной форме, один экземпляр передается наймодателю (члену жилищного кооператива). В этом договоре должны быть указаны граждане, вселяемые совместно с поднанимателем. Договор заключается на срок, определяемый сторонами договора поднайма такого жилого помещения. Если в договоре срок не определен, договор считается заключенным на один год.

Пользование жилыми помещениями осуществляется в соответствии с договором поднайма жилого помещения, Жилищным кодексом и иными нормативными правовыми актами. Договор поднайма жилого помещения является возмездным. В нем по соглашению сторон устанавливаются порядок, условия, сроки внесения и размер платы за поднаем жилого помещения. Действие договора прекращается по истечении срока, на который он был заключен.

Договор поднайма жилого помещения, предоставленного по договору социального найма, может быть расторгнут по соглашению сторон или если поднаниматель не выполнил условий договора поднайма жилого помещения.

Если поднаниматель жилого помещения или гражданин, за чьи действия 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 член жилищного кооператива вправе предупредить поднанимателя о необходимости устранить нарушения. Если же такие нарушения влекут за собой разрушение жилого помещения, член жилищного кооператива также вправе назначить данному поднанимателю разумный срок для проведения ремонта жилого помещения.

#### **§15.6. Право собственности члена жилищного кооператива на жилое помещение в многоквартирном доме**

Член жилищного кооператива приобретает право собственности на жилое помещение в многоквартирном доме в случае полной выплаты паевого взноса (ч. 1 ст. 129 ЖК РФ). На отношения собственности в жилищном кооперативе, расположенном в многоквартирном доме, при условии полностью выплаченного паевого взноса хотя бы одним членом жилищного кооператива распространяется действие главы 6 ЖК РФ.

В соответствии со статьей 130 ЖК РФ членство в жилищном кооперативе прекращается в случае выхода или исключения члена кооператива; ликвидации юридического лица, являющегося членом кооператива, или самого жилищного кооператива; смерти гражданина, являющегося членом жилищного кооператива.

Заявление члена жилищного кооператива о добровольном выходе из него (жилищного кооператива) рассматривается в порядке, предусмотренном уставом жилищного кооператива. Член жилищного кооператива может быть из него исключен на основании решения общего собрания членов жилищного кооператива (конференции) за грубое, без уважительных причин неисполнение своих обязанностей, установленных Жилищным кодексом или уставом жилищного кооператива.

В случае смерти члена жилищного кооператива его наследники имеют право на вступление в данный жилищный кооператив по решению общего собрания (конференции) его членов; преимущественное же право на вступление в кооператив приобретает в этом случае супруг умершего, но только при условии, что этот супруг имеет право на часть пая (ч. 1 ст. 131 ЖК РФ).

Наследник члена жилищного кооператива, имеющий право на часть пая и проживавший совместно с наследодателем, имеет преимущественное право на вступление в члены жилищного кооператива, если у супруга наследодателя такое право отсутствует или супруг отказался от вступления в члены жилищного кооператива. Наследник члена жилищного кооператива, не проживавший совместно с наследодателем, имеет преимущественное право на вступление в члены жилищного кооператива, если граждане, указанные в частях 1 и 2 статьи 131 ЖК РФ, отсутствуют или отказались от своего преимущественного права на вступление в члены жилищного кооператива.

Член семьи, проживавший совместно с наследодателем и не являющийся его наследником, имеет преимущественное право на вступление в члены жилищного кооператива при условии внесения им паевого взноса, отсутствия граждан, указанных в частях 1-3 статьи 131 ЖК РФ, а также если супруг или проживавшие совместно с наследодателем другие наследники члена жилищного кооператива не имеют преимущественного права на вступление в члены жилищного кооператива либо откажутся от вступления в него.

Согласно статье 133 ЖК РФ, член жилищного кооператива, не выплативший полностью паевого взноса и исключенный из жилищного кооператива по основаниям, указанным в части 3 статьи 130 ЖК РФ, а также проживающие совместно с ним члены его семьи утрачивают право пользования жилым помещением в доме жилищного кооператива и обязаны освободить данное жилое помещение в течение двух месяцев со дня принятия кооперативом решения об исключении такого члена из жилищного кооператива. В случае отказа освободить жилое помещение указанные в части 1 статьи 133 ЖК РФ граждане подлежат выселению в судебном порядке без предоставления другого жилого помещения.

#### **§15.7. Обеспечение членов жилищного кооператива жилыми помещениями в связи со сносом дома**

Из статьи 134 ЖК РФ следует, что если дом сносится по основаниям, предусмотренным жилищным законодательством, то к выселяемым из него членам жилищного кооператива и проживающим совместно с ними членам их семей применяются правила, установленные статьями 32 и 86 ЖК РФ для членов жилищного кооператива, выплативших пай и не выплативших пая.

В соответствии с частью 10 статьи 32 Жилищного кодекса дом подлежит сносу, если он в установленном Правительством Российской Федерации порядке признан аварийным. Постановлением Правительства России от 4 сентября 2003 г. N 552 утверждено Положение о порядке признания жилых домов (жилых помещений) непригодными для проживания.

Если член кооператива полностью выплатил пай, то в соответствии с пунктом 4 статьи 218 ГК РФ он является собственником жилого помещения. Орган, принявший решение о признании дома аварийным и подлежащим сносу, к собственникам помещений в этом доме, в том числе к жилищному кооперативу, являющемуся собственником квартир, по которым пай не выплачен полностью, предъявляет требования о его сносе в разумный срок. Если же собственники в установленный срок не осуществили снос дома, то земельный участок, на котором он (дом) расположен, и каждое жилое помещение в указанном доме подлежат изъятию для муниципальных нужд в соответствии со статьей 32 ЖК РФ. Члену кооператива, не полностью выплатившему пай, и членам его семьи орган государственной власти или местного самоуправления, принявшие решение о сносе дома, предоставляют другие благоустроенные жилые помещения по договорам социального найма.

При этом законодатель не дает ответа на вопрос, каким образом будут обеспечены члены жилищного кооператива, не полностью выплатившие пай, если собственники жилых помещений в соответствии с частью 10 статьи 32 ЖК РФ в установленный срок не осуществили снос дома. Видимо, в этом случае жилищный кооператив - собственник жилых помещений, в которых проживали члены кооператива, не полностью выплатившие пай, обязан предоставить иное жилье в соответствии с выплаченным паем, уставом кооператива.

### **Глава 16. Создание и деятельность товарищества собственников жилья**

#### **§16.1. Понятие товарищества собственников жилья**

Согласно статье 135 ЖК РФ, товарищество собственников жилья (ТСЖ) - это некоммерческая организация, основной целью создания которой не может быть извлечение прибыли; это объединение собственников помещений в многоквартирном доме, созданное для совместного управления комплексом недвижимого имущества в этом доме, обеспечения эксплуатации этого комплекса, владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения общим имуществом в многоквартирном доме.

Абзац 4 статьи 3 Закона РФ от 4 июля 1991 г. N 1541-1 "О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации" предусматривал, что собственники приватизированных жилых помещений в доме государственного или муниципального жилищных фондов являются совладельцами либо пользователями внеквартирного инженерного оборудования и мест общего пользования дома. Общим имуществом кондоминиума являлись предназначенные для обслуживания более одного домовладельца межквартирные лестничные клетки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, крыши, технические этажи и подвалы, ограждающие несущие и ненесущие конструкции, механическое, электрическое, сантехническое и иное оборудование, находящееся за пределами или внутри помещений и предназначенное для обслуживания более одного помещения, прилегающие земельные участки в установленных границах с элементами озеленения и благоустройства, а также иные объекты, предназначенные для обслуживания единого комплекса недвижимого имущества кондоминиума и для его использования. Общее имущество кондоминиума находится в общей долевой собственности домовладельцев и не подлежит отчуждению отдельно от права собственности домовладельцев на помещения кондоминиума. Для совместного использования такого имущества статьей 291 ГК РФ был предусмотрен новый вид некоммерческих организаций - товарищества собственников жилья. В соответствии с данной статьей собственники квартир для обеспечения эксплуатации многоквартирного дома, пользования квартирами и их общим имуществом образуют товарищество собственников квартир (жилья). Федеральный закон от 15 июня 1996 г. N 72-ФЗ "О товариществах собственников жилья", регулировавший порядок создания и деятельности товарищества собственников жилья, утрачивает силу с момента вступления в действие Жилищного кодекса в соответствии со статьей 2 Федерального закона "О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации". Деятельность ТСЖ регулируется и Федеральным законом от 12 января 1996 г. N 7-ФЗ "О некоммерческих организациях".

Указом Президента России от 28 апреля 1997 г. N 425 "О реформе жилищно-коммунального хозяйства в Российской Федерации" предусмотрены меры, направленные на стимулирование создания товариществ собственников жилья, в том числе в сфере налогообложения. В то же время в Налоговом кодексе данные положения отсутствуют.

Учредительным документом товарищества собственников жилья является устав, который принимается на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе путем заочного голосования. Собрание проводится в порядке, установленном статьями 45-48 ЖК РФ, большинством голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме. Во вновь строящихся домах после их сдачи государственной комиссии товарищество собственников жилья создается застройщиком<sup>\*(112)</sup>.

Число членов товарищества собственников жилья, создавших товарищество, должно превышать 50% голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме.

## **§16.2. Создание и государственная регистрация товарищества собственников жилья**

Товарищество собственников жилья создается без ограничения срока деятельности, если иное не предусмотрено его уставом. Товарищество собственников жилья является юридическим лицом с момента его государственной регистрации, имеет печать со своим наименованием, расчетный и иные счета в банке, другие реквизиты.

Товарищество собственников жилья отвечает по своим обязательствам всем принадлежащим ему имуществом, но не отвечает по обязательствам членов товарищества. Последние, в свою очередь, не отвечают по обязательствам товарищества.

В соответствии со статьей 136 ЖК РФ собственники помещений в одном многоквартирном доме могут создать только одно товарищество собственников жилья. Решение об этом принимают собственники помещений в многоквартирном доме на своем общем собрании. Такое решение считается принятым, если за него проголосовали собственники помещений в многоквартирном доме, обладающие более чем 50% голосов от общего числа голосов собственников помещений в таком доме.

Товарищество собственников жилья может быть создано 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 объектами, расположенными на общем земельном участке или нескольких соседних (граничащих) земельных участках, сетями инженерно-технического обеспечения и другими элементами инфраструктуры.

Государственная регистрация товарищества собственников жилья проводится в соответствии с законодательством о государственной регистрации юридических лиц.

В строящихся многоквартирных домах товарищество собственников жилья может быть создано лицами, которым будет принадлежать право собственности на помещения в таких домах (ч. 1 ст. 139 ЖК РФ). Решение о создании товарищества собственников жилья в строящихся многоквартирных домах принимается на общем собрании лиц, указанных в части 1 статьи 139 ЖК РФ, и проводится в порядке, установленном статьями 45-48 ЖК РФ.

Государственная регистрация товарищества собственников жилья в строящихся многоквартирных домах осуществляется в соответствии с законодательством о государственной регистрации юридических лиц.

### **§16.3. Права и обязанности товарищества собственников жилья**

Согласно статье 137 ЖК РФ, товарищество собственников жилья вправе:

1) заключать в соответствии с законодательством договоры об управлении многоквартирным домом, о содержании и ремонте общего имущества в многоквартирном доме, об оказании коммунальных услуг и прочие договоры в интересах членов товарищества;

2) определять смету доходов и расходов на год, в том числе необходимые расходы на содержание и ремонт общего имущества, затраты на капитальный ремонт и реконструкцию многоквартирного дома, специальные взносы и отчисления в резервный фонд, а также расходы на другие 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 кредитами, предоставляемыми банками, 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.

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 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 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.

Если собственники помещений в многоквартирном доме не выполняют своих обязанностей, т.е. не участвуют в общих расходах, товарищество собственников жилья в судебном порядке вправе потребовать принудительного возмещения обязательных платежей и взносов. В судебном порядке ТСЖ может потребовать полного возмещения убытков, причиненных ему неисполнением собственниками помещений обязательства уплаты обязательных платежей и взносов и оплаты иных общих расходов.

В соответствии со статьей 138 ЖК РФ товарищество собственников жилья обязано:

1) обеспечивать выполнение требований главы 13 ЖК РФ, положений других федеральных законов, иных нормативных правовых актов и устава товарищества;

2) заключать договоры о содержании и ремонте общего имущества в многоквартирном доме с собственниками помещений этого дома, 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, 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; а также соблюдение прав и законных интересов собственников помещений в многоквартирном доме при установлении условий и порядка владения, пользования и распоряжения общей собственностью;

5) 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;

6) представлять законные интересы собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе в отношениях с третьими лицами.

#### **§16.4. Реорганизация товарищества собственников жилья**

Согласно статье 140 ЖК РФ, реорганизация товарищества собственников жилья ведется на основании и в порядке, которые установлены гражданским законодательством. ТСЖ по решению общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме может быть преобразовано в жилищный или жилищно-строительный кооператив.

В соответствии со статьей 142 ЖК РФ два и более товарищества собственников жилья могут создать объединение товариществ собственников жилья для совместного управления общим имуществом в многоквартирных домах. Реорганизация проводится в форме разделения, выделения, слияния, присоединения, преобразования. Разделение или выделение ТСЖ возможно лишь при условии, что ранее товариществом были объединены собственники помещений двух или более многоквартирных домов. Собственники помещений в одном многоквартирном доме могут создать только одно товарищество собственников жилья (ч. 1 ст. 136 Жилищного кодекса). Слияние и присоединение товариществ собственников жилья необходимо отличать от объединения товариществ собственников жилья для совместного управления общим имуществом в многоквартирных домах (ст. 142 Жилищного кодекса).

Преобразовать товарищество можно лишь в потребительский кооператив - жилищный или жилищно-строительный, но с учетом того, что в соответствии со статьей 14 Федерального закона "О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации" жилищный или жилищно-строительный кооператив, все члены которого полностью внесли паевые взносы за предоставленные этим кооперативом жилые помещения, подлежит до 1 января 2007 г. преобразованию в товарищество собственников жилья или ликвидации.

Решение о реорганизации должно быть принято общим собранием членов ТСЖ в соответствии с уставом товарищества. Товарищество собственников жилья считается реорганизованным с момента государственной регистрации вновь возникших юридических лиц.

#### **§16.5. Ликвидация товарищества собственников жилья**

Ликвидация товарищества собственников жилья осуществляется на основании и в порядке, которые установлены гражданским законодательством (ч. 1 ст. 141 ЖК РФ). Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме обязано принять решение о ликвидации товарищества собственников жилья, если его члены не обладают более чем 50% голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме.

Товарищество собственников жилья может быть ликвидировано:

- по решению общего собрания его членов, в том числе в связи с истечением срока, на которое оно создано;

- в связи со сносом дома;

- по решению суда в случае допущенных при его создании грубых нарушений закона, если эти нарушения носят неустранимый характер, либо ведения деятельности без надлежащего разрешения (лицензии) или запрещенной законом, либо с иными неоднократными или грубыми нарушениями закона или иных правовых актов, а также в иных случаях, предусмотренных Гражданским кодексом;

- в случае приобретения права собственности на все помещения многоквартирного дома одним собственником;

- по основанию, предусмотренному частью 2 статьи 141 ЖК РФ, т.е. если члены товарищества не обладают более чем 50% голосов.

Сокращение количества голосов, которыми обладают члены товарищества собственников жилья, возможно в случае выхода из членов товарищества, смерти членов товарищества, отчуждения помещений, принадлежащих члену ТСЖ.

Названной выше статьей не установлены последствия непринятия общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме решения о ликвидации ТСЖ. В такой ситуации

товарищество собственников жилья может быть ликвидировано по решению суда на основании заявления регистрирующих органов в соответствии абзацем 3 пункта 1, пунктом 3 статьи 61 ГК РФ.

При ликвидации товарищества недвижимое и иное имущество, оставшееся после расчетов с кредиторами, распределяется между членами товарищества в порядке, установленном его уставом. Ликвидация товарищества собственников жилья не является основанием изменения размера платы за коммунальные услуги для бывших членов ТСЖ (ч. 3 ст. 157 ЖК РФ).

## **§16.6. Объединение товариществ собственников жилья**

В соответствии с пунктом 2 статьи 121 ГК РФ некоммерческие организации могут добровольно объединяться в ассоциации (союзы). Ассоциация (союз) некоммерческих организаций является некоммерческой организацией.

Товарищества собственников жилья при этом сохраняют свою самостоятельность и права юридического лица. Правовое положение объединения товариществ собственников жилья (ассоциация или союз) регулируется статьями 121-123 ГК РФ, статьями 11, 12 Федерального закона от 12 января 1996 г. N 7-ФЗ "О некоммерческих организациях".

## **Глава 17. Правовое положение членов товарищества собственников жилья**

### **§17.1. Членство в товариществе собственников жилья**

Членство в товариществе собственников жилья возникает у собственника помещения в многоквартирном доме на основании заявления о вступлении в товарищество собственников жилья (ч. 1 ст. 143 ЖК РФ). 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. Членство в ТСЖ прекращается с момента подачи заявления о выходе из членов товарищества или с момента прекращения права собственности члена товарищества на помещение в многоквартирном доме.

В соответствии с частью 1 статьи 30 Конституции Российской Федерации каждый имеет право на объединение. Домовладельцы - собственники помещений в кондоминиуме, реализуя это конституционное право, могут создать объединение на основе законодательства, в том числе для управления комплексом недвижимого имущества. Товарищество собственников жилья создается по волеизъявлению домовладельцев на общем собрании, т.е. по согласию домовладельцев как собственников общей долевой собственности. Домовладельцы в любое время вправе изменить способ управления кондоминиумом и избрать любой иной вместо товарищества. Из смысла и содержания части 2 статьи 30 Конституции вытекает невозможность принуждения к вступлению в какое-либо объединение или пребыванию в нем. Любое объединение, его структура и организационно-правовые формы управления им должны быть основаны на личной инициативе, добровольном волеизъявлении и, следовательно, на добровольном членстве в таком объединении. Применительно к товариществу собственников жилья как объединению это означает невозможность принудительного членства в нем, несмотря на решение большинства объединиться в товарищество. Из принципа добровольности членства в объединении следует, что создание товарищества собственников жилья в кондоминиуме не исключает возможности для отдельных домовладельцев оставаться вне данного объединения, но не утрачивать с ним иных правовых связей, кроме членства в товариществе (Постатейный комментарий к Жилищному кодексу Российской Федерации/Под общ. ред. Н.М. Коршунова. М.: Эксмо, 2005).

Отказ некоторых домовладельцев от вступления в члены товарищества собственников жилья не освобождает их от участия в несении необходимых расходов, связанных с управлением кондоминиумом в целях его содержания и эксплуатации. В свою очередь, товарищество собственников жилья не вправе нарушать права домовладельцев, отказавшихся от членства в товариществе, устанавливая преимущества и льготы по владению и пользованию общей долевой собственностью только для членов товарищества либо налагая на домовладельцев, не являющихся членами товарищества, дополнительные обязанности, выходящие за рамки возмещения необходимых затрат по управлению кондоминиумом и его эксплуатации. Определение необходимых расходов, связанных с управлением, содержанием и эксплуатацией кондоминиума, должно производиться при общем согласии всех домовладельцев, а споры об этом - разрешаться в судебном порядке.

До приобретения права собственности на помещение в многоквартирном доме, т.е. до момента государственной регистрации перехода права собственности, лицо может стать членом товарищества лишь в строящемся многоквартирном доме. Собственник помещения в таком доме вправе в любое время подать заявление о выходе из членов товарищества. Право выхода не может быть ограничено ничем, в том числе уставом.

В обязанности члена товарищества входит соблюдение законодательства и локальных актов товарищества, государственных технических, противопожарных и санитарных норм и правил содержания дома и придомовой территории.

Член товарищества имеет право:

участвовать в деятельности товарищества лично или через своего представителя, имеющего оформленные в установленном порядке

полномочия, в том числе избирать и быть избранным в органы управления товариществом и контроля над ним;

вносить предложения о совершенствовании деятельности товарищества, об устранении недостатков в работе органов управления;

вести деятельность в принадлежащих им на праве собственности помещениях с соблюдением требований законодательства, санитарных, противопожарных и иных нормативов;

сдавать внаем или в аренду помещения, принадлежащие ему на праве собственности, в порядке, установленном законодательством;

совершать сделки в отношении принадлежащих ему помещений одновременно со своей долей в общем имуществе и осуществлять другие права, предусмотренные законодательством и локальными актами.

## **§17.2. Органы управления товариществом собственников жилья**

В соответствии со статьей 144 ЖК РФ органами управления товариществом собственников жилья являются общее собрание членов товарищества и правление.

Общее собрание членов ТСЖ - высший орган управления товарищества, он созывается в порядке, установленном уставом товарищества (ч. 1 ст. 145 ЖК РФ).

К компетенции общего собрания членов ТСЖ относится:

внесение изменений в устав товарищества, принятие решений о реорганизации и ликвидации ТСЖ, избрание его правления и ревизионной комиссии (ревизора);

установление размера обязательных платежей и взносов членов товарищества, образование специальных фондов товарищества, в том числе резервного фонда, фонда на восстановление и ремонт общего имущества в многоквартирном доме и его оборудования;

принятие решения о получении заемных средств, в том числе банковских кредитов, определение направлений использования дохода от хозяйственной деятельности товарищества, утверждение годового плана финансовой деятельности и отчета о его выполнении;

рассмотрение жалоб на действия правления, председателя правления и ревизионной комиссии (ревизора) товарищества;

принятие и изменение по представлению председателя правления товарищества правил внутреннего распорядка ТСЖ в отношении работников, обязанных обслуживать многоквартирный дом, и положения об оплате их труда;

определение размера вознаграждения членов правления товарищества, принятие решений о сдаче в аренду или передаче иных прав на общее имущество в многоквартирном доме; другие вопросы, предусмотренные Жилищным кодексом или иными федеральными законами.

Уставом товарищества собственников жилья к компетенции общего собрания членов ТСЖ товарищества, помимо указанных в части 2 статьи 145 ЖК РФ, также может быть отнесено решение и иных вопросов.

Общее собрание членов товарищества собственников жилья имеет право решать вопросы, которые отнесены к компетенции правления товарищества.

Согласно части 1 статьи 146 ЖК РФ, уведомление о проведении общего собрания членов ТСЖ направляется в письменной форме лицом, по чьей инициативе 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 нем указываются сведения о лице, по чьей инициативе созывается общее собрание, место и время проведения, 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 ТСЖ устанавливаются в соответствии со статьей 45 ЖК РФ и уставом товарищества. Общее собрание правомочно, если на нем присутствуют более половины членов товарищества или их представителей. Решения общего собрания по вопросам, отнесенным Жилищным кодексом к компетенции общего собрания в соответствии с пунктами 2, 6, 7 и 12 части 2 статьи 145 ЖК РФ, принимаются не менее чем двумя третями голосов от общего числа голосов членов товарищества.

Решения по остальным вопросам принимаются большинством голосов от общего числа голосов присутствующих на общем собрании членов товарищества или их представителей. Общее собрание членов ТСЖ ведет председатель правления товарищества или его заместитель, а в случае их

отсутствия - 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.

Согласно части 1 статьи 147 ЖК РФ, руководит деятельностью ТСЖ правление товарищества, которое вправе принимать решения по всем вопросам деятельности товарищества, за исключением тех, что отнесены к исключительной компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме и компетенции общего собрания членов товарищества собственников жилья.

Правление товарищества собственников жилья избирается из числа членов товарищества общим собранием членов товарищества на срок, установленный уставом товарищества, но не более чем на два года. Правление избирает из своего состава председателя товарищества; оно является исполнительным органом товарищества, подотчетным общему собранию членов ТСЖ. Заседание правления товарищества собственников жилья созывается председателем в сроки, установленные уставом товарищества и признается правомочным, если в нем принимает участие большинство членов правления товарищества. Решение правления товарищества собственников жилья оформляется протоколом.

В соответствии со статьей 148 ЖК РФ в обязанности правления товарищества собственников жилья входит:

- 1) соблюдение законодательства и требований устава товарищества;
- 2) контроль над своевременным внесением членами товарищества обязательных платежей и взносов;
- 3) составление смет доходов и расходов товарищества на год и отчетов о финансовой деятельности, предоставление их общему собранию членов товарищества для утверждения;
- 4) управление многоквартирным домом или заключение договоров об управлении им, об обслуживании, эксплуатации и о ремонте общего имущества в многоквартирном доме;
- 5) наем работников для обслуживания многоквартирного дома и их увольнение;
- 6) ведение списка членов товарищества, делопроизводства, бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности;
- 7) созыв и проведение общего собрания членов товарищества, выполнение иных вытекающих из устава товарищества собственников жилья обязанностей.

Председатель правления товарищества собственников жилья избирается на срок, установленный уставом товарищества, обеспечивает выполнение решений правления, имеет право давать указания и распоряжения всем должностным лицам товарищества, исполнение которых для указанных лиц обязательно (ч. 1 ст. 149 ЖК РФ).

Председатель правления ТСЖ действует без доверенности от имени товарищества, подписывает платежные документы и совершает сделки, которые в соответствии с законодательством и уставом товарищества не требуют обязательного одобрения правления или общего собрания членов товарищества, разрабатывает и выносит на утверждение общего собрания членов товарищества правила внутреннего распорядка в отношении работников, в чьи обязанности входит обслуживание многоквартирного дома, положение об оплате их труда.

Согласно статье 150 ЖК РФ, ревизионная комиссия (ревизор) товарищества собственников жилья избирается общим собранием членов товарищества не более чем на два года. В ее состав не могут входить члены правления товарищества. Ревизионная комиссия из своего состава избирает председателя, не реже одного раза в год проводит ревизии финансовой деятельности товарищества, представляет общему собранию членов товарищества заключение о смете доходов и расходов товарищества на год и отчет о финансовой деятельности и размерах обязательных платежей и взносов, а также отчитывается перед общим собранием членов товарищества о своей деятельности.

### **§17.3. Средства и имущество товарищества собственников жилья**

В собственности товарищества собственников жилья может находиться движимое и недвижимое имущество, расположенное внутри или за пределами многоквартирного дома (ч. 1 ст. 151 ЖК РФ).

Средства товарищества собственников жилья состоят из:

обязательных платежей, вступительных и иных взносов членов товарищества; доходов от хозяйственной деятельности товарищества, направленных на осуществление целей, задач и выполнение обязанностей товарищества;

субсидий на обеспечение эксплуатации общего имущества в многоквартирном доме, проведение текущего и капитального ремонта, предоставление отдельных видов коммунальных услуг и иных субсидий, прочих поступлений.

На основании решения общего собрания членов ТСЖ в товариществе могут быть образованы специальные фонды, расходуемые на предусмотренные уставом цели. Порядок образования этих фондов определяется общим собранием членов товарищества. Правление ТСЖ имеет право



распоряжаться средствами товарищества, находящимися на счете в банке, в соответствии с финансовым планом товарищества.

#### **§17.4. Хозяйственная деятельность товарищества собственников жилья**

Для достижения целей, предусмотренных уставом, товарищество собственников жилья вправе заниматься хозяйственной деятельностью (ч. 1 ст. 152 ЖК РФ).

ТСЖ может заниматься следующими видами хозяйственной деятельности:

- 1) обслуживанием, эксплуатацией и ремонтом недвижимого имущества в многоквартирном доме;
- 2) строительством дополнительных помещений и объектов общего имущества в многоквартирном доме;
- 3) сдачей в аренду или внаем части общего имущества в многоквартирном доме.

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 ТСЖ, предусмотренные главой 14 ЖК РФ и уставом товарищества (ч. 3 ст. 152 ЖК РФ).

### **Глава 18. Плата за жилое помещение**

#### **§18.1. Обязанность внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги**

Моментом заключения договора социального найма является момент подписания договора (достижения соглашения по всем существенным условиям и придания ему письменной формы). Одной из основных обязанностей нанимателя по договору социального найма жилого помещения является плата за жилое помещение и коммунальные услуги. Норма части 1 статьи 65 ЖК РФ предоставляет наймодателю право требовать от нанимателя жилого помещения по договору социального найма своевременного внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги. Данному праву корреспондирует обязанность обеспечивать предоставление нанимателю необходимых коммунальных услуг надлежащего качества. Обязанность нанимателя своевременно вносить плату за жилое помещение и коммунальные услуги предусмотрена пунктом 5 части 3 статьи 67 ЖК РФ.

Согласно части 1 статьи 153 ЖК РФ, граждане и организации обязаны своевременно и полностью вносить плату за жилое помещение и коммунальные услуги. Обязанность внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги возникает у:

- нанимателя жилого помещения по договору социального найма с момента заключения такого договора;
- арендатора жилого помещения государственного или муниципального жилищных фондов с момента заключения договора аренды;
- нанимателя жилого помещения по договору найма жилого помещения государственного или муниципального жилищных фондов с момента заключения такого договора;
- члена жилищного кооператива с момента предоставления жилого помещения жилищным кооперативом;
- собственника жилого помещения с момента возникновения права собственности на жилое помещение.

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.

Обязанность нанимателя вносить плату за жилое помещение и коммунальные услуги возникает с момента заключения договора (в том числе, договора социального найма).

Аналогичная обязанность члена жилищного кооператива возникает не с момента вступления в члены кооператива или заключения соответствующего договора, а с момента предоставления жилого помещения жилищным кооперативом, т.е. принятия решения общего собрания членов жилищного кооператива (конференции) о предоставлении жилого помещения, о чем уведомляется член кооператива (ч. 2 ст. 124 ЖК РФ).

Право собственности на жилое помещение возникает с момента регистрации перехода права собственности органами по регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним в соответствии с Федеральным законом от 21 июля 1997 г. N 122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним", Инструкцией о порядке государственной регистрации договоров купли-продажи и перехода права собственности на жилые помещения, утвержденной приказом Минюста

России от 6 августа 2001 г. N 233. Государственная регистрация - единственное доказательство существования зарегистрированного права, которое может быть оспорено только в судебном порядке. В случае приобретения жилого помещения во вновь строящемся доме обязанность вносить плату за содержание, ремонт жилого помещения и коммунальные услуги должна быть возложена на покупателя жилого помещения с момента регистрации перехода права собственности от застройщика, а не с момента сдачи дома государственной комиссии, получения ключей от квартиры, подписания акта приема квартиры, как это распространено на практике.

## **§18.2. Структура платы за жилое помещение и коммунальные услуги**

Плата за жилое помещение и коммунальные услуги для нанимателя жилого помещения, занимаемого по договору социального найма или договору найма жилого помещения государственного или муниципального жилищных фондов, включает плату за:

- пользование жилым помещением (плата за наем);

- содержание и ремонт жилого помещения, в том числе 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;

- коммунальные услуги.

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

- содержание и ремонт жилого помещения, в том числе за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме;

- коммунальные услуги.

Собственники жилых домов несут расходы на их содержание и ремонт, а также оплачивают коммунальные услуги в соответствии с договорами, заключенными с лицами, осуществляющими те или иные виды деятельности (ч. 3 ст. 154 ЖК РФ).

Статья 154 ЖК РФ не распространяется на договоры коммерческого найма, в которых плата за наем и другие виды платежей определяются в соответствии с принципом свободы договора и регулируются статьей 421 ГК РФ. Плата за коммунальные услуги включает в себя плату за холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, газоснабжение (в том числе поставки бытового газа в баллонах), отопление (теплоснабжение, в том числе поставки твердого топлива при наличии печного отопления). В соответствии с частью 1 статьи 155 ЖК РФ плата за жилое помещение и коммунальные услуги вносится ежемесячно до десятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем, если иной срок не установлен договором управления многоквартирным домом.

В соответствии с Методическими указаниями по расчету ставок платы за наем и отчислений на капитальный ремонт жилых помещений, включаемых в ставку платы за содержание и ремонт жилья (техническое обслуживание), муниципального и государственного жилищного фонда, утвержденными приказом Минстроя России от 2 декабря 1996 г. N 17-152, размер оплаты жилья устанавливается дифференцированно, в зависимости от качества и места расположения жилья. При этом учитываются потребительские свойства района и дома. Различия в потребительских качествах жилья, включая местоположение, учитываются путем дифференциации размера платы за наем при сохранении единой величины ставки платы за содержание и ремонт жилья (включая отчисления на капитальный ремонт).

Плата за содержание и ремонт жилого помещения в соответствии с постановлением Правительства России от 30 июля 2004 г. N 392 "О порядке и условиях оплаты гражданами жилья и коммунальных услуг" включает в себя плату за:

- содержание общего имущества жилого дома, в том числе подвала, чердака, подъезда и крыши;

- техническое обслуживание общих коммуникаций, технических устройств, в том числе лифтов, приборов учета и технических помещений жилого дома;

- вывоз бытовых отходов;

- содержание придомовой территории.

Содержание жилищного фонда состоит из комплекса работ и услуг по содержанию общего имущества жилого дома и техническому обслуживанию общих коммуникаций, технических устройств и коммуникаций жилого дома, выполняемых в течение всего жизненного цикла здания постоянно или с установленной нормативными документами периодичностью с целью поддержания его сохранности и надлежащего санитарно-гигиенического состояния. В соответствии с Методическим пособием по содержанию и ремонту жилищного фонда МДК 2-04.2004, утвержденным Госстроем России, плата за содержание дома включает:

- технический надзор за состоянием общего имущества жилого дома (конструктивных элементов, общих коммуникаций, технических устройств и технических помещений) путем проведения плановых общих и частичных осмотров, технического обследования, приборной диагностики и

испытаний;

выполнение мероприятий по подготовке к сезонной эксплуатации общего имущества жилого дома (ограждающих конструкций, подъездов, общих коммуникаций, технических устройств и помещений) с учетом требований нормативно-технических документов, замечаний и предложений органов государственной жилищной инспекции, Госэнергонадзора, государственной противопожарной службы, государственной санитарно-эпидемиологической службы;

незамедлительное устранение аварий и неисправностей в общем имуществе жилого дома, восстановление условий жизнеобеспечения и безопасности потребителей;

выполнение работ по санитарной уборке и очистке общего имущества жилого дома (подъездов, чердаков, подвалов) и придомовых территорий, в том числе уход за зелеными насаждениями.

Плата за содержание жилья, в том числе общего имущества в многоквартирном доме, включает в себя плату за перечень работ и услуг, приведенный в приложении 1 к Методическому пособию по содержанию и ремонту жилищного фонда МДК 2-04.2004, утвержденному Госстроем России, в том числе:

1) содержание общего имущества жилого дома: стены и фасады, крыши и водосточные системы, оконные и дверные заполнения, внешнее благоустройство, санитарная уборка жилищного фонда и очистка придомовой территории;

2) техническое обслуживание общих коммуникаций, технических устройств и помещений жилого дома: центральное отопление, водопровод и канализация, горячее водоснабжение, электроснабжение, специальные общедомовые технические устройства;

3) аварийное обслуживание: водопровод и канализация, горячее водоснабжение, центральное отопление, электроснабжение, сопутствующие работы при ликвидации аварий (Постатейный комментарий к Жилищному кодексу Российской Федерации/Под общ. ред. Н.М. Коршунова. М.: Эксмо, 2005. С. 215).

В плату за ремонт жилья входит текущий ремонт общего имущества жилого дома, общих коммуникаций, технических устройств и технических помещений жилого дома, объектов придомовой территории, т.е. ремонт, выполняемый в плановом порядке с целью восстановления исправности или работоспособности жилого дома, частичного восстановления его ресурса с заменой или восстановлением его составных частей ограниченной номенклатуры, установленной нормативной и технической документацией\*(113).

Управляющая организация оплачивает коммунальные услуги: холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, электро- и газоснабжение (в том числе поставки бытового газа в баллонах), отопление (теплоснабжение, в том числе поставки твердого топлива при наличии печного отопления).

Оплата коммунальных услуг осуществляется гражданами, проживающими в жилых помещениях, относящихся к жилищному фонду независимо от форм собственности, по единым правилам, условиям и тарифам, действующим на территории муниципального образования, в зависимости от степени благоустроенности жилых помещений и жилых домов. Порядок 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, определен Федеральным законом от 30 декабря 2004 г. N 210-ФЗ "Об основах регулирования тарифов организаций коммунального комплекса" (СЗ РФ. 2005. N 1 (ч. 1). Ст. 36). В соответствии с этим Законом подлежат регулированию:

1) 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;

2) тарифы на подключение вновь создаваемых (реконструируемых) объектов недвижимости к системе коммунальной инфраструктуры;

3) тарифы организаций коммунального комплекса на подключение;

4) надбавки к ценам (тарифам) для потребителей товаров и услуг организаций коммунального комплекса;

5) надбавки к тарифам на товары и услуги организаций коммунального комплекса (Постатейный комментарий к Жилищному кодексу Российской Федерации/Под общ. ред. Н.М. Коршунова. М.: Эксмо, 2005. С. 217).

Кроме того, установление цен на коммунальные услуги осуществляется в соответствии с постановлением Правительства России от 17 февраля 2004 г. N 89 "Об утверждении Основ ценообразования в сфере жилищно-коммунального хозяйства", Отраслевым тарифным соглашением по организациям жилищно-коммунального хозяйства, газификации и эксплуатации газового хозяйства Российской Федерации на период с 1 января 2005 г. по 31 декабря 2007 г., Методическими рекомендациями по финансовому обоснованию цены на тепловую энергию и теплоноситель, утвержденными приказом Госстроя России от 28 декабря 2000 г. N 304, Методическими рекомендациями по финансовому обоснованию цен на воду и отведение стоков, утвержденными приказом Госстроя

России от 28 декабря 2000 г. N 302, и другими нормативными правовыми актами\*(114).

### **§18.3. Порядок внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги**

Плата за жилое помещение и коммунальные услуги вносится на основании платежных документов, которые должны быть представлены к оплате не позднее первого числа месяца, следующего за истекшим месяцем, если иной срок не установлен договором управления многоквартирным домом.

Наниматели жилых помещений по договору социального найма и договору найма жилого помещения государственного или муниципального жилищных фондов вносят плату за пользование жилым помещением (плату за наем) его (помещения) наймодателю.

Наниматели жилых помещений по договору социального найма и договору найма жилых помещений государственного или муниципального жилищных фондов в многоквартирном доме, управляет которым юридическое лицо независимо от организационно-правовой формы или индивидуальный предприниматель, вносят плату за содержание, ремонт жилого помещения и коммунальные услуги этой управляющей организации. Если размер платы меньше размера, установленного договором управления, оставшаяся часть платы вносится наймодателем этого жилого помещения в согласованном с управляющей организацией порядке.

Члены товарищества собственников жилья, жилищного кооператива или иного специализированного потребительского кооператива, созданного в целях удовлетворения потребностей граждан в жилье в соответствии с федеральным законом о таком кооперативе, вносят обязательные платежи или взносы, связанные с оплатой расходов на содержание, текущий и капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме, а также с оплатой коммунальных услуг, в порядке, установленном органами управления товарищества собственников жилья, жилищного кооператива или иного специализированного потребительского кооператива.

Не являющиеся членами товарищества собственников жилья, жилищного кооператива или иного специализированного потребительского кооператива собственники помещений в многоквартирном доме, в котором созданы товарищество собственников жилья, жилищный кооператив или иной специализированный потребительский кооператив, вносят плату за жилое помещение и коммунальные услуги в соответствии с договорами, заключенными с товариществом собственников жилья, жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом.

Собственники помещений в многоквартирном доме, в котором не созданы товарищество собственников жилья, жилищный кооператив или иной специализированный потребительский кооператив и управление которым осуществляет управляющая организация, плату за жилое помещение и коммунальные услуги вносят этой управляющей организации. Собственники помещений в многоквартирном доме, непосредственно управляющие таким домом, вносят плату за жилое помещение и коммунальные услуги в соответствии с договорами, заключенными с лицами, осуществляющими соответствующие виды деятельности. 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. То, что собственники, наниматели и иные лица не используют помещения, не является основанием невнесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги. При временном отсутствии граждан плата за отдельные виды коммунальных услуг, рассчитываемая по нормативам потребления, вносится с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия граждан в порядке, утверждаемом Правительством России.

Плату за коммунальные услуги, предоставляемые временным жильцам, вносит наниматель жилого помещения в соответствии с дополнительным соглашением с наймодателем, заключенным на срок проживания временных жильцов. Наймодатель, управляющая организация обязаны 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 другом размере, если иной срок не установлен договором управления.

Лица, несвоевременно или не полностью внесшие плату за жилое помещение и коммунальные услуги (должники), обязаны уплатить кредитору пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка России, 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 размера пеней не допускается.



## **Глава 19. Размер платы за жилое помещение и коммунальные услуги**

### **§19.1. Размер платы за жилое помещение**

Согласно части 1 статьи 156 ЖК РФ, плата за содержание и ремонт жилого помещения устанавливается в размере, обеспечивающем содержание общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с требованиями законодательства.

Размер платы за пользование жилым помещением (платы за наем), за содержание и ремонт жилого помещения для нанимателей жилых помещений по договорам социального найма и договорам найма жилых помещений государственного или муниципального жилищных фондов определяется исходя из занимаемой общей площади (в отдельных комнатах в общежитиях исходя из площади этих комнат) жилого помещения.

Размер платы за пользование жилым помещением (платы за наем), содержание и ремонт жилого помещения для нанимателей жилых помещений по договорам социального найма и договорам найма жилых помещений государственного или муниципального жилищных фондов и размер платы за содержание и ремонт жилого помещения для собственников жилых помещений, которые не приняли решения о выборе способа управления многоквартирным домом, устанавливают органы местного самоуправления (в Москве и Санкт-Петербурге - орган государственной власти этих субъектов Федерации).

Размер платы за пользование жилым помещением (платы за наем) государственного или муниципального жилищных фондов устанавливается в зависимости от качества и благоустройства жилого помещения, места расположения дома. Установление размера платы за пользование жилым помещением (платы за наем) не должно приводить к возникновению у нанимателя права на субсидию на оплату жилого помещения и коммунальных услуг. Федеральными законами и законами субъектов Федерации, устанавливающими порядок предоставления жилых помещений государственного жилищного фонда иным категориям граждан в соответствии с частью 3 статьи 49 ЖК РФ, могут быть установлены другие условия определения размера платы за пользование жилым помещением (платы за наем).

Порядок определения размера платы за жилое помещение для граждан, проживающих в жилых помещениях домов системы социального обслуживания, фондов для временного поселения вынужденных переселенцев и лиц, признанных беженцами, а также в общежитиях, если в одной комнате в общежитии проживают несколько граждан, устанавливают собственники данных жилых помещений.

Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения в многоквартирном доме, в котором не созданы товарищество собственников жилья, жилищный кооператив или иной специализированный потребительский кооператив, определяется на общем собрании собственников помещений в таком доме, которое проводится в порядке, установленном статьями 45-48 ЖК РФ. Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения в многоквартирном доме определяется с учетом предложений управляющей организации и устанавливается на срок не менее одного года.

Размер обязательных платежей или взносов членов товарищества собственников жилья, жилищного кооператива или иного специализированного потребительского кооператива, связанных с оплатой расходов на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, определяют органы управления ТСЖ, жилищного кооператива или иного специализированного потребительского кооператива в соответствии с уставами этих объединений. Граждане, признанные малоимущими и занимающие жилые помещения по договорам социального найма, освобождаются от внесения платы за пользование жилым помещением. Изменение размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества или с перерывами, превышающими установленную продолжительность, определяется в порядке, установленном Правительством России.

### **§19.2. Размер платы за коммунальные услуги**

Размер платы за коммунальные услуги определяется по показаниям приборов учета, а при их отсутствии - по нормативам потребления коммунальных услуг, утверждаемых органами местного самоуправления (в Москве и Санкт-Петербурге - органами государственной власти этих субъектов Федерации) в порядке, установленном Правительством России (ст. 157 ЖК РФ). Правила предоставления коммунальных услуг гражданам устанавливаются Правительством России.

Размер платы за коммунальные услуги, предусмотренные частью 4 статьи 154 ЖК РФ, рассчитывается по тарифам, установленным органами государственной власти субъектов Федерации и местного самоуправления (в Москве и Санкт-Петербурге - органами государственной власти этих субъектов Федерации) в порядке, установленном федеральным законом.

Изменение формы собственности на жилое помещение, оснований пользования им, образования

или ликвидации товарищества собственников жилья, жилищного кооператива или иного специализированного потребительского кооператива не является основанием изменения размера платы за коммунальные услуги. При предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества или с перерывами, превышающими установленную продолжительность, изменение размера платы за коммунальные услуги определяется в порядке, установленном Правительством России.

### **§19.3. Расходы собственников помещений в многоквартирном доме**

В соответствии со статьей 158 ЖК РФ собственник помещения в многоквартирном доме обязан нести расходы на содержание принадлежащего ему помещения и 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. Решение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме об оплате расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома принимается с учетом предложений управляющей организации о сроке начала капитального ремонта, необходимом объеме работ, стоимости материалов, порядке финансирования ремонта, сроках возмещения расходов и других предложениях, связанных с условиями проведения капитального ремонта.

Обязанность оплаты расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома распространяется на всех собственников помещений с момента возникновения права собственности на помещения в этом доме. При переходе права собственности на помещение в многоквартирном доме к новому собственнику переходит обязательство предыдущего собственника оплачивать расходы на капитальный ремонт многоквартирного дома. Если собственники помещений в многоквартирном доме на своем общем собрании не приняли решения об установлении размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, такой размер устанавливается органом местного самоуправления (в Москве и Санкт-Петербурге - органами государственной власти этих субъектов Федерации).

### **§19.4. Предоставление субсидий и компенсаций расходов на оплату жилых помещений и коммунальных услуг**

Согласно статье 159 ЖК РФ, субсидии на оплату жилого помещения и коммунальных услуг предоставляются гражданам в том случае, если их расходы на оплату жилого помещения и коммунальных услуг, рассчитанные исходя из размера регионального стандарта нормативной площади жилого помещения, используемой для расчета субсидий, и размера регионального стандарта стоимости жилищно-коммунальных услуг (устанавливаемого по правилам ч. 6 ст. 159 ЖК РФ) превышают величину, соответствующую наиболее допустимой доле расходов граждан на оплату жилого помещения и коммунальных услуг в совокупном доходе семьи. Размеры региональных стандартов нормативной площади жилого помещения, используемой для расчета субсидий, стоимости жилищно-коммунальных услуг и наиболее допустимой доли расходов граждан на оплату жилого помещения и коммунальных услуг в совокупном доходе семьи устанавливаются субъектом Федерации. Для семей со среднедушевым доходом ниже установленного прожиточного минимума максимально допустимая доля расходов уменьшается в соответствии с поправочным коэффициентом, равным отношению среднедушевого дохода семьи к прожиточному минимуму.

Право на субсидии имеют граждане:

- пользователи жилых помещений государственного и муниципального жилищных фондов;
- наниматели по договорам найма жилых помещений частного жилищного фонда;
- члены жилищных кооперативов;
- собственники жилых помещений.

Этим гражданам субсидии предоставляет орган местного самоуправления или уполномоченное им учреждение на основании заявлений граждан с учетом постоянно проживающих совместно с ними членов их семей.

Субсидии перечисляются гражданам до срока внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги, установленного частью 1 статьи 155 ЖК РФ. Субсидии предоставляются гражданам, у которых нет задолженности по оплате жилых помещений и коммунальных услуг либо которые заключили или выполнили соглашение о ее погашении.

При определении прав граждан, проживающих в жилых помещениях любой формы собственности, на субсидии и при расчете их размеров применяются региональные стандарты нормативной площади жилого помещения, используемой для расчета субсидий, стоимости жилищно-коммунальных услуг и наиболее допустимой доли расходов граждан на оплату жилого помещения и коммунальных услуг в совокупном доходе семьи.

Размер регионального стандарта стоимости жилищно-коммунальных услуг устанавливается на основании 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.

Порядок определения размера субсидий и их предоставления, перечень прилагаемых к заявлению документов, условия приостановки и прекращения предоставления субсидий, порядок определения состава семьи получателя субсидии и исчисления совокупного дохода такой семьи, а также особенности предоставления субсидий отдельным категориям граждан устанавливаются Правительством России. Финансирование расходов на предоставление субсидий осуществляется из местных бюджетов за счет субвенций, предоставляемых местным бюджетам из бюджетов субъектов Российской Федерации, а для Москвы и Санкт-Петербурга - из бюджетов данных субъектов Федерации.

Субъектам Федерации на цели, перечисленные выше, из федерального бюджета может оказываться финансовая помощь, рассчитанная по федеральным стандартам, установленным Правительством России. Порядок финансирования расходов на обеспечение предоставления субсидий, а также порядок финансирования расходов на предоставление субсидий гражданам, проходящим военную службу и проживающим в закрытых военных городках, также устанавливается Правительством России.

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

нормативной площади жилого помещения, используемой для расчета субсидий;

стоимости жилищно-коммунальных услуг, дифференцированной по муниципальным образованиям;

наиболее допустимой доли расходов граждан на оплату жилого помещения и коммунальных услуг в совокупном доходе семьи.

Орган местного самоуправления при расчете субсидий вправе применять стандарты, отличные от установленных 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, если это улучшает положение граждан, получающих такие субсидии. Дополнительные расходы на предоставление субсидий финансируются за счет средств местного бюджета. Субсидии на оплату жилого помещения и коммунальных услуг не предоставляются иностранным гражданам, если международными договорами России не предусмотрено иное.

В соответствии со статьей 160 ЖК РФ некоторым категориям граждан в порядке и на условиях, которые установлены федеральными законами, законами субъектов Федерации и нормативными правовыми актами органов местного самоуправления, могут предоставляться компенсации расходов на оплату жилых помещений и коммунальных услуг за счет средств соответствующих бюджетов. Эти компенсации включаются в совокупный доход семьи при расчете субсидий, предоставляемых гражданам в порядке, установленном статьей 159 ЖК РФ (115).

## **Глава 20. Управление многоквартирным домом**

### **§20.1. Способы управления многоквартирным домом**

Управление многоквартирным домом должно обеспечивать благоприятные и безопасные условия проживания граждан, надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме, решение вопросов пользования имуществом, а также предоставление коммунальных услуг гражданам, проживающим в таком доме (ст. 161 ЖК РФ).

Управление жилищным фондом, согласно пункту 1.8 постановления Госстроя России от 27 сентября 2003 г. N 170 "Об утверждении Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда", включает в себя:

- а) организацию эксплуатации;
- б) взаимоотношения со смежными организациями и поставщиками;
- в) все виды работ с нанимателями и арендаторами.

Согласно пункту 1.3. названного выше постановления Госстроя России, граждане, неправительственные, общественные организации и иные добровольные объединения нанимателей, арендаторов и собственников жилых помещений в домах всех форм собственности имеют право участвовать в управлении жилищным фондом по месту жительства с целью защиты своих экономических и социальных прав и интересов, участвовать в выборе эксплуатационных и ремонтных организаций.

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

- 1) непосредственное управление собственниками помещений в многоквартирном доме;
- 2) управление товариществом собственников жилья, жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом;
- 3) управление управляющей организацией.

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

Орган местного самоуправления в порядке, установленном Правительством России, проводит открытый конкурс по отбору управляющей организации, если в течение года до дня проведения такого конкурса собственники помещений в многоквартирном доме не выбрали способ управления этим домом или если принятое решение о способе управления не было реализовано. Орган местного самоуправления в течение 10 дней со дня проведения открытого конкурса, предусмотренного частью 4 статьи 161 ЖК РФ, уведомляет всех собственников помещений в многоквартирном доме о результатах проведенного конкурса и об условиях договора управления этим домом. Собственники помещений в многоквартирном доме обязаны заключить договор управления этим домом с управляющей организацией, выбранной по результатам открытого конкурса, в порядке, установленном статьей 445 ГК РФ.

Так называемые управляющие организации приобрели свой статус в начале 90-х гг., когда в Российской Федерации началась реформа структуры управления жилищным фондом. Например, в г. Москве в каждом районе были созданы государственные унитарные предприятия - Дирекции единого заказчика (ДЕЗы), которым были переданы функции управления жилищным и нежилым фондами. Ремонтно-эксплуатационные управления, управления дорожного хозяйства и благоустройства, ранее бывшие подразделениями производственных ремонтно-эксплуатационных объединений районов, преобразованы в самостоятельные унитарные государственные предприятия.

В 2000 году почти завершилась демонополизация жилищно-коммунального хозяйства. Разделение функций управления жилищным фондом и его эксплуатации создало возможность развития конкуренции в сфере содержания и ремонта жилья и в сфере управления жилищным фондом. Создан рынок подрядных организаций по эксплуатации и ремонту жилищного фонда<sup>(116)</sup>. Указом Президента России от 29 марта 1996 г. N 432 "О развитии конкуренции при предоставлении услуг по эксплуатации и ремонту государственного и муниципального жилищных фондов" предусмотрен поэтапный переход на конкурсный принцип отбора организаций-подрядчиков любой организационно-правовой формы для выполнения работ по эксплуатации и ремонту государственного и муниципального жилищных фондов. Приказом Госстроя России от 26 июня 1998 г. N 17-125/1 "Об утверждении нормативно-методических материалов по реализации Концепции реформы жилищно-коммунального хозяйства" утверждено Примерное положение о конкурсном отборе претендентов на организацию (управление) предоставления коммунальных услуг и услуг по содержанию и ремонту жилищного фонда. В соответствии с этим приказом решение о проведении конкурса принимает собственник жилищного фонда, или администрация города (района), или организация, уполномоченная собственником, в хозяйственном ведении или оперативном управлении которой находится жилищный фонд, выставаемый на конкурсное управление (Постатейный комментарий к Жилищному кодексу Российской Федерации/Под общ. ред. Н.М. Коршунова. М.: Эксмо, 2005. С. 267).

Орган местного самоуправления не позднее чем через один год после заключения договора управления многоквартирным домом созывает собрание собственников помещений в этом доме для решения вопроса о выборе способа управления этим домом. Любой собственник помещения в многоквартирном доме может обратиться в суд с требованием обязать органы местного самоуправления выбрать управляющую организацию. Заключение договора управления многоквартирным домом без проведения открытого конкурса допускается, если такой конкурс в соответствии с законодательством признан несостоявшимся. Многоквартирный дом может управляться только одной управляющей организацией.

## **§20.2. Договор управления многоквартирным домом**

Договор управления многоквартирным домом - сравнительно новый вид договора в жилищном праве. Жилищный кодекс РСФСР не предусматривал такого договора. К нему применяются нормы и жилищного, и гражданского законодательства.

Приказом Госстроя России от 26 июня 1998 г. N 17-125/1 "Об утверждении нормативно-методических материалов по реализации Концепции реформы жилищно-коммунального хозяйства" утверждены договор исполнения муниципального заказа на услуги по техническому обслуживанию, санитарному содержанию и текущему ремонту жилищного фонда и придомовых территорий, договор об исполнении муниципального заказа по обеспечению получателей (потребителей) муниципального образования (района) услугами по водоснабжению и водоотведению, договор об исполнении



муниципального заказа по обеспечению получателей (потребителей) муниципального образования (района) услугами теплоснабжения и горячего водоснабжения, примерный устав унитарного муниципального предприятия (службы заказчика), примерный устав городского муниципального учреждения (службы заказчика), примерное положение о конкурсном отборе претендентов на организацию (управление) процессов предоставления коммунальных услуг и услуг по содержанию и ремонту жилищного фонда. Данным положением определяется порядок проведения конкурса для выбора управляющей организации.

В соответствии со статьей 162 ЖК РФ договор управления многоквартирным домом должен заключаться в письменной форме и состоять из одного документа, подписанного сторонами. При выборе управляющей организации общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме с каждым собственником заключается договор управления на условиях, указанных в решении общего собрания.

По договору управления многоквартирным домом одна сторона (управляющая организация) по заданию другой стороны (собственников помещений в многоквартирном доме, органов управления товарищества собственников жилья, жилищного кооператива или иного специализированного потребительского кооператива) в течение согласованного срока обязуется оказывать платные услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в таком доме, предоставлять коммунальные услуги собственникам помещений в таком доме и пользующимся помещениями лицам, вести иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.

В договоре управления многоквартирным домом должны быть указаны:

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

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

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

порядок контроля над выполнением управляющей организацией ее обязательств, вытекающих из договора управления.

Условия договора управления многоквартирным домом должны быть одинаковыми для всех собственников помещений в многоквартирном доме.

Договор управления многоквартирным домом заключается на срок не менее одного года и не более пяти лет. При отсутствии заявления одной из сторон о прекращении договора управления многоквартирным домом по окончании срока его действия такой договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, какие были предусмотрены договором.

Если иное не установлено договором управления многоквартирным домом, управляющая организация обязана приступить к выполнению такого договора не позднее чем через 30 дней со дня его подписания. Изменение или расторжение договора управления многоквартирным домом осуществляются в порядке, предусмотренном гражданским законодательством.

Управление многоквартирным домом, который находится в собственности жилищного кооператива или в котором создано товарищество собственников жилья, ведется с учетом положений разделов V и VI ЖК РФ. Управляющая организация за 30 дней до прекращения договора управления многоквартирным домом обязана передать техническую документацию на многоквартирный дом и иные связанные с управлением таким домом документы вновь выбранной управляющей организации, товариществу собственников жилья, жилищному кооперативу или иному специализированному потребительскому кооперативу либо в случае непосредственного управления таким домом собственниками помещений - одному из данных собственников, указанному в решении общего собрания данных собственников о выборе способа управления таким домом, а если такой собственник не указан - любому собственнику помещения в таком доме. Если иное не установлено договором управления многоквартирным домом, управляющая организация ежегодно, в течение первого квартала текущего года представляет собственникам помещений в многоквартирном доме отчет о выполнении договора управления за предыдущий год.

Система договорных отношений по предоставлению услуг жилищно-коммунального назначения предусматривает защиту прав потребителей путем:

включения в договор условий, гарантирующих возможность получения потребителем услуги, соответствующей по качеству обязательным требованиям нормативов, стандартов, санитарных правил и норм;

повышения ответственности исполнителей за нарушение порядка, условий предоставления услуг и гарантий их качества.

Договор управления представляет собой смешанный договор, включающий в себя элементы договора о выполнении работ (подрядный договор) и возмездного оказания услуг на управление жилищным фондом. Сторонами договора выступают собственники помещений в многоквартирном доме,

в том числе органы государственной власти и местного самоуправления, являющиеся собственниками государственного и муниципального жилищного фонда, и управляющая организация, избранная собственниками помещений или по конкурсу, проведенному органами местного самоуправления. Части 3 и 5 статьи 161 ЖК РФ предусматривают существенные условия договора, без которых он считается незаключенным. Форма договора письменная, в виде одного документа, подписанного сторонами. Условия и порядок изменения или расторжения договора управления определяются главой 29 ЖК РФ. В соответствии со статьями 450, 451 ЖК РФ изменение и расторжение договора возможны по соглашению сторон, если иное не предусмотрено Гражданским кодексом, другими законами или договором. По требованию одной из сторон договор может быть изменен или расторгнут по решению суда только при серьезном нарушении договора другой стороной или существенном изменении обстоятельств (ст. 451 ЖК РФ), а также в иных случаях, предусмотренных Гражданским кодексом, другими законами или договором.

### **§20.3. Особенности управления многоквартирными домами**

Указом Президента России от 29 марта 1996 г. N 432 "О развитии конкуренции при предоставлении услуг по эксплуатации и ремонту государственного и муниципального жилищных фондов" предусматривался поэтапный переход к конкурсному принципу отбора организаций-подрядчиков любой организационно-правовой формы для выполнения работ по эксплуатации и ремонту государственного и муниципального жилищных фондов.

Порядок управления многоквартирным домом, все помещения в котором находятся в собственности Российской Федерации, ее субъекта или муниципального образования, устанавливается соответственно Правительством России, органом государственной власти субъекта Федерации и органом местного самоуправления (ч. 1 ст. 163 ЖК РФ). Управление многоквартирным домом, все помещения в котором находятся в собственности Российской Федерации, ее субъекта или муниципального образования, осуществляется путем заключения договора об управлении данным домом с управляющей организацией, выбираемой по результатам открытого конкурса или, если такой конкурс в соответствии с законодательством признан несостоявшимся, без его проведения (Постатейный комментарий к Жилищному кодексу Российской Федерации/Под общ. ред. Н.М. Коршунова. М.: Эксмо, 2005. С. 269).

Согласно статье 164 ЖК РФ, при непосредственном управлении многоквартирным домом собственниками помещений в таком доме договоры оказания услуг по содержанию и (или) ремонту общего имущества в таком доме с лицами, осуществляющими соответствующие виды деятельности, собственники помещений в таком доме заключают на основании решений своего общего собрания. При этом все или большинство собственников выступают в качестве одной стороны заключаемых договоров. Договоры о холодном и горячем водоснабжении, водоотведении, об электро- и газоснабжении (в том числе поставки бытового газа в баллонах), отоплении (теплоснабжении, в том числе о поставках твердого топлива при наличии печного отопления) заключаются каждым собственником помещения, непосредственно управляющим многоквартирным домом, от его имени.

На основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, непосредственно управляющих таким домом, от имени этих собственников в отношениях с третьими лицами вправе действовать один из собственников или иное лицо, имеющее полномочие, удостоверенное доверенностью, выданной в письменной форме всеми или большинством собственников помещений в таком доме.

В соответствии со статьей 165 ЖК РФ в целях создания благоприятных условий для управления многоквартирными домами органы местного самоуправления:

обеспечивают равные условия для деятельности управляющих организаций независимо от организационно-правовых форм;

могут предоставлять управляющим организациям, товариществам собственников жилья, жилищным или иным специализированным потребительским кооперативам бюджетные средства для капитального ремонта многоквартирных домов;

содействуют повышению уровня квалификации лиц, управляющих многоквартирными домами, и организации обучения лиц, имеющих намерение вести такую деятельность.

Органы местного самоуправления и управляющие организации обязаны предоставлять гражданам по их запросам информацию об установленных ценах и тарифах на услуги и работы по содержанию и ремонту многоквартирных домов и жилых помещений в них, о размерах оплаты в соответствии с этими ценами и тарифами, об объеме, о перечне и качестве оказываемых услуг и выполняемых работ, а также о ценах и тарифах на предоставляемые коммунальные услуги и размерах оплаты этих услуг.

## **Глава 21. Ипотечное жилищное кредитование в России**

### §21.1. Понятие и сущность жилищной ипотеки

Ипотека - один из подвидов залога без передачи заложенного имущества залогодержателю. Ипотека (от греч. *hypotheka* - залог, заклад) представляет собой залог недвижимости для обеспечения денежного требования кредитора-залогодержателя к должнику (залогодателю).

В России порядок осуществления ипотеки регулируется Гражданским кодексом, Федеральным законом от 16 июля 1998 г. N 102-ФЗ "Об ипотеке (залоге недвижимости)" (См.: Ст. 5 Федерального закона от 16 июля 1998 г. N 102-ФЗ "Об ипотеке (залоге недвижимости)"/СЗ РФ. 1998. N 29. Ст. 3400) и другими принимаемыми в соответствии с ними нормативными правовыми актами.

Институт залога недвижимости (ипотеки) является одним из древнейших в гражданском праве европейских государств. Он был известен еще в римском праве, но особенно большое значение во всем мире он приобрел в XX в. в странах с развитой рыночной экономикой. Залог недвижимости всегда был одним из наиболее надежных способов обеспечения надлежащего исполнения обязательств. Сущность ипотеки состоит в том, что кредитор (залогодержатель) вправе в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения должником обеспеченного залогом обязательства обратиться с иском к залогодателю и получить из вырученной от продажи суммы причитающийся ему долг. Недвижимость обладает высокой стоимостью и считается одним из наиболее удачных способов вложения капитала, поскольку цена на нее не подвержена значительным и непредсказуемым колебаниям (Пантюхина Е.В. Правовое регулирование жилищной ипотеки в законодательстве Российской Федерации. М.: Изд-во РГТЭУ, 2003).

Римское право относило залог к разряду прав на чужие вещи - *jura in re aliena* (Римское частное право: Учебник/Под ред. И.Б. Новицкого и И.С. Перетерского. М.: Юрист, 2002). Залог изначально служил способом обеспечения обязательств, предоставляя залогодержателю право при неисполнении их должником получить удовлетворение путем перевода в свою собственность заложенного имущества. В настоящее время в российском праве под залогом понимается такой способ обеспечения обязательства, при котором кредитор-залогодержатель в случае неисполнения должником обязательства приобретает право получить удовлетворение за счет заложенного имущества преимущественно перед другими кредиторами за изъятиями, установленными законом.

Объектами договора ипотеки могут быть здания, сооружения, жилые и нежилые помещения, кондоминиумы, предприятия как имущественные комплексы, воздушные и морские суда, а также земельные участки, не ограниченные в обороте. Именно этот перечень и указан в пункте 4 статьи 1 Федерального закона "Об ипотеке (залоге недвижимости)". Ипотека может быть установлена на любое недвижимое имущество, не изъятое из оборота. Но именно кредитование под залог жилой недвижимости, по мнению многих исследователей (Ужегов А.Н. Квартира в кредит: ипотечная сделка. СПб: Питер, 2001. С. 12), - наиболее перспективная и значимая для экономики форма ипотечного кредитования. Жилье, в силу присущих ему характеристик - недвижимого характера, определенно стандартизированное, легкой оценки, наличия ликвидного рынка, - является идеальным средством обеспечения обязательств. Наличие собственного жилья - важная характеристика для лиц так называемого среднего класса, поэтому угроза его потери становится сильнейшим стимулом своевременного исполнения обязательств. Эксперты отмечают, что ипотека формирует у человека, взявшего ипотечный кредит, новую мотивацию, направленную на повышение уровня доходов, заинтересованность в устойчивом развитии общества и стабильности права собственности. Долгосрочность кредитования под залог жилого помещения дает возможность заемщику не только расплатиться по предоставленному кредиту, но и использовать оставшиеся свободные средства на иные нужды.

Объектом ипотеки может быть жилое помещение, предназначенное для проживания граждан, признанное в установленном порядке пригодным для проживания, отвечающее санитарным и техническим нормам и учтенное органами инвентаризационного учета в качестве жилого. Пригодность жилого помещения для проживания определяется в порядке, предусмотренном жилищным законодательством. Оно должно находиться в собственности залогодателя. Не могут стать объектом ипотеки жилые дома муниципального жилого фонда, предоставленные гражданам на условиях найма, а также служебные жилые помещения. Помещения, предназначенные для временного проживания: летние садовые домики, общежития, гостиницы-приюты, дома маневренного фонда и т.д. - также не могут быть объектом жилищной ипотеки\*(117). Таким образом, объектом жилищной ипотеки может стать жилой дом, квартира либо их обособленные (изолированные) части (Пантюхина Е.В. Правовое регулирование жилищной ипотеки в законодательстве Российской Федерации. М.: Изд-во РГТЭУ, 2003. С. 21).

Гражданский кодекс России (п. 3 ст. 340) и статья 42 Федерального закона "Об ипотеке (залоге недвижимости)" устанавливают, что ипотека здания или сооружения допускается лишь с одновременной ипотекой земельного участка, на котором расположено здание (сооружение), либо части этого земельного участка, достаточного для функционального обеспечения закладываемого здания

(сооружения), либо правом пользования им. Данное положение основано на принципе единства судьбы земельного участка и прочно связанных с ним объектов, и вполне естественно, что, когда речь идет об отдельно стоящем здании или сооружении, оно совершенно неприменимо к залому квартиры в многоквартирном жилом доме либо офиса в крупном офисном здании, т.е. в тех ситуациях, когда собственник помещения не обладает и не может обладать никакими документально подтвержденными правами на прилегающий к зданию земельный участок. Введенное Гражданским кодексом и Федеральным законом "Об ипотеке (залоге недвижимости)" ограничение довольно долго препятствовало развитию жилищной ипотеки, делало невозможным получение кредита под залог помещений для мелких фирм, не обладавших правом собственности либо аренды на землю\*(118).

В настоящее время к залому квартир и других помещений, расположенных в многоквартирных домах, применяются правила главы XIII Федерального закона "Об ипотеке (залоге недвижимости)", и такой залог осуществляется без залога земельного участка, на котором расположены дом или другое строение. Однако прямых указаний на такую возможность закон не содержит, что является существенной недоработкой закона и может впоследствии затруднить его применение. Статья 75 Федерального закона "Об ипотеке (залоге недвижимости)" только предусматривает, что при ипотеке квартиры в многоквартирном жилом доме заложенной считается наряду с жилым помещением соответствующая доля в праве общей собственности на жилой дом. Возможно, данную норму следует рассматривать как альтернативную норму, предусмотренной пунктом 3 статьи 340 ГК РФ, но представляется, что законодатель должен уточнить данное положение закона.

При заключении договора ипотеки, как и иного вида договора залога, важно, у какой из сторон договора будет оставлен предмет залога. В настоящее время в теории права выделяется три вида залога:

- залог с передачей имущества залогодержателю;
- залог с оставлением имущества у залогодателя;
- залог прав.

Некоторые авторы, например В.С. Ем, считают залог имущественных прав подвидом залога (Гражданское право: в 2 т. Том II. - Полумтом 1: Учебник/Отв. ред. проф. Е.А. Суханов. 2-е изд., перераб. и доп. М.: БЕК, 2002. С. 98). Другие авторы (например, Т.Ю. Сюзина) насчитывают до 10 видов залога (О залоге: Сборник законодательных и нормативных документов. Вступительная статья. М.: Буквица, 1997. С. 18; Сиротина И.А. Получение кредита под залог. М.: Приор, 1996. С. 40), что представляется несколько неоправданным.

Рассмотрим перечисленные виды более подробно. Залог с передачей заложенного имущества залогодатель именуется залогом. Исторически в России понятие "заклад" охватывало всю совокупность залога движимого имущества, который предполагал передачу заложенного имущества залогодержателю. Собственно залогом в дореволюционной русской юридической литературе именовался залог недвижимого имущества, который не сопровождался передачей предмета залога залогодержателю. Залог движимых вещей с передачей владения вещью залогодержателю назывался "ручным залогом". В настоящее время заклад предусмотрен статьей 5 Федерального закона "Об ипотеке (залоге недвижимости)". При закладе залогодатель теряет возможность не только самостоятельно распоряжаться имуществом, но и владеть, пользоваться им и, следовательно, извлекать из него плоды и доходы.

Существует два вида залога - обычный и твердый залог. При обычном закладе залогодержатель вправе использовать имущество по его прямому назначению, уведомляя залогодателя о пользовании этим имуществом. Если залогодержатель использует имущество на возмездных началах, он обязан представить залогодателю отчет о полученной прибыли и об отнесении ее в счет погашения долга. При твердом залоге исключается любое использование имущества, предмет залога может быть оставлен у залогодержателя под замком и печатью залогодержателя либо с наложением знаков, свидетельствующих о залоге. Это могут быть надписи, штампы, клейма и т.д. (Пантюхина Е.В. Правовое регулирование жилищной ипотеки в законодательстве Российской Федерации. М.: Изд-во РГТЭУ, 2003. С. 24). К залогодержателю также переходит риск случайной гибели имущества и бремя его содержания и хранения. Ранее в гражданском законодательстве России применялся только заклад имущества. Например, согласно статье 196 ГК РСФСР 1964 г., заложенное имущество, за исключением строений, должно было передаваться залогодержателю, если иное не было установлено законом или договором. Причем право залога возникало только с момента передачи вещи (ст. 197 ГК РСФСР 1964 г.), а не с момента заключения договора залога. Аналогичные нормы содержались и в Гражданском кодексе РСФСР 1922 г. По залому прав в залог могут быть как вещные, так и имущественные права, например: право аренды, право на получение доходов в будущем. Имущественные права, передаваемые в залог, должны иметь денежную оценку. Чаще всего залог прав осуществляется посредством передачи ценных бумаг. В договоре о залоге прав, которые не имеют денежной оценки, стоимость предмета залога определяется по соглашению сторон. Однако из этого не следует, что можно закладывать права неимущественного характера. Не могут быть предметом залога, например, авторское право, требование, носящее личный характер, и иные требования, залог которых запрещен (п. 1 ст. 336 ГК РФ).

Федеральный закон "Об ипотеке (залоге недвижимости)" (п. 3 ч. 1 ст. 1) однозначно



устанавливает, что заложенная недвижимость остается у залогодателя, и этим подчеркивается одно из главных условий ипотеки, по которому залогодатель продолжает владеть и пользоваться заложенным имуществом. Данное правило в отношении ипотеки аналогично норме, закрепленной в пункте 2 части 1 статьи 338 ГК РФ, т.е. имеет место залог не только с оставлением имущества у залогодателя, но и с сохранением его в гражданском обороте, правда с некоторыми ограничениями. При этом виде залога все стороны залогового правоотношения имеют права и выполняют обязанности в отношении заложенного имущества. Залогодержатель вправе проверять по документам и фактически наличие имущества, его стоимость, состояние и условие хранения предмета залога, требовать от залогодателя принятия мер к обеспечению сохранности имущества. Залогодатель несет риск случайной гибели имущества. Он обязан принимать меры к сохранности имущества и не допускать уменьшения его стоимости, вправе владеть и пользоваться имуществом, извлекать прибыль; например, залогодатель вправе, уведомив залогодержателя, сдавать заложенное недвижимое имущество в аренду.

Субъектами залогового правоотношения являются залогодатель и залогодержатель. Залогодатель - это лицо, предоставляющее имущество в залог; залогодержатель - лицо, принимающее его в залог. Как следует из определения залога, залогодержателем по договору залога всегда выступает кредитор по основному обязательству, т.е. личности кредитора и залогодержателя всегда совпадают. Гражданский кодекс последовательно придерживается принципа совпадения кредитора и залогодержателя в одном лице; например, в соответствии с частью 1 статьи 355 ГК РФ уступка залогодержателем своих прав по договору залога другому лицу действительна, только если тому же лицу уступлены права требования к должнику по основному обязательству, обеспеченному залогом. Эта норма базируется на общем правиле, установленном в статье 384 ГК РФ, в соответствии с которым к новому кредитору переходят права, обеспечивающие исполнение обязательства, т.е. в нашем примере права залогодержателя (Пантюхина Е.В. Правовое регулирование жилищной ипотеки в законодательстве Российской Федерации. М.: Изд-во РГТЭУ, 2003. С. 25).

Залогодателем может быть и сам должник, и лицо, не участвующее в основном обязательстве (п. 1 ст. 335 ГК РФ). Включение данного правила в Гражданский кодекс значительно расширяет сферу кредитования, в том числе ипотечного, т.к. те лица, которые не располагают недвижимостью, лишаются возможности получить кредит, если другие лица, имеющие в собственности недвижимое имущество, выступят залогодателями в обеспечение исполнения обязательств таких заемщиков. Каких-либо специальных ограничений, предъявляемых к правоспособности или дееспособности субъектов ипотечного правоотношения, законодательством не установлено, и предъявляются общие требования, обычные для физических и юридических лиц. Однако кредит на приобретение жилья может быть выдан только банком или иной небанковской кредитной организацией, имеющей лицензию. Таким образом, в правоотношении возникает специальный субъект - банк или небанковская кредитная организация, и к такому субъекту применяются специальные нормы, установленные Законом РФ "О банках и банковской деятельности" и подзаконными нормативными актами Центрального банка.

Если в залоговом правоотношении участвует третье лицо, основной акцент все равно делается на объекте недвижимости, а не на отношениях между залогодателем и основным должником. Следует согласиться с О.М. Олейник, которая пишет: "Отношения между таким залогодателем и основным должником могут иметь различную природу и значения для залога не имеют" (Комментарий к Гражданскому кодексу Российской Федерации, части первой/Отв. ред. О.Н. Садиков. М: Юринформцентр, 1995, С. 347). Эти отношения собственно юридического значения для залога не имеют, поскольку при залоге, а значит и при ипотеке, "верят не лицу, а вещи", т.е. имеет место так называемое "ручательство вещью", или "реальный кредит". Суть реального кредита сводится к выделению какого-либо определенного объекта в составе имущества должника, за счет стоимости которого предоставляется удовлетворение кредитору, если должник не оправдает доверия. Залог имеет обеспечительную функцию, потому что имущество, за счет стоимости которого могут быть удовлетворены имущественные требования кредитора, предоставляется кредитору до наступления факта неисправности должника (Мейер Д.И. Русское гражданское право (в 2-х ч. Часть 2). По исправленному и дополненному 8-му изд., 1902. М.: Статут (серия "Классика российской цивилистики"), 1997. С. 198). При этом обязательным условием залога является то, что залогодатель должен иметь право на распоряжение закладываемой вещью. Иными словами, залогодателем может быть собственник либо лицо, которому предмет залога принадлежит на праве хозяйственного ведения и который вправе распоряжаться указанным имуществом. Основание такого требования вполне объяснимо. Поскольку залог имущества предполагает принципиальную возможность его продажи, то устанавливать залог может только лицо, у которого есть право продажи этого имущества. Лицо, владеющее имуществом на праве хозяйственного ведения, не вправе распоряжаться недвижимым имуществом без согласия собственника (ч. 2 ст. 295 ГК РФ), таким образом, договор ипотеки может быть заключен только с собственником недвижимого имущества либо при его непосредственной согласии (п. 3 ст. 6 Федерального закона "Об ипотеке (залоге недвижимости)"). Законодательство устанавливает и иные ограничения в отношении лиц, которые могут выступать в качестве залогодателей. Например, государственные научные центры не могут передавать закрепленное за ними государственное имущество в залог (п. 11 постановления Совета Министров России от 25 декабря 1993 г. N 1347 "О

первоочередных мерах по обеспечению деятельности государственных научных центров в Российской Федерации"//Российская газета. 1994. 10 января).

Как известно, содержание права собственности определяется как триада прав (п. 1 ст. 209 ГК РФ) - владения, пользования и распоряжения своим имуществом. Права владения и пользования в отношении вещи могут быть и у не собственников вещи, например, у арендатора или залогодержателя (при залоге). Однако только собственник вправе совершать в отношении своего имущества любые действия, не противоречащие закону и не нарушающие права третьих лиц (Более подробно о полномочиях собственника см.: Власова М.В. Право собственности в России: возникновение, юридическое содержание, пути развития. М.: МЗ-Пресс, 2002). При залоге триада правомочий собственника приобретает усеченный вид. Залогодатель может владеть имуществом, т.е. реально им обладать и пользоваться, а также извлекать из имущества пользу, выгоду, для которых оно предназначено. Однако на правомочия залогодателя распоряжаться, т.е. определять юридическую судьбу недвижимости, вводятся существенные ограничения. Поскольку залогодержателем в отношении заложенного имущества является кредитор, постольку лишь по согласованию с ним можно, например, сдавать недвижимость в аренду (коммерческий наем) или осуществлять иное распорядительное действие.

Следовательно, залогодатель не вправе распоряжаться принадлежащим ему недвижимым имуществом абсолютным образом. Все названные выше права и обязанности залогодателя должны быть отражены в договоре об ипотеке. Иногда даже собственник не вправе распоряжаться имуществом единолично. Так, для совершения одним из супругов сделки по распоряжению недвижимостью либо иной сделки, требующей нотариального удостоверения и (или) государственной регистрации, необходимо получить нотариально удостоверенное согласие другого супруга, даже если имущество формально принадлежит только одному из супругов. В противном случае сделка может быть признана недействительной по требованию того супруга, чье нотариальное согласие не было получено (п. 3 ст. 35 СК РФ).

Возможность залога имущества, находящегося в общей совместной собственности, возникает только при согласии всех собственников, данном в письменной форме (п. 1 ст. 7 Федерального закона "Об ипотеке (залоге недвижимости)").

Согласие всех физических лиц, являющихся собственниками общей совместной собственности, должно быть нотариально удостоверено. Согласие юридических лиц может быть выражено в простой письменной форме, с соблюдением требований, предъявляемых к такого рода документам.

В соответствии с пунктом 5 статьи 74 Федерального закона "Об ипотеке (залоге недвижимости)" допускается ипотека квартиры, находящейся в собственности несовершеннолетних, ограниченно дееспособных либо недееспособных лиц. Гражданский кодекс в статьях 26-38 подробно регулирует правила заключения сделок с участием таких лиц, Семейный кодекс (ст. 60) также освещает этот вопрос. В целом нужно признать правомерным и оправданным введение такой нормы в законодательство, однако на практике подобная сделка сопряжена со значительными трудностями и практически невозможна. Во-первых, несовершеннолетний, не имеющий собственного заработка, вряд ли сможет быть заемщиком по договору кредита, т.к. возможность заключения такой сделки прямо отрицается статьями 26 и 28 ГК РФ. Лицо, признанное недееспособным, также вправе совершать только мелкие бытовые сделки. Следовательно, такие лица могут выступать только залогодателями, не являющимися должниками. А здесь мы видим широкое поле для злоупотреблений, ущемляющих права и интересы несовершеннолетних и недееспособных лиц. Однако указанные лица, достигнув совершеннолетия либо получив статус дееспособных, могут потребовать признания договора ипотеки недействительным по основаниям, предусмотренным статьями 178 и 179 ГК РФ, и, таким образом, заключение договора ипотеки с имуществом этих лиц - крайне рискованная сделка. Во-вторых, права недееспособных и несовершеннолетних лиц подлежат особой охране государства и в соответствии с подзаконными нормативными актами сделки, направленные на отчуждение жилых помещений, в которых проживают несовершеннолетние либо недееспособные, как и залог таких помещений, не рекомендуется. Кроме того, указанные лица не могут быть выселены из занимаемого ими жилого помещения без предоставления помещения, адекватного утерянному, т.е. не могут быть выселены из заложенного помещения. Таким образом, данная норма исключительно декларативная и не будет подлежать применению в ближайшем будущем (Пантюхина Е.В. Правовое регулирование жилищной ипотеки в законодательстве Российской Федерации. М.: Изд-во РГТЭУ, 2003. С. 27).

Залог доли в общей долевой собственности собственник осуществляет самостоятельно. От имени юридического лица договор подписывается уполномоченным лицом (ст. 53 ГК РФ). По общему правилу руководитель юридического лица действует на основании учредительных документов без особой доверенности. Все остальные должностные лица действуют от имени юридического лица на основании доверенности в пределах указанных в ней полномочий. В соответствии с пунктом 5 статьи 185 ГК РФ доверенности от имени юридического лица подписывает его руководитель или иное лицо, уполномоченное на это его учредительными документами, с приложением печати этой организации. При этом нужно учитывать и правило статьи 185 ГК РФ о том, что доверенность на совершение сделок, требующих нотариальной формы (а таковой является ипотека), должна быть

нотариально удостоверена\*(119). Смысл доверенности заключается в том, чтобы убедить контрагента, что перед ним находится лицо, надлежащим образом уполномоченное доверителем на совершение каких-либо операций. Удостоверяя доверенность, нотариус призван зафиксировать, что то или иное физическое лицо действительно передало другому физическому лицу право на совершение юридически значимых действий, тем самым уменьшается возможность мошенничества путем подделки подписей. Однако требуется ли такое заверение, если доверителем выступает юридическое лицо, наделенное правом выдачи любых видов доверенностей, в том числе генеральной доверенности на представление всех интересов юридического лица?

Судебная практика пошла по пути признания необходимости нотариального удостоверения доверенностей, выдаваемых юридическими лицами своим представителям, кроме случаев последующего одобрения сделки представляемым (ст. 183 ГК РФ)\*(120).

Основанием возникновения ипотеки может быть закон либо договор. По договору залогодатель (в том числе и не являющийся должником) добровольно отдает в залог любое принадлежащее ему недвижимое имущество, гарантируя тем самым удовлетворение требований кредитора в случае неисполнения обязательства, обеспеченного залогом. Договор - основная форма возникновения ипотеки.

Ипотека может возникнуть и на основании норм закона. Например, если жилой дом или квартира приобретаются за счет кредита банка или иной кредитной организации в собственность заемщика (п. 1 ст. 77 Федерального закона "Об ипотеке (залоге недвижимости)"), то приобретенная недвижимость считается находящейся в залоге с момента государственной регистрации договора купли-продажи. Данное положение закона чрезвычайно важно для построения всей системы ипотечного кредитования в России, которая основана на том, что именно приобретаемое имущество служит основным обеспечением возвратности кредитных средств.

В настоящее время система выдачи ипотечного кредитования строится на том, что обеспечение кредита может быть оформлено тремя способами:

1) договором об ипотеке приобретенного жилого помещения с нотариальным удостоверением сделки и государственной регистрацией возникающей ипотеки;

2) трехсторонним (смешанным) договором купли-продажи и ипотеки жилого помещения, при котором все три заинтересованные стороны (кредитор, заемщик, продавец) последовательно и почти одновременно фиксируют, нотариально заверяют и регистрируют переход прав собственности от продавца квартиры к покупателю (заемщику), а также ипотеку данной квартиры в пользу кредитора;

3) договором приобретения жилого помещения за счет кредитных средств, когда ипотека приобретаемого жилого помещения возникает в силу закона в момент регистрации договора купли-продажи.

Таким образом, заемщик, приобретающий жилье за счет кредита банка, становится обязанным передать вновь приобретаемое жилье в залог. Складывается ситуация, в которой, несмотря на то, что законодатель установил диспозитивность нормы о предоставлении приобретаемого имущества в качестве залога, подзаконные нормативные акты устанавливают обязательность передачи такого имущества в залог. Условие обязательного предоставления приобретаемого имущества в качестве залога негативно сказывается на числе потенциальных заемщиков, которые, не будучи уверенными в возможности возврата полученного кредита, не желают приобретать жилье, с которым, вероятно, придется расставаться.

В соответствии со своим назначением ипотека обеспечивает исполнение денежных обязательств заемщика перед кредитором\*(121). Однако непосредственно нормы о "денежном требовании" закреплены только в "Основных положениях о залоге недвижимого имущества - ипотеке", не являющихся нормативным актом и носящих рекомендательный характер. Ипотека обеспечивает уплату залогодержателю основной суммы долга по кредитному договору или иному обеспечиваемому ипотекой обязательству полностью либо в части, предусмотренной договором об ипотеке. Закон также предусматривает использование ипотеки (условия оговариваются в договоре об ипотеке) в качестве обеспечения не только в отношении полной суммы долга по кредитному договору или иному обеспечиваемому ипотекой обязательству, но и ее части.

Ипотека, установленная в обеспечение исполнения кредитного договора или договора займа с условием выплаты процентов, обеспечивает также уплату кредитору (заимодавцу) причитающихся ему процентов за пользование кредитом (заемными средствами). Среди требований по кредитному договору или договору займа следует выделять не только сумму кредита или сумму займа, но и выплату процентов по указанным договорам.

Ипотекой обеспечивается выплата всех сумм, причитающихся залогодержателю. Если договором не предусмотрено иное, ипотека обеспечивает уплату залогодержателю сумм, причитающихся ему:

в возмещение убытков и/или в качестве неустойки (штрафа, пени) вследствие неисполнения, просрочки исполнения или иного ненадлежащего исполнения обеспеченного ипотекой обязательства;

в виде процентов за неправомерное пользование чужими денежными средствами, предусмотренных обеспеченным ипотекой обязательством либо федеральным законом;

в возмещение судебных издержек и иных расходов, вызванных обращением взыскания на заложенное имущество, а также расходов на реализацию заложенного имущества.

Если договором не предусмотрено иное, ипотека обеспечивает требования залогодержателя в том объеме, какой они имеют к моменту их удовлетворения за счет заложенного имущества. По общему правилу (ст. 337 ГК РФ) залог обеспечивает требование в том объеме, какой оно имеет к моменту удовлетворения. Эта норма, воспроизведенная в пункте 2 статьи 3 Федерального закона "Об ипотеке (залоге недвижимости)", носит диспозитивный характер, что позволяет сторонам установить в договоре иные условия (Пантюхина Е.В. Правовое регулирование жилищной ипотеки в законодательстве Российской Федерации. М.: Изд-во РГТЭУ, 2003. С. 28).

Основные положения Закона следующие:

предусматривается (по выбору сторон) заключение договора об ипотеке как в традиционной форме, без передачи прав залогодержателя другим лицом, так и в форме закладной, являющейся ценной бумагой;

все ипотечные операции подлежат государственной регистрации;

детально урегулированы взаимоотношения сторон по договору о переходе прав на заложенную недвижимость от залогодателя к другим лицам в случае ее дополнительного обременения правами третьих лиц (последующий залог, аренда, сервитуты);

может быть заложена только та недвижимость, на которую у владельца имеется право на отчуждение или продажу;

залог сельскохозяйственных земель должен регулироваться специальным законом.

При ипотеке земельного участка вместе с находящимися на нем зданиями и сооружениями государственную регистрацию ипотеки проводит орган, осуществляющий регистрацию ипотеки земельного участка, который обязан передать сведения о регистрации ипотеки органу, проводящему регистрацию зданий и сооружений. Для регистрации ипотеки представляется заявление залогодержателя, закладная, документы, названные в закладной в качестве приложения к ней, доказательства уплаты государственной пошлины за регистрацию. Регистрационная запись включает в себя сведения о залогодателе, информацию о предмете ипотеки, указания о наличии предшествующих ипотек и сроке действия ипотечного обязательства.

Согласно статье 14 Федерального закона "Об ипотеке (залоге недвижимости)", закладная должна содержать:

слово "закладная", включенное в название документа;

имена залогодателя и первоначального залогодержателя, места их жительства либо наименование и указание места нахождения, если залогодатель и первоначальный залогодержатель - юридические лица;

название кредитного договора или иного денежного обязательства, исполнение которого обеспечивается ипотекой, с указанием даты и места заключения такого договора или основания возникновения обеспеченного ипотекой обязательства;

имя должника по обеспеченному ипотекой обязательству, если должник не является залогодателем, и указание места жительства должника либо его наименование и указание места нахождения, если должник - юридическое лицо;

указание суммы обязательства, обеспеченной ипотекой, и размера процентов, если они подлежат уплате по этому обязательству, либо условий, позволяющих в надлежащий момент определить эту сумму и проценты;

указание срока уплаты суммы обязательства, обеспеченной ипотекой, а если эта сумма подлежит уплате по частям - сроков (периодичности) платежей и размера каждого из них либо условий, позволяющих определить эти сроки и размеры (план погашения долга);

название и достаточное для идентификации описание имущества, на которое установлена ипотека, указание места нахождения такого имущества;

денежную оценку имущества, на которое установлена ипотека, а если установление ипотеки обязательно в силу закона - денежную оценку имущества, подтвержденную заключением оценщика;

наименование права, в силу которого имущество, являющееся предметом ипотеки, принадлежит залогодателю, и органа, зарегистрировавшего это право, с указанием номера, даты и места государственной регистрации. Если предметом ипотеки является принадлежащее залогодателю право аренды - точное название имущества, ставшего предметом аренды, и срок действия этого права;

указание на то, что имущество, являющееся предметом ипотеки, обременено правом пожизненного пользования, аренды, сервитутом, иным правом либо не обременено никаким из подлежащих государственной регистрации прав третьих лиц в момент государственной регистрации ипотеки;

подпись залогодателя, а если он является третьим лицом - и должника по обеспеченному ипотекой обязательству;

сведения о времени и месте нотариального удостоверения договора об ипотеке, за исключением случаев выдачи закладной при ипотеке в силу закона, а также предусмотренные пунктом 2 статьи 22 Федерального закона "Об ипотеке (залоге недвижимости)" сведения о государственной регистрации



ипотеки;

дату выдачи закладной первоначальному залогодержателю.

Документ, названный "закладная", в котором отсутствуют какие-либо данные, указанные в законе в качестве необходимых, не является закладной и не подлежит выдаче первоначальному залогодержателю. В случае выдачи закладной при ипотеке в силу закона включение в закладную данных, указанных в пункте 10 статьи 14 Федерального закона "Об ипотеке (залоге недвижимости)", обеспечивается органом, осуществляющим государственную регистрацию ипотеки. Порядок включения этих данных в закладную определяется статьей 22 названного выше Федерального закона. По соглашению между залогодателем и залогодержателем в закладную могут быть включены данные и условия, не предусмотренные законом, но и не противоречащие ему. При недостаточности на самой закладной места для отметок о новых владельцах и частичном исполнении обеспеченного ипотекой обязательства либо для иных необходимых сведений к закладной прикрепляется добавочный лист, надписи и отметки на котором делаются таким образом, чтобы они начинались на закладной и заканчивались на этом листе.

Все листы закладной составляют единое целое. Они должны быть пронумерованы и скреплены печатью нотариуса. Отдельные листы закладной не могут быть предметом сделок.

При несоответствии закладной договору об ипотеке или договору, обязательство из которого обеспечено ипотекой, верным считается содержание закладной, если ее приобретатель в момент совершения сделки не знал и не должен был знать о таком несоответствии. Это правило не распространяется на случаи, когда владельцем закладной является первоначальный залогодержатель. Законный владелец закладной вправе требовать устранения указанного несоответствия путем аннулирования закладной, находящейся в его владении, и одновременной с этим выдачи новой закладной, если требование было заявлено немедленно после того, как законному владельцу закладной стало известно о таком несоответствии. Составитель закладной несет ответственность за убытки, возникшие в связи с указанным несоответствием и его устранением.

## **§21.2. Нормативно-правовое регулирование ипотечного жилищного кредитования**

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

Гражданский кодекс России (части первая, вторая и третья);

Федеральный закон от 16 июля 1998 г. "Об ипотеке (залоге недвижимости)" с последующими изменениями и дополнениями;

постановление Правительства России от 11 января 2000 г. N 28 "О мерах по развитию системы ипотечного жилищного кредитования в Российской Федерации". Этим постановлением была одобрена концепция развития системы ипотечного жилищного кредитования в России, утвержден план подготовки проектов нормативных правовых актов, обеспечивающих развитие системы ипотечного жилищного кредитования, а также рекомендовано органам исполнительной власти субъектов Российской Федерации и органам местного самоуправления разрабатывать на основе Концепции развития системы ипотечного жилищного кредитования в России региональные программы ипотечного жилищного кредитования.

Концепция развития системы ипотечного жилищного кредитования в Российской Федерации, подготовленная в развитие федеральной целевой программы "Свой дом", утвержденной постановлением Правительства Российской Федерации от 27 июня 1996 г. N 753, определяет место и роль ипотечного жилищного кредитования в жилищном финансировании и стратегию государства в становлении и развитии данной сферы.

Современная государственная жилищная политика должна наряду с прежней ориентацией на нужды социально не защищенных групп населения сделать акцент на разрешении жилищных проблем основной части работающего населения, располагающего средними доходами, накоплениями и имеющими жилье в собственности в результате бесплатной приватизации. Основным способом разрешения жилищной проблемы для этой части населения является долгосрочное ипотечное жилищное кредитование, возможность и необходимость организации которого раскрывается в Концепции. В документе определены основные цели и принципы формирования системы ипотечного жилищного кредитования с учетом российского законодательства и социально-экономических условий. Концепция включает подробное описание формирования системы долгосрочного ипотечного жилищного кредитования и организационно-экономического механизма привлечения кредитных ресурсов в эту сферу.

В Концепции намечены конкретные направления совершенствования законодательной и нормативной базы ипотечного жилищного кредитования на федеральном уровне, на уровне субъектов Российской Федерации и муниципальных образований. Концепция учитывает практику создания и функционирования механизма ипотечного кредитования как в странах с развитой рыночной экономикой,

так и в странах, только перестраивающих экономику на основе рыночных принципов, а также опыт жилищного финансирования в регионах России.

В соответствии с Концепцией система ипотечного жилищного кредитования в России в своем законченном виде будет саморазвивающейся и самодостаточной, не требующей дополнительного значительного государственного финансирования. Основная задача государства в становлении системы ипотечного жилищного кредитования заключается в создании законодательной базы и нормативном регулировании процесса с целью снижения финансовых рисков участников и повышения доступности жилья для граждан. Государственное бюджетное финансирование будет направлено на непосредственную поддержку граждан, уровень доходов которых не позволяет им самостоятельно улучшить свои жилищные условия, в форме предоставления им целевых адресных безвозмездных субсидий на приобретение жилья. Таким образом будет обеспечено функционирование взаимно дополняющих друг друга рыночных механизмов разрешения жилищных проблем граждан и механизмов социальной поддержки.

В Москве, например, ипотечное жилищное кредитование осуществляется на основе перечисленных нормативных правовых актов с учетом положений Закона г. Москвы от 31 марта 1999 г. N 11 "Об организационном и финансовом обеспечении внедрения системы ипотечного жилищного кредитования в городе Москве" и программ ипотечного жилищного кредитования. В Московской области ипотечное жилищное кредитование ведется на основе перечисленных нормативных правовых актов с учетом положений Закона Московской области от 19 сентября 2001 г. N 144/2001-ОЗ "Об организации системы ипотечного жилищного кредитования в Московской области" и программ ипотечного жилищного кредитования. В других субъектах России при ипотечном жилищном кредитовании учитываются положения законов и постановлений органов власти субъектов Федерации.

Законодательство России подробно определяет содержание договора об ипотеке и содержит обширный, в сравнении с другими гражданско-правовыми договорами, перечень существенных условий договора. Значение существенных условий всякого договора заключается в том, что договор не может считаться заключенным, если сторонами не достигнуто соглашение по каждому из них (ст. 432 ГК РФ).

### §21.3. Классификация ипотечных кредитов

Ипотечные кредиты классифицируются по различным признакам.

1. По объекту недвижимости:

земельные участки;

предприятия, здания, сооружения и иное недвижимое имущество, используемое в предпринимательской деятельности;

жилые дома, квартиры и части жилых домов и квартир, состоящие из одной или нескольких изолированных комнат;

дачи, садовые дома, гаражи и другие строения потребительского назначения;

воздушные, морские суда, суда каботажного плавания и космические объекты; объекты незавершенного строительства<sup>\*(122)</sup>.

2. По целям кредитования:

приобретение готового жилья в многоквартирном доме<sup>\*(123)</sup> либо отдельного дома на одну или несколько семей в качестве основного или дополнительного места жительства;

приобретение дома для сезонного проживания, дачи, садовых домиков с участками земли; приобретение земельного участка под застройку.

3. По виду кредитора:

банковские и небанковские.

4. По виду заемщиков:

как субъектов кредитования: кредиты, предоставляемые застройщикам и строителям; кредиты, предоставляемые непосредственно будущему владельцу жилья;

кредиты могут предоставляться сотрудникам банков, сотрудникам фирм - клиентов банка, клиентам риэлторских фирм и лицам, проживающим в данном регионе, а также всем желающим.

5. По способу рефинансирования. Ипотечным кредитованием занимаются различные кредитные институты. Особенности их деятельности заключены в способе рефинансирования выдаваемых кредитов (см. [таблицу 1](#)).

Таблица 1.

#### Способы рефинансирования ипотечных кредитов

N	Способ рефинансирования	Вид кредитного института

1	Выпуск ипотечных облигаций	Ипотечные банки
2	Предварительные накопления заемщиков, государственные субсидии	Стройсберкассы
3	Собственные, привлеченные и заемные средства (в том числе займы международных организаций)	Универсальные банки
4	Продажа закладных ипотечному агентству или крупному ипотечному банку, собственные, привлеченные и заемные средства (в том числе займы международных организаций)	Кредитные учреждения, занимающиеся ипотечным кредитованием и заключившие договор с ипотечным агентством или крупным ипотечным банком

6. По способу амортизации долга: постоянный ипотечный кредит; кредит с переменными выплатами;

кредит с единовременным погашением согласно особым условиям.

7. По виду процентной ставки:

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

8. По возможности досрочного погашения: с правом досрочного погашения;

без права досрочного погашения;

с правом досрочного погашения при условии уплаты штрафа.

9. По степени обеспеченности (величине первоначального платежа). Сумма кредита может составлять от 50 до 100% стоимости заложенного имущества. Кроме того, ипотечные кредиты могут быть обычными и комбинированными (выдаваемыми несколькими кредиторами), субсидируемыми и выданными на общих условиях.

Практика получения ипотечных кредитов за рубежом весьма разнообразна. В Германии, например, для получения ипотечных кредитов заемщику необходимо лишь предоставить в банк копии документов, подтверждающих право собственника на имущество, которое выступает обеспечением кредита. Размер кредита зависит от стоимости объекта его обеспечения, т.е. от стоимости имущества залогодателя. Такие кредиты предоставляют ипотечные банки и обычные сберегательные кассы на длительный срок, достигающий 30 лет. Через каждые пять лет процентная ставка по ним пересматривается. Кроме того, в Германии выдаются "обычные кредиты", которые банки распространяют вместе с "ипотечными кредитами" или в дополнение к ним. С точки зрения процентной ставки эти кредиты приближаются к ипотечным, а отличаются от них только наличием гарантии. В Германии для семей с ограниченными доходами выдаются льготные кредиты:

первой необходимости, которые выдаются лицам с низкими доходами, являются беспроцентными и сопровождаются выплатой субсидий (около 40 тыс. жилищ);

второй необходимости, которые предоставляются лицам со средними доходами.

Во Франции льготные кредиты называются "льготные кредиты на вступление в право собственности" и используются для финансирования вступления в право собственности семей со скромными доходами. При этом соблюдаются нормы расценок, жилищных условий и максимальных платежных возможностей будущих жильцов. Такие кредиты выдаются под твердую или плавающую процентную ставку сроком на 20 лет. Во Франции существуют "связанные кредиты". Они могут выдаваться всеми учреждениями, берущими на себя обязательства соблюдать некоторые нормы, но без условия учета денежных возможностей (доходов). Кредиты могут выдаваться на покупку и новых, и старых квартир, если заемщик производит там работы на сумму, равную 25% стоимости, а также на проведение капитального ремонта.

Льготные кредиты в Италии распространяются Институтами земельного кредита и выдаются сроком не более чем на 25 лет. Их размер доходит до 100% расходов, связанных с приобретением жилья. Процентные ставки по таким кредитам снижаются в зависимости от средств, которыми располагает заемщик. В Италии широкое распространение получили "земельные авансы". Их выдают Институты земельного кредита под ипотечную гарантию. Срок погашения такого кредита не менее 18 месяцев (в среднем - от двух до четырех лет). Еще одна разновидность ипотечных кредитов, применяемых в Италии, - "долгосрочные ипотечные кредиты", которые выдаются также Институтами земельного кредита и другими кредитными учреждениями. Институты земельного кредита выдают такие кредиты на срок от 10 до 25 лет под твердую, либо чаще, раз в пять лет, пересматриваемую процентную ставку. Они могут покрывать 50% цены покупки или 75% цены строительства. Прочие кредитные учреждения такие кредиты выдают на срок от пяти до 15 лет под рыночную процентную ставку с выплатами в счет погашения долга каждые шесть месяцев.

В Испании большое распространение получили "квалифицированные жилищные кредиты". Они выдаются органами государственного (официального) кредита и частными учреждениями на более выгодных условиях по сравнению с рыночными как в отношении процентных ставок, так и в отношении доли наличных и срока погашения кредита. Для того чтобы стимулировать выдачу этих кредитов различными кредитными учреждениями, финансовые органы освобождают их от необходимости иметь обязательные резервы для этих целей.

В Великобритании кредит на приобретение заемщиком банка своего первого дома оформляется следующим образом. Покупателю дома выдается брошюра банка "Информация для покупателей дома". В ней подробно описывается, как правильно выбрать страховку и кредит, каков порядок приобретения дома, приводится форма заявления на выдачу кредита. Кредиты выдаются лицам, достигшим 18-летнего возраста в размере до 95% ипотеки. Размер кредита определяется путем умножения годового дохода заемщика на три. Если кредит получают одновременно два заемщика, размер ссуды определяют следующим образом: 2,25, умноженное на общий доход заемщиков, или три, умноженное на размер наибольшего дохода одного из заемщиков, плюс 1,13, умноженное на доход второго заемщика. Если заемщик банка решил приобрести новый дом взамен старого, банк выдает жилищный кредит в размере до 80% стоимости или покупной цены дома (выбирается наименьшая величина); если заемщик банка решает остаться в прежнем доме, банк возмещает ему до 80% ипотеки.

Основные условия реализации классических моделей ипотечного кредитования - стабильность экономики, надежность и эффективность финансово-кредитной системы, наличие развитого рынка ценных бумаг, высокая платежеспособность населения и, самое главное, активное участие государства как гаранта устойчивости всей системы отношений при ипотечных операциях.

В настоящее время немало субъектов Российской Федерации, реализующих собственные ипотечные (псевдоипотечные) программы и накопившие определенный опыт в этой сфере. Первая программа ипотечного кредитования в России была разработана акционерным обществом "Корпорация "Жилищная инициатива" совместно со Сбербанком России и Госстрахом России. Эта программа предусматривает несколько схем ипотечного кредитования жилищного строительства:

1. "Форвард-кредитинвест". Эта схема рассчитана на коммерческих застройщиков (юридических лиц), которые осуществляют строительство жилья с целью его дальнейшей продажи состоятельным клиентам, включая коммерческие структуры. Предметом залога в этом случае выступает сам строительный объект. Оформление залога и выдача кредита осуществляются поэтапно, по мере строительства объекта.

2. "Ретрокредитинвест". Данная схема предназначена для граждан, желающих улучшить свои жилищные условия. Кредит выдается под залог существующей квартиры, и только в том случае, если ее рыночная стоимость выше затрат на строительство новой.

3. "Фьючерсинвест". Эта схема адресована гражданам, которые не желают закладывать свою недвижимость. По ней возможны два варианта:

квартира продается с аукциона с условием отсрочки выселения до окончания строительства нового жилья; бывший собственник жилья самостоятельно вкладывает вырученные от продажи квартиры деньги в строительство недвижимости, принимая на себя финансовый риск и оплачивая счета инвестора-застройщика;

собственник жилья поручает инвестору-застройщику продажу старого жилья и строительство нового, перекладывая при этом на последнего все финансовые риски нестабильности окончательной цены нового строительства.

4. "Комбинвест". В основу этой программы положена комбинированная схема организации инвестирования жилья через систему жилстройсбережений и долевого инвестирования этих сбережений в конкретные объекты и предоставление жилья гражданам. Источниками инвестирования по данной программе могут быть:

личный целевой вклад. Размер этого вклада является фиксированной величиной и определяется по разнице между расчетной инвестиционной стоимостью квартиры, на которую претендует гражданин, и расчетным размером субсидии, если таковая имеет место. Личные вклады граждан могут вноситься как единовременно, так и в ходе накопительного этапа, этапа инвестирования и этапа завершения расчетов. Средства вносятся на расчетный счет генерального менеджера проекта или банка по его поручению. Право на конкретный адрес дома-новостройки возникает у каждого гражданина только при условии оплаты на накопительном этапе не менее 50% расчетной величины совокупного личного вклада;

адресные субсидии местных органов власти, субсидии коммерческих организаций, в которых работают граждане, субсидии из внебюджетных фондов, формируемых генеральным менеджером проекта в рамках системы за счет привлечения к строительству юридических и физических лиц;

средства от продажи квартиры, ранее занимаемой семьей очередника;

краткосрочный заем, который можно получить у генерального менеджера проекта в размере недовнесенного на первых двух этапах остатка расчетного личного вклада.

В некоторых областях нечерноземной зоны России (в том числе в Ленинградской области) разработана схема кредитования жилья в сельской местности, использующая сельхозпродукцию как

средство погашения кредита. В Москве наряду с попытками реализовать "американскую" и "немецкую" модели прорабатываются варианты "молодежной" ипотеки. Один из них предусматривает оплату 30% стоимости квартиры молодой семьей с ребенком, другие 30% компенсирует столичная администрация, на оставшуюся сумму предоставляется кредит в рассрочку на 15 лет.

В Башкортостане разработанная схема ипотеки предполагает первоначальные взносы до 30% с возможными сроками рассрочки от пяти до 15 лет. В качестве инвестиционных ресурсов используются бюджетные средства и средства покупателей, товарные кредиты, которые предоставляются подрядчикам в виде стройматериалов на сумму до 50 тыс. руб. сроком от одного до пяти лет под 8% годовых.

Особенности региональной экономики и возможности привлечения бюджетных ресурсов в регионах порождают различные схемы ипотечного жилищного кредитования. Однако, как свидетельствует опыт развитых экономически стран, без федеральной поддержки ипотечное кредитование развиваться не будет. С этой целью в 1996 г. создано Федеральное агентство по ипотечному жилищному кредитованию, которое должно стать стержнем российской ипотеки. Постановление Правительства России от 11 января 2000 г. N 28 "О мерах по развитию системы ипотечного жилищного кредитования в Российской Федерации" одобрило концепцию развития системы ипотечного жилищного кредитования в стране, согласно которой должна произойти переориентация разрешения жилищных проблем социально незащищенных групп населения на устранение жилищных трудностей работающего населения, располагающего средними доходами, накоплениями и получившего жилье в собственность в результате приватизации. Для этой части населения долгосрочная ипотека становится преимущественным способом разрешения жилищного вопроса. В концепции определены основные цели и принципы ипотеки, намечены пути их достижения и реализации. Одна из них - создание системы ипотечного жилищного кредитования без необходимости ее поддержки значительным государственным финансированием. Это предполагает многообразие схем ипотеки в России.

#### **§21.4. Инструменты ипотечного жилищного кредитования**

Инструмент ипотечного кредитования - это способ погашения долга (амортизации кредита). График амортизации показывает остатки суммы долга по кредиту в каждый период времени. В нем также отражается, какая часть платежа идет на выплату процента, а какая - на выплату основной суммы долга.

В зависимости от способа амортизации ипотечные кредиты подразделяются на постоянный ипотечный кредит и ипотеку с переменными выплатами. Последняя, в свою очередь, делится на ипотеку с "шаровым" платежом, ипотеку с фиксированными выплатами суммы долга, ипотеку с нарастающими платежами. Существуют и альтернативные инструменты ипотечного кредитования.

Постоянные (аннуитетные) ипотечные платежи предусматривают периодические равновеликие выплаты. Заемщик ежемесячно выплачивает равную сумму, одна часть которой идет на погашение кредита, а другая - на уплату начисленных за месяц процентов, которые начисляются на остаток не выплаченной по кредиту суммы. Такой порядок погашения кредита дает стабильность заемщику в размере его расходов по кредиту.

"Шаровые" платежи предусматривают крупный итоговый платеж по долгу. Этот порядок погашения кредита удобен для заемщика небольшими ежемесячными платежами, но увеличивает сумму выплачиваемых процентов за весь период кредитования и возлагает нагрузку по выплате крупной суммы в конце срока кредита. Кроме того, т.к. не происходит постепенного погашения основного долга, возрастает риск невозврата выданного кредита по истечении срока кредитования. Ипотечные кредиты с "шаровым" платежом могут быть структурированы следующим образом:

- отсутствие процентных выплат вплоть до истечения срока кредита;
- выплаты только процентов, а затем "шаровой" платеж;
- частичная амортизация с итоговым "шаровым" платежом.

Некоторые ипотечные кредиты предусматривают равновеликие платежи в счет погашения основной суммы долга и выплаты процентов на непогашенный остаток. Суммы процентов по ним изменяются. Ежемесячный постоянный платеж заемщика будет уменьшаться, что снижает нагрузку на него. Общая сумма выплачиваемых процентов будет меньше, чем при постоянных платежах. В то же время на основании требований банка к определенному максимальному значению доли платежа по кредиту в совокупных ежемесячных доходах заемщика (обычно 30-40%) уменьшается сумма назначенного к получению кредита, т.к. она рассчитывается с учетом первых платежей, которые больше, чем в случае с самоамортизирующимся кредитом.

Ипотека с нарастающими платежами (ИНП) предусматривает переменные выплаты. В течение, например, первых трех лет платежи по ним остаются низкими, однако в последующие годы они достигают уровня, позволяющего полностью самортизировать кредит. В первые годы ИНП дает отрицательную амортизацию (ипотечная постоянная ниже процентной ставки). При этом остаток основной суммы долга увеличивается. Для проведения полной амортизации платежи по ИНП последних



лет должны превышать уровень выплат по стандартной ипотеке<sup>\*(124)</sup>. Инструменты кредитования такого рода позволяют учитывать изменяющиеся условия кредитования, снижают риск процентной ставки и ликвидности, обеспечивают эффективность долгосрочных кредитных операций.

Платежи с индексацией непогашенной суммы долга позволяют производить погашение кредита одинаковыми платежами в реальных суммах при изменении величин номинальных платежей. Непогашенная сумма долга корректируется на основе выбранного индекса: потребительских цен, доллара США, стоимости потребительской корзины, минимальной заработной платы, других финансовых индексов, отражающих динамику инфляции. В результате ставка процента будет отражать реальную цену кредита в момент выдачи. Платежи рассчитываются на основе реальной стоимости непогашенной суммы долга.

Капитализация недополученных сумм платежей по кредиту на первоначальном этапе погашения кредита обеспечивает банкам большую доходность по жилищным кредитам по сравнению с другими кредитными операциями. Снижение сумм платежей на первоначальном этапе погашения кредита повышает доступность кредита. В то же время рост платежей в номинальном значении увеличивает риск "платежного шока", который наступает, если темпы роста доходов населения значительно отстают от темпов роста инфляции. Это увеличивает риск неплатежей по ранее предоставленному кредиту.

Для обеспечения доступности кредита и его возвратности используются платежи с двойной индексацией, которые позволяют более равномерно распределить риски между заемщиком и кредитором. Платежи индексируются по какому-либо показателю дохода, обеспечивая возвратность кредита и его доступность. Номинальный непогашенный остаток кредита индексируется по уровню инфляции, что позволяет защитить реальную стоимость капитала кредитора. Таким образом, срок кредита становится переменной величиной, зависящей от того, насколько темпы роста доходов соответствуют темпам роста инфляции. Исходный график погашения составляется так, чтобы имелась достаточная возможность продления срока в случае недоплаты в реальном выражении. В заранее оговоренные сроки (чем выше инфляция, тем чаще) изменяется номинальная стоимость платежей с учетом изменений в индексе зарплаты и непогашенного остатка с учетом динамики индекса цен.

Процентная ставка меняется в зависимости от ситуации, сложившейся на денежном рынке: по индексу государственных ценных бумаг или другому финансовому индексу, с установлением максимального или минимального уровня ставки процента.

Институтом экономики г. Москвы специально для России был разработан инструмент с регулируемой отсрочкой платежей - ИРОП (Равиц М., Страйк Р. Характеристика разработанного для России кредитного инструмента с регулируемой отсрочкой платежей. М., 1993). Использование ИРОП предполагает применение двух процентных ставок: одна должна обеспечить прибыльность кредитных операций банка, а другая - сделать кредит доступным для заемщика. Первая ставка, более высокая, называется "контрактной ставкой" и определяет тот размер платежа, который обеспечивает банку рентабельность кредитования и который клиент готов выплачивать банку. Размер суммы процента регулярно пересчитывается на основе рыночного финансового показателя, например ставки процента на межбанковском рынке кредитов. Этот показатель включает фиксированную банковскую надбавку, необходимую для покрытия банком административных и прочих расходов, связанных с кредитными операциями, надбавку за кредитные риски и собственно прибыль банка.

В действительности регулярные ежемесячные платежи по кредиту заемщик выполняет по довольно низкой ставке, которая называется "платежной". Разница между величиной, которую клиент должен банку по контрактной ставке, и тем, что он платит по платежной ставке, регулярно прибавляется к сумме основного долга заемщика. Величина ежемесячного платежа заемщика пересчитывается каждые три месяца исходя из возросшей суммы задолженности таким образом, чтобы к концу срока клиент погасил ее полностью. В результате платежи по полной "контрактной" процентной ставке взимаются в более поздний период, когда заемщику будет легче их осуществить благодаря увеличению его доходов, хотя бы и номинальных - в результате инфляции. Кроме того, инструмент ИРОП, основанный на межбанковской процентной ставке, почти полностью позволяет исключить риск процентной ставки. Однако при отсрочке платежей в течение первых лет предоставления ипотечных кредитов риск ликвидности банка может увеличиться. А рост платежей в последние годы увеличивает кредитный риск в том случае, если темпы роста доходов населения значительно отстают от темпов роста инфляции. Таким образом, амортизация долга играет большую роль в определении степени эффективности ипотечных операций для банков и доступности ипотечных кредитов для заемщика.

## **§21.5. Система управления рисками ипотечного жилищного кредитования**

Параметры кредита (его размер, процентную ставку, период кредитования, сумму первоначального взноса и т.д.) во многом определяют финансовые риски, неизбежно возникающие на разных этапах ипотечного кредитования. Социальный характер ипотечного кредитования, большие риски невыплат по кредиту, работа с депозитами населения, а также вхождение основных схем кредитования в единую финансовую систему требуют особого контроля и пристального внимания к

ипотечному кредитованию со стороны государства. Более того, социальная направленность кредитования предполагает заботу государства о малообеспеченных слоях населения и принятие специальных мер финансирования и субсидирования нуждающихся в жилье.

Специфика ипотечного кредитования нуждается и в особенной поддержке участников (субъектов) инвестирования. Большие объемы кредитования, определяемые высокой стоимостью недвижимости, требуют неординарного подхода к формированию кредитных фондов, наличия постоянного источника финансирования, включая так называемые длинные деньги. Это делает необходимым создание специализированных банков. Банковская специализация носит функциональный характер и влияет на характер деятельности ипотечного банка. Ликвидность и надежность специализированных институтов достигается путем разработки и применения специальных ипотечных стандартов, особых видов страхования или наличия специальных гарантий, государственной регистрации объекта залога, правильной оценки рисков, создания определенных технологий привлечения средств, особенного подхода к выбору ипотечных инструментов и технологий, обязательной большой предварительной работы с клиентом (андеррайтинг).

Ипотечное кредитование отличается от обычного очень большими сроками и объемами, особенностью формирования банковских активов и пассивов, необходимостью правильной оценки залога, применения специфических инструментов кредитования, определяющих риски и их оценку. Половина ипотечных кредитов выдается на срок 25-30 лет, в течение которого происходят большие изменения в экономике, кредитной и банковской политике, в системе налогообложения и доходах населения, а также покупательной способности денег, стоимости недвижимости.

Виды рисков. Риски подразделяются на систематические и несистематические. Систематические риски не носят специфического (индивидуального) или местного характера. Несистематические риски - это риски, свойственные местной экономике. Большинство ипотечных рисков относится к систематическим рискам. Рисков довольно много, и они могут быть вызваны разными причинами - экономическими, инфляционными, валютными, налоговыми, политическими, рисками ценных бумаг, недополучения прибыли, банковской неликвидности (ликвидности), неплатежеспособностью клиента, снижением стоимости недвижимости и т.д. Одни из них являются обобщенными рисками - инфляционный, рыночный; другие - пограничными, комплексными с другими рисками и непосредственно или косвенно влияют друг на друга. Для ипотечного кредитования особо важны несколько видов рисков, включая риск потерь доходов в результате изменения процентных ставок (риск смежный риску ликвидности), кредитный риск.

Очень большую роль играет риск досрочного платежа, смежный с риском процентной ставки и риском ликвидности. Крах кредитных учреждений в США в 1920-1930-е гг., ссудно-сберегательных учреждений в 1980-х гг. заставил государственные институты и кредитные учреждения внимательнее относиться к проблемам риска. Поэтому в настоящее время для всех кредитных учреждений характерны серьезные маркетинговые исследования общего рынка капитала, заемных денег, жилищного рынка, а также анализ рисков, контроль над рисками и управление ими, жесткий контроль над кредитным портфелем (управление активами и пассивами банка, процентной политикой). И все это - часть общей стратегии и управления. Это обязательное условие работы любого кредитного учреждения для получения доходности по операциям. В связи с усложнением финансовых технологий, распыленностью одной операции по нескольким финансовым субъектам, как это ни парадоксально, наряду с дегосударствлением, усиливается государственная роль и контроль над рискованными операциями банков. Остановимся на двух основных рисках, характерных для ипотечного кредитования. Это риск процентной ставки и кредитный риск.

Риск процентной ставки. Банковская прибыль (доход кредитора) формируется в основном за счет разницы в процентах по выданным кредитам и привлекаемым источникам (по депозитам, банковским займам, выпускаемым ценным бумагам и др.). Риск процентной ставки - это риск недополучения банками прибыли в будущем в результате изменения процентных ставок (по самым разным причинам, например: в связи с экономической или иной ситуацией, выбором неэффективной банковской политики, неправильных инвестиционных инструментов и технологий). Иными словами, когда процентная ставка, по которой выдан кредит заемщику, оказывается меньше, чем процентная ставка по средствам, привлекаемым банком в настоящее время или в будущем. Сбалансированность банковских активов и пассивов как по ставкам, так и по времени является основной сложностью в долгосрочном кредитовании, в частности, в связи со свободным режимом изъятия средств (или предупредительным, в зависимости от технологий сбережения) по депозитам, а также непредсказуемостью рыночных ставок и по другим причинам. Итак, ставки по выданным кредитам-активам являются постоянными, "связанными", притом на очень большие сроки, а пассивы банка остаются слабо привязанными, в основном в связи с их краткосрочностью и свободой изъятия. Риск процентной ставки включает не только изменение процентных ставок, но и понижение стоимости выплат по кредиту (понижение реальной стоимости амортизационных фондов по сравнению с номинальными выплатами).

Риск процентной ставки можно рассматривать как часть риска неликвидности (ликвидности). Это взаимозависимые риски. Риски особенно возрастают при большом потенциале негативной амортизации, при применении рискованных ставок в больших объемах, большой доле объемов с долгосрочными

кредитами или, наоборот, большом объеме краткосрочных депозитов. Таким образом, даже при смене краткосрочных депозитов на среднесрочные риск процентной ставки будет уменьшаться. Необходимо учитывать влияние самой процентной ставки на кредитный риск. Кредитор не может бесконечно поднимать процентную ставку для уменьшения риска, т.к. при определенном рубеже эта ставка станет непосильной для заемщика. Кредитор должен правильно выбрать оптимальное соотношение уровня риска, учитывающего все риски и их влияние друг на друга, и ожидаемого дохода. Зависимость между доходом и риском обычно обратно пропорциональна.

Разрешение проблемы надежности ипотечных кредитов путем уменьшения процента по этим кредитам за счет снижения процента по депозитам также невозможно, т.к. в таком случае быстро иссякает источник накопления. Здесь должны быть найдены иные пути, включая работу с максимальными ставками по депозитам и минимальными ставками по кредитам, минимизация всех расходов за счет больших объемов кредитования и количества услуг, создания новых эффективных технологий, объединения этих технологий в целях получения наименьших издержек и наибольших доходов для всех субъектов финансирования. При этом большую роль начинает играть объединение мелких банков в крупные. Естественно, что процентная ставка по кредиту регулируется рынком (предложением заемных средств и их спросом), а также прибылью банка. Однако жесткие непосильные кредитные условия могут резко ограничить доступность кредитов и увеличить кредитные риски. Поэтому многие страны применяли и применяют политику регулирования государством финансовой системы (особенно необходимую в отдельные экономические периоды), устанавливали своего рода "потолки ростовщичества". В США Федеральное правительство избегало установления "потолка" ставки ссудного процента по закладным, однако многие штаты сами устанавливают верхний предел процентной ставки, которая может быть применена кредитором. Установка кредитным институтом ставки выше принятой попадает под нарушение закона и штрафные санкции.

Кредитный риск - это риск невыполнения заемщиком по каким-либо причинам своих обязательств по кредиту. Вопросы кредитного риска решаются комплексно: это государственная политика, политика кредитных учреждений в области первичного взноса, и в ней большая роль принадлежит правильному выбору кредитных технологий и инструментов как составной части андеррайтинга или банковской политики.

Существует целый ряд показателей, определяющих надежность и доступность кредита. В качестве дополнительной гарантии кредита (к залому и страхованию), ввиду больших рисков ипотечного кредитования, предполагается обязательный крупный первичный взнос заемщика как частичная оплата недвижимости продавцу. Превышение рыночной цены обеспечения над суммой кредита и определяет степень защищенности ссуды на всех стадиях кредитования. Это является важнейшим фактором повышения ликвидности предмета обеспечения, отягощенного залогом. Чем больше взнос или выплаченная часть кредита, тем легче продать этот кредит. Следовательно, риск уменьшается в прямом соответствии с выплатами и по первичному взносу (чем больше взнос, тем меньше риск), и с выплатами по основной части кредитного долга.

Обычный ипотечный кредит для многих западных стран имеет средний показатель заемного капитала (процентное соотношение заемного капитала к стоимости заложенной недвижимости) - примерно 70%. В Германии этот процент составляет 50-60%, в США - 75%. Остальные 25-40% стоимости недвижимости - собственные средства заемщика (или доля собственного капитала) в стоимости недвижимости. Таким образом, выдаваемый кредит всегда меньше стоимости недвижимости на сумму первичного взноса, и максимальная сумма кредита обычно определяется исходя из этих показателей.

Доходы заемщика также напрямую ограничивают наибольшую сумму кредита. В то же время процент по кредиту влияет на сумму кредита, но косвенным путем, через максимальную сумму кредитного долга или максимальные выплаты по оплате за кредит, входящие в общую сумму и составляющие обычно его большую часть.

В случае рискованных кредитов доля ипотечного обязательства обязательно должна быть меньше стоимости недвижимости на 30% и более, с представлением дополнительных гарантий. Более того, все кредиты, составляющие более 85-90% стоимости заложенной недвижимости, обязательно дополнительно страхуются заемщиками (страхование кредитного долга). Существенным условием ипотечного договора, помимо ставки, срока и размера кредита (основные параметры кредита), является сам предмет залога, его стоимость и цена (а также оценка соответствия стоимости цене).

Цена и стоимость недвижимости играют большую роль в возникновении и снятии рисков, т.к. все стандартные показатели кредита (размер, срок и ставка) непосредственным образом будут зависеть от предмета ипотеки (залога). Таким образом, самую большую роль играет оценка стоимости недвижимости. Во-первых, от нее зависят все стандартные показатели кредита. Завышение или занижение стоимости недвижимости приводит к завышению или занижению суммы кредита, его первоначального взноса и платы за кредит (которая в сумме обычно больше одной стоимости недвижимости). Все это влияет на общую доступность кредита. Во-вторых, правильная оценка стоимости недвижимости - это надежность кредита для всех участников рынка: государства, кредиторов, инвесторов; это минимизация общих кредитных, страховых, оценочных, инвестиционных рисков, снятие

многих рисков по всей цепочке финансовых посредников. Реальная стоимость недвижимости необходима при сделках купли-продажи, кредитовании под залог имущества, страховании, наступлении страховых случаев и определении ущерба, при налогообложении\*(125). Поэтому правильность оценки - один из основных факторов проводимой жилищной политики, это исключение многих рисков и стабильность рынка.

В России цены на недвижимость явно завышены. Чтобы их снизить, необходимо серьезно подходить к выбору инвестиционной политики, реальных для нашей экономики инструментов. Этот вопрос тесно связан с налогообложением (как сделок, так и налогов на недвижимость). Во всем мире он решается довольно тяжело, без учета реальной рыночной стоимости недвижимости невозможна эффективная система налогообложения собственности. Для России это тоже будет большой проблемой по целому ряду причин, как-то: из-за завышенной стоимости недвижимости при небольших доходах населения, отсутствия многих организационных решений вопросов налогообложения и опыта владения недвижимостью и исполнения своих обязанностей собственниками, в частности, оплаты налогов собственниками приватизированного жилья.

Искусственная приватизация, мгновенно решившая вопрос о частной собственности на жилье, была в определенной степени формальной, т.к. доходы граждан не позволяют им быть действительными собственниками жилища. Как политика в области ипотечных инструментов и технологий, так и политика в области цен на жилье должны быть подвержены периодической ревизии, во избежание крупных сбоев в кредитно-финансовых схемах. Более того, эта политика должна быть опережающей. В США подходят к вопросу несоответствия роста или снижения цен на недвижимость прибылям банковских институтов, не сворачивая финансовые рынки, не ожидая, когда рынок станет эффективным и безопасным, а, наоборот, наступательно, применяя новые, более безопасные ипотечные технологии, с возможностью компенсации этих несоответствий. Только на правильном анализе могут строиться большие инвестиционные программы, при выполнении которых это всегда необходимо иметь в виду и учитывать завышенную нестабильную стоимость недвижимости и ее огромное влияние на развитие ипотечного кредитования в России.

Создание эффективного механизма оценки действительной рыночной стоимости - это важная предпосылка стабилизации всего жилищного рынка, т.к. от этого зависят результаты реформирования жилищного сектора. Политика кредитного учреждения и государства в области ипотечных стандартов, создания потенциально безрисковых активов не менее важна в вопросах уменьшения кредитного риска. Параметры базового кредита должны соответствовать общепринятым стандартам: общей сумме кредита, объему первичного платежа за недвижимость, доходам, минимальному стажу работы на последнем месте, возрасту заемщика и т.д. Правильно установленные стандарты значительно снижают кредитный риск и повышают уровень возвратности кредита. Однако жесткие критерии выбранных стандартов значительно снижают доступность кредита, тем более в инфляционных условиях. Здесь должна быть выбрана оптимальная золотая середина, которая не может быть постоянной, а должна меняться в соответствии с экономическими преобразованиями.

Один из государственных обязательных стандартов, установленных в США, - коэффициент кредитоспособности (доступности кредита). Он показывает наиболее допустимые пределы (рамочные стандарты) отношений полных затрат заемщика на жилье (взносы за кредит и оплата всех жилищных услуг, включающая коммунальные платежи, арендную плату, налоги на недвижимость) к общим семейным доходам. Общепринятый стандарт - 28-30%.

Таким образом, условно доступный кредит определяется как кредит, первоначальные платежи по которому равны платежам по стандартному кредиту с нижней фиксированной ставкой, а выплаты по кредиту не превышают рамочных стандартов в течение всего кредитного срока. В мировой практике существует еще один важный показатель надежности и доступности ипотечного кредита, который выражает отношение стоимости недвижимости к годовому доходу семьи, - коэффициент ОЦД. В странах сбалансированной рыночной экономики этот показатель колеблется в пределах 3-4, в высокоразвитых странах - 2-3,5. В целом считается, что рынок жилья и рынок ипотечного кредита могут нормально функционировать, если коэффициент ОЦД не превышает 4,5.

Коэффициент, характеризующий отношение стоимости жилья к совокупному семейному годовому доходу в России, астрономически высок из-за искаженной стоимости жилья, сильно приближенной к западным ценам и в ряде случаев превышающей их, и крайне низких доходов граждан. В настоящее время в России данный показатель более чем в 10 раз выше средних рыночных показателей. Более точно этот показатель рассчитывается исходя из средней стоимости приобретаемой недвижимости, которая варьируется в пределах 1:10.

В еще большей степени, чем сроки кредитования, на доступность кредита влияют российские банковские ставки. В связи со спецификой рыночного развития для России должны быть разработаны свои реальные критерии и показатели. Например, в расчет стандартного субсидированного кредита обязательно должны быть включены не только общие доходы семьи, но и обязательные среднестатистические расходы, рассчитанные исходя из реального прожиточного минимума.

Существуют и другие показатели, определяющие доступность и надежность кредита. В разряд общепринятых норм (стандартов) ипотечного кредитования включен коэффициент, определяющий

отношение стоимости обслуживания кредита к доходам (годовые процентные выплаты за кредит к годовому совокупному семейному доходу). В России этот показатель (коэффициент) в два-три раза выше западноевропейского. И если платить только за обслуживание кредита, а основную сумму долга не выплачивать, то и в этом случае никакие рамочные стандарты ипотечного кредитования в России не выдерживают такой нагрузки, особенно в первые годы кредитования. Клиент (заемщик) должен оплачивать только расходы на обслуживание кредита в размере чуть ли не своего дохода или суммы, в несколько раз превышающей средний доход. То же самое можно сказать и о расходах на юридическое оформление сделки (юридические, риэлторские услуги, регистрацию, страхование, оценку), которые ложатся на заемщика и довольно высокие, а по отношению к средним доходам - сверхвысокие.

Выполнение стандартных требований кредиторов к доходам заемщика, основанных на коэффициентах кредитоспособности, надежности и доступности (ОЦД), - это элементарная защита кредитора на первом этапе от кредитного риска. Анализ всех коэффициентов доказывает необходимость реальной оценки доходов заемщика, уровня инфляции, а также учета развития или, наоборот, свертывания производства. В США существовало "правило красной линии", в границах которой кредиты не могли выдаваться. Это были опасные с точки зрения кредитного риска зоны. Наверное, это можно считать дискриминацией, однако в период нестабильной экономики подобный способ - естественный уход кредиторов от рисков.

Расчеты наглядно показывают, что кредит самостоятельно, без субсидирования, продления (увеличения) сроков кредитования, применения специальных технологий для основной группы населения существовать не может. И если ипотечное кредитование считается рискованным кредитованием, то просчитать уровень рисков ипотечного кредита в России пока невозможно. Это сверхрисковое инвестирование, что, собственно, и объясняет отсутствие ипотечного кредитования в России. Реализация программы становления и развития ипотечного кредитования только коммерческими структурами в настоящий момент экономически невозможна, и ни одна структура на это не пойдет. Никто, кроме государства, не возьмется самостоятельно решать эту проблему при данных экономических показателях, в частности, низких доходах населения и нестабильности экономического развития страны. Проблема заключается не в том, чтобы выдать кредиты, несмотря на отсутствие необходимого работающего правового поля, кредитных технологий, а в том, чтобы эти кредиты были возвращены и стоимость выплат за кредит была, по крайней мере, адекватна необходимым банковским затратам с отдачей минимальной прибыли (для этого нужны гарантии государства). При этом заемщик и кредитор должны быть ограждены государством от манипулирования на всех уровнях ценами, налогами, от сильного воздействия проходящих экономических процессов.

Нестандартные риски. Кредитные риски увеличиваются или уменьшаются в зависимости от многих других критериев и показателей. В частности, это виды собственности на недвижимость, принадлежность заемщиков к той или иной профессии. Нельзя буквально переносить западные зависимости, например в США, к группам риска в России. В России складывается ситуация, когда только предпринимательский класс, с непредсказуемостью его бизнеса, может воспользоваться услугами ипотечного кредита, а государственные и муниципальные служащие и другие группы населения лишены этой возможности. Кроме того, массовая жилая застройка многоэтажными домами как основной вид российского жилья будет базовой для развития ипотечного кредитования. Должны вырабатываться свои технологии, приспособленные к российской действительности, свой банковский маркетинг, андеррайтинг и основанные на них специальные стандарты ипотечного кредитования. Здесь необходимо остановиться еще на одном вопросе кредитного риска, присущем России, - риске невозможности кредитора обратить взыскание на залог. Именно поэтому столь популярно на Западе применение второго кредита, последующего кредита, нового кредита, зачет старого, новых технологий рефинансирования, дающих возможность продлить сроки кредитования, пересчитать кредит в соответствии с новой стоимостью недвижимости, а следовательно, уменьшить взносы, процентные ставки, т.е. дать возможность заемщику расплатиться с кредитором.

Современное российское законодательство нашло некий компромисс и допускает, кроме судебного порядка обращения взыскания на заложенное имущество, внесудебный порядок (без обращения в суд) на основании нотариально удостоверенного соглашения между залогодержателем и залогодателем, заключенного после возникновения оснований для обращения взыскания на предмет ипотеки (в соответствии со ст. 51 и 55 Федерального закона "Об ипотеке (залоге недвижимости)"). Имущество, заложенное по договору об ипотеке, на которое решением суда обращено взыскание, реализуется путем продажи с публичных торгов (ст. 56 Федерального закона "Об ипотеке (залоге недвижимости)"). Российский закон предусматривает приобретение залогового имущества залогодержателем (ст. 55) для себя или третьих лиц с зачетом в счет покупной цены требований залогодержателя к должнику, обеспеченных ипотекой, путем заключения соглашения об удовлетворении требований залогодержателя с единственным исключением для залогодержателя - приобретение земельных участков (п. 3 ст. 55).

В соответствии со статьей 78 Федерального закона "Об ипотеке (залоге недвижимости)" обращение взыскания на заложенное жилье не служит основанием для выселения залогодателя и членов его семьи, если данное жилье единственное. В этом случае с залогодателем и членами его



семьи заключается договор найма. При обращении взыскания на индивидуальные жилые дома и квартиры в многоэтажных жилых домах проживающие в них собственники и члены их семей могут быть выселены в судебном порядке, если договор об ипотеке был заключен в обеспечение кредита на постройку индивидуального жилого дома или приобретения квартиры в многоквартирном доме, за счет которого залогодатель приобрел жилье, если он и члены его семьи дали до заключения договора об ипотеке обязательство освободить жилье в случае обращения на него взыскания.

Несмотря на то что законодательство (Гражданский, Гражданско-процессуальный кодексы и Федеральный закон "Об ипотеке (залоге недвижимости)") предусматривает реализацию недвижимости и выселение заемщика, соответствующая судебная практика отсутствует. Это одна из причин того, почему действительно ипотечных кредитов слишком мало, а банки не предоставляют их, заключая с заемщиком кредитный договор. Проблематичность принудительного исполнения обеспеченных ипотекой обязательств (обращение взыскания на заложенное имущество, выселение заемщика) делает ипотечные кредиты сверхрискованными. Именно поэтому вместо реальной ипотеки наибольшее распространение получили схемы кредитования под названием "продажа жилья в рассрочку" или заключение с заемщиком договора аренды жилого помещения с правом его выкупа в дальнейшем (договор аренды с правом выкупа). Должна быть разработана четкая система взыскания имущества, внебанковской реализации заложенного заемщиком банку имущества. Планируется, что этим будут заниматься коммерческие структуры, имеющие лицензию Минюста России. Такие организации уже существуют.

Российское законодательство позволяет заемщику выполнять денежные требования кредитора (залогодержателя) только из стоимости заложенного имущества. Сейчас, когда еще не сформировалась реальная стоимость недвижимости в России, это в какой-то степени может защитить заемщика от общих экономических встрясок. Однако кредитор может получить удовлетворение по обязательствам заемщика за выданный кредит только исходя из стоимости недвижимого имущества, что препятствует становлению института ипотеки. Обычно падение стоимости недвижимости дает повышение отказов заемщиков от выплат по кредиту, что еще больше уменьшает ликвидность недвижимости и вызывает дополнительное падение цен. Эти вопросы серьезно сдерживают кредитные институты, требуя более тщательного и осторожного подхода к ним кредиторов.

Когда удовлетворение денежных требований ввиду падения стоимости недвижимости проблематично, усиливается возможность признания судом недействительности соглашения о внесудебном порядке удовлетворения требований кредитора (п. 5 ст. 55 Закона "Об ипотеке (залоге недвижимости)"). Эти положения законодательства, защищающие заемщиков, будут сильно влиять на выдачу ипотечного кредита.

Риски и страхование. Специфические факторы, делающие ипотечное кредитование высокорискованным, вызывают необходимость создания стабилизирующих противовесов. При этом роль страхования - одна из главных. Ипотечный рынок без страхования существовать не может. Вопрос страхования серьезен тем, что он связан со стоимостью недвижимости, которая, в свою очередь, выходит за рамки одного кредитного института и затрагивает всю кредитно-финансовую схему. Роль страхования состоит в уменьшении кредитного риска, в его перераспределении. На Западе затраты на страхование страхового объекта довольно низкие. Стабильность, эффективность работы всех звеньев финансово-инвестиционной системы служит в определенной степени гарантией ипотечных отношений. Это и определяет низкую стоимость реального страхования, имеющего и низкие риски.

Вся западная финансовая система сильно реформировала и страховой рынок. Если несколько десятков лет назад страховые институты успешно работали со страхованием на ипотечном рынке (и с ценными бумагами), то в результате трансформации инвестиционных институтов и функций 75% европейских банков занято на рынке страховых услуг, а 37% страховых фондов успешно работают на рынках банковских услуг, в том числе ипотечных.

В России же страхуется менее 10% от всех принятых на Западе потенциальных рисков. Высокая инфляция не дала по-настоящему развиться этому важному институту, т.к. вся финансовая система перестраивается на работу с краткосрочными активами. А институту страхования, как и институту ипотеки, необходимы свои экономические условия и предпосылки. Частное страхование, как и частное ипотечное кредитование, существует лишь в определенной экономической среде: при инфляции более 7% в месяц сходит на нет страхование жизни, при инфляции в 10-12% исчезает спрос и на другие страховые услуги.

В России вопрос страхования почти полностью выпадает из финансового и правового поля. Без института страхования и принятия на себя определенных рисков (или части) субъектами, имеющими такую финансовую возможность или государственный институт гарантий, при меняющихся экономических условиях ипотечное кредитование развиваться не сможет.

Долгосрочный характер кредитования требует эффективной политики, принятия срочных стабилизирующих мер при всевозможных "сбоях" в экономике. Именно потому, что ипотечное кредитование в России - это сверхрисковая программа, она может проводиться только с помощью государства, т.к. без реального государственного участия ипотека самостоятельно развиваться не будет\*(126).

Обычную форму страхования использует в основном заемщик. Однако, допустим, в случае перепродажи такого кредита финансовым посредникам существует и страхование кредита кредиторами (обычно через страхование залога, но может быть и другой вид страхования).

## **§21.6. Роль государства в системе ипотечного жилищного кредитования**

Система жилищного финансирования в дореформенный период соответствовала проводимой жилищной политике и заключалась в централизованном распределении бюджетных ресурсов для строительства государственного жилья и его бесплатном предоставлении гражданам, стоящим в очереди на улучшение жилищных условий. В 1987 году доля государственных капитальных вложений в жилищное строительство составляла более 80%, а средства населения - лишь 14,6% (включая средства индивидуальных застройщиков и членов жилищно-строительных кооперативов).

К началу экономических реформ в России отсутствовал рыночный механизм, предполагающий самостоятельное участие населения в разрешении жилищной проблемы. Свободный рынок жилья отсутствовал, долгосрочные кредиты населению составляли незначительную долю в общем объеме финансирования жилья и предоставлялись в основном индивидуальным застройщикам, жилищно-строительным и жилищным кооперативам на строительство нового, а не на покупку готового жилья.

Например, за период реформ 1990-1998 гг. в сфере жилищного финансирования произошли серьезные изменения. Кардинальным образом изменилась структура вводимых в эксплуатацию жилых домов по формам собственности и источникам финансирования. Значительно увеличилась доля частного сектора, в то же время государство перестало быть основным участником на этом рынке. В общем объеме вводимого в эксплуатацию жилья доля, приходящаяся на предприятия и организации, которые находятся в государственной и муниципальной собственности, сократилась с 80 до 20%, в том числе доля предприятий федеральной собственности уменьшилась до 9%. При этом на средства федерального бюджета в 1998 г. было построено лишь 1,3 млн. кв. м общей площади жилых домов, что составило 4,2% от общего объема вводимого жилья. Главным позитивным итогом реформ стал существенный рост доли жилья, построенного за счет средств индивидуальных застройщиков, которая увеличилась примерно в три раза с конца 1990 по 1998 г. и достигла 39,4% общего годового объема вводимого в эксплуатацию жилья.

Сформировался и быстро развивается рынок жилья. В настоящее время 57% всего жилищного фонда в России находится в частной собственности. По разным оценкам, в крупных городах России ежегодно в сделки купли-продажи вовлекается 1,5-2% квартир, находящихся в частной собственности.

Сокращающиеся бюджетные ассигнования на строительство привели к значительному снижению объема бесплатно предоставляемого очередникам жилья<sup>\*(127)</sup>. В условиях недостаточного платежеспособного спроса большей части населения на вновь построенное жилье, а также отсутствия кредитов на строительство и приобретение готового жилья произошло сокращение объемов жилищного строительства. В результате созданный в первые годы реформ рынок жилья оказался не обеспечен необходимыми кредитно-финансовыми механизмами, которые могли бы восполнить сокращение бюджетных ассигнований в строительство. В условиях резкого сокращения бюджетных расходов в жилищном секторе государство сосредоточило внимание в основном на проблемах тех категорий и групп населения, которые не в состоянии самостоятельно разрешить свои жилищные проблемы. Основная же часть населения, имеющая относительно стабильные доходы и желающая приобрести жилье в собственность, оказалась не в состоянии это сделать из-за отсутствия достаточных накоплений и долгосрочных кредитов.

Задача государства в новых условиях заключается в поддержании платежеспособного спроса различных слоев населения на рынке жилья за счет создания условий для развития рыночных механизмов мобилизации внебюджетных ресурсов общества и направления их в кредитно-финансовую сферу. Для выполнения этой задачи необходимо развивать систему долгосрочного жилищного ипотечного кредитования, переходить от практики строительства жилья за счет бюджетных средств и его последующего бесплатного распределения к приобретению населением готового жилья на свободном рынке за счет собственных и кредитных средств. За государством остается функция обеспечения жильем на условиях социального найма тех граждан, которые, ввиду низкого уровня доходов, не в состоянии приобрести жилье в собственность даже с помощью долгосрочного кредита и безвозмездных субсидий, покрывающих часть стоимости жилья.

Развитие жилищной ипотеки в России сегодня сдерживается следующими факторами.

1. Ограниченным платежеспособным спросом населения. По оценкам Минэкономразвития России, даже при самых "либеральных", почти не существующих параметрах, максимальная граница доступности для населения России составит не более 10%.

2. Низкими объемами и невысоким качеством нового жилищного строительства в субъектах Федерации, что обуславливает недостаточность предложений и высокую стоимость квартир на рынке жилья.

3. Низкими темпами разработки и совершенствования законодательства о недвижимости и

несогласованностью правовых актов друг с другом. Например, большое значение для развития рынка жилья имеет земельное законодательство.

До настоящего времени многие федеральные законы, содержащие нормы, регулирующие в той или иной мере отношения, связанные с недвижимостью, имеют множество недоработок.

4. Неразвитостью инфраструктуры рынка жилья и жилищного строительства. Традиционными участниками жилищного рынка являются строительные компании, банки, производители строительных материалов, страховые компании, риэлторские и оценочные агентства. При наличии данных структур в России не отлажена технологическая схема их взаимодействия и, вследствие этого, невысока эффективность системы в целом, завышены расходы при совершении сделок.

5. Психологическими факторами, главным из которых является национальная особенность большинства населения - нежелание жить в долг.

6. Большим количеством административных барьеров: строительные компании, заемщики и ипотечные компании сталкиваются с трудно преодолимыми административными препонами. Например, строительные компании должны получить не менее 40 согласований и разрешений для регистрации нового проекта, что влечет за собой большое количество издержек.

7. Множеством субсидий в этой сфере, их "неточной адресностью". Эта же причина негативно влияет на развитие вторичного рынка жилья.

8. Высокими процентными ставками, в связи с чем ипотечное кредитование в России не становится массовым, а большинство россиян не могут воспользоваться ипотекой.

9. Непрозрачными источниками доходов граждан.

10. Неразвитостью организационно-технологической и финансовой инфраструктуры в системе ипотеки. К сожалению, работающей и решающей проблемы населения ипотеки в России, и особенно в Москве, пока не существует. Об этом свидетельствует статистика ипотечных сделок, размер и структура доходов населения и даже официальные заявления московских властей.

При серьезной оценке уровня развития рынка ипотечного кредитования его объем соотносят с ВВП. В странах Евросоюза этот показатель составляет 34%, в США - 53%, у нас же не доходит и до 1%.

Число кредитов в 2003 г. составило 27 тыс., а размер среднего кредита составляет примерно 18 тыс. долл. Даже приведенные данные, скорее всего, завышены. Например, цифра в 27 тыс. относится к числу не реально выданных кредитов, а лишь принятых банком решений об их предоставлении, что далеко не одно и то же. Что касается Москвы, то все попытки наладить в столице ипотеку привели к выдаче 3 000 банковских и около 200 небанковских кредитов. Называть это ипотекой в масштабах огромного мегаполиса, где одновременно продаются несколько десятков тысяч квартир, просто несерьезно<sup>\*(128)</sup>.

По мнению специалистов, для увеличения спроса на ипотеку необходимо снизить ставки по кредиту ниже "психологического" барьера в 10% и упростить порядок его получения. Возможно, это могло бы уменьшить всю сегодняшнюю непривлекательность ипотеки для потенциального клиента. Однако о снижении ставок говорить сложно: ипотека - это рыночный механизм. Сумма выплат по кредиту рассчитывается по сложному проценту, а итоговая сумма может превышать стоимость квартиры в полтора раза и более. Кроме того, к выплате процентов по кредиту добавляются дополнительные траты: страхование квартиры, жизни и потери трудоспособности - это еще 0,5-2% от общей суммы.

Что касается упрощения процедуры, то у банкиров есть против этого довольно веский довод - андеррайтинг (это оценка кредитором вероятности погашения кредита). При оформлении кредита банк оценивает платежеспособность заемщика, его готовность погасить кредит (анализ кредитной истории), стоимость закладываемого имущества.

К началу 2005 г. в системе ипотечного кредитования России участвовали более 160 банков. Однако у преобладающего большинства банков нет доступа к достаточным для долгосрочного кредитования ресурсам. В связи с этим представляется маловероятным дальнейшее снижение процентных ставок и существенное увеличение объемов кредитов без создания условий для привлечения в эту сферу достаточных долгосрочных ресурсов.

Универсальным механизмом привлечения длинных кредитных ресурсов должны стать ипотечные ценные бумаги, законодательное регулирование которых до недавнего времени находилось в зачаточном состоянии. С их помощью банки получают возможность быстро возвращать вложенные в ипотечное кредитование средства, а покупатели таких бумаг при ликвидации банка будут наделяться правами кредиторов.

Развитие рынка ипотечных залогов в России позволит решить проблему, с которой рано или поздно столкнутся все занимающиеся выдачей кредитов на жилье банки, - с нехваткой средств для финансирования ипотечных проектов. Преобразовав кредитные обязательства заемщиков в ценные бумаги, их можно будет продать сторонним инвесторам и выручить деньги для выдачи новых кредитов. Как считают специалисты, именно с момента развития рынка ипотечных облигаций в России может начаться настоящий ипотечный бум.

Серьезно тормозит работу сотрудников банков, занимающихся ипотечным кредитованием, чрезвычайно сложная и запутанная система регистрации прав собственности на недвижимое имущество. Документы необходимо представлять многим не связанным друг с другом организациям,

нередко расположенным в разных населенных пунктах. Динамику развития ипотечного рынка могут серьезно корректировать "внешние силы", например инфляция\*(129). Несмотря на то, что в Федеральный закон "Об ипотечных ценных бумагах" внесены поправки, снимающие препятствия к их (бумаг) выпуску, чтобы компании получили возможность эмитировать ипотечные облигации, необходимо принять подзаконные акты. Для чего так же нужны изменения законодательства? В России отсутствуют специальные обеспечительные счета, которые дают инвестору уверенность в том, что деньги, поступающие по ипотечным кредитам, дойдут до него, а не затеряются в закоулках финансовых цепочек. Чтобы позитивный механизм действия рынка ипотечных облигаций заработал, необходимо дать возможность институциональным инвесторам, прежде всего пенсионным фондам и страховым компаниям, вложить средства в эти бумаги. Инвесторами, заинтересованными в приобретении ценных бумаг, обеспеченных ипотекой, являются пенсионные фонды, страховые компании, банки, инвестиционные фонды, паевые инвестиционные фонды. Причем первые две группы наиболее привлекательны для рынка ипотечных ценных бумаг. По оценкам Всемирного банка, одни пенсионные фонды могут инвестировать в ипотечные ценные бумаги около 120 млрд. руб. Таким образом, для становления и развития системы ипотечного жилищного кредитования необходимо предусмотреть решение следующих задач:

- 1) совершенствование законодательной и нормативной базы, обеспечивающей исполнение обязательств при ипотечном кредитовании;
- 2) разработка и внедрение универсального механизма обеспечения притока долгосрочных внебюджетных финансовых ресурсов в бюджетную сферу;
- 3) создание инфраструктуры, обеспечивающей наличие надежного механизма регистрации сделок с недвижимостью и прав на нее, а также процедуры доступа к этой информации участников рынка ипотечного кредитования;
- 4) налоговое стимулирование граждан - получателей ипотечных кредитов, с одной стороны, и коммерческих банков - ипотечных кредиторов и инвесторов, обеспечивающих рефинансирование коммерческих банков-кредиторов, - с другой;
- 5) обеспечение равных условий для свободной конкуренции субъектов рынка ипотечных кредитов;
- 6) формирование механизмов социальной защиты заемщиков от неправомерных действий банков-кредиторов и для их социальной адаптации при процедуре выселения в случае невозможности погашения взятого ранее ипотечного кредита;
- 7) доработка нормативной базы, регулирующей деятельность кредитных организаций по предоставлению и обслуживанию ипотечных кредитов и их рефинансированию;
- 8) формирование нормативно-законодательных основ использования новых финансовых инструментов (ценных бумаг) для привлечения долгосрочных ресурсов в эту сферу;
- 9) разработка комплексной схемы реализации ипотеки, которая будет основана не только на интересах чиновников.

Ипотечное кредитование жилья - один из самых проверенных в мировой практике и надежных способов привлечения внебюджетных инвестиций в жилищную сферу. Именно ипотека позволяет согласовать интересы населения - в улучшении жилищных условий, коммерческих банков - в эффективной и прибыльной работе, строительного комплекса - в ритмичной загрузке производства, и, конечно, государства, заинтересованного в общем экономическом росте, которому будет способствовать широкое распространение ипотечного кредитования населения.

### **§21.7. Структура рынка ипотечного жилищного капитала**

Ипотечный кредит - это кредит, обеспеченный определенной недвижимой собственностью. Ипотечное кредитование - это предоставление кредита под залог недвижимого имущества. Создание действенной системы ипотечного кредитования возможно на базе развития первичного и вторичного рынков ипотечного капитала.

Первичный рынок ипотечного капитала состоит из кредиторов, которые предоставляют заемный капитал, и заемщиков-инвесторов, которые покупают недвижимость для инвестирования или использования в коммерческой деятельности.

Вторичный рынок ипотечного капитала охватывает процесс купли-продажи закладных, выпущенных на первичном рынке. Главная задача вторичного рынка ипотечного капитала - обеспечить первичных кредиторов возможностью продать первичную закладную, а на полученные средства предоставить другой кредит на местном рынке.

Наряду с этим существует классификация рынков ипотечного капитала по типам недвижимости, выступающей в качестве залогового обеспечения: ипотечные рынки жилья, доходной недвижимости и т.д. Основными участниками первичного рынка ипотечного капитала являются кредиторы, которые предоставляют заемный капитал для приобретения и развития недвижимости, и заемщики-инвесторы, покупающие недвижимость в инвестиционных целях. Развитие первичного рынка ипотечного капитала -



фактор разрешения жилищной проблемы для многих семей посредством ипотечного жилищного кредитования. На вторичном рынке ипотечного капитала заключаются сделки купли-продажи закладных, выпущенных на первичном рынке. Существование вторичного рынка призвано обеспечить первичных кредиторов возможностью продать первичную закладную, чтобы за счет полученных средств предоставить другой кредит, посредством чего капитал из более богатых районов страны может быть перераспределен в районы, испытывающие недостаток кредитных ресурсов. Риск и прибыльность ценных бумаг вторичного рынка ипотечного капитала сравнивается с доходностью ценных бумаг на других финансовых рынках.

#### **§21.8. Основные модели ипотечного жилищного кредитования**

Выделяется две модели (схемы) ипотечного кредитования.

1. Двухуровневая ("американская модель"), опирающаяся на вторичный рынок закладных. Сущность модели заключается в следующем. Банк выдает ипотечный кредит заемщику в обмен на обязательство в течение определенного срока ежемесячно переводить в банк фиксированную сумму. Это обязательство заемщика обеспечено залогом приобретаемого жилья. Банк продает кредит одному из агентств ипотечного кредитования, передавая при этом и обязательства по обеспечению. Агентства немедленно возмещают банку выплаченные заемщику средства и взамен просят переводить получаемые от него ежемесячные выплаты за вычетом прибыли (маржи) банка в агентство. Величину ежемесячных выплат, т.е. ставку, по которой агентство обязуется покупать ипотечные кредиты, устанавливает агентство на основании требований, предъявляемых инвесторами к доходности финансовых инструментов. Ипотечные агентства, купив некоторое количество ипотечных кредитов у коммерческих банков, собирают их в пулы и создают на основе каждого новую ценную бумагу, источником выплат по которой являются платежи заемщиков. Эти выплаты гарантированы не залогом недвижимости, а агентством как юридическим лицом. Агентства реализуют ипотечные ценные бумаги на фондовом рынке и затем тоже выступают как посредники, передавая инвестору, купившему ценную бумагу, выплаты агентству от банка за вычетом своей маржи.

В США ставки по ипотечным ценным бумагам лишь немного выше ставок по государственным ценным бумагам, что объясняется уверенностью инвесторов в том, что в случае массового дефолта заемщиков государство окажет необходимую финансовую помощь ипотечным агентствам для погашения ими своих обязательств. Поддержка государства дает возможность рассматривать ценные бумаги ипотечных агентств как почти безрисковые и позволяет вкладываться в них самым консервативным инвесторам, таким, как пенсионные фонды, а следовательно, обеспечивает переток в ипотечные кредиты самых дешевых на рынке ресурсов.

2. Одноуровневая ("немецкая модель"). Это автономная сбалансированная модель ипотеки, базирующаяся на сберегательно-ссудном принципе функционирования по типу немецких "частных сберегательных касс" - Bausparkasse, французских Livret Epargne Logement, американских Savings & Loans. Здесь вкладчик получает возможность накопить необходимый взнос на покупку квартиры (например, в размере 50% ее стоимости) в течение длительного периода, а затем получить ипотечный кредит на покупку (строительство) заранее выбранной квартиры. Строительная сберегательная касса, будучи замкнутой финансовой структурой, начинает свою деятельность с формирования уставного капитала и имеет на его основе собственный источник средств (включая квартирный фонд) для выдачи кредитов. Все средства кассы (собственные и привлеченные) используются только для ведения уставной деятельности, т.е. идут на финансирование строительства жилья и выдачу ипотечных кредитов на покупку построенных квартир.

#### **§21.9. Основные этапы ипотечного жилищного кредитования**

Оформление, заключение и обслуживание кредитной сделки - длительный процесс, требующий тщательной проработки принимаемых решений. Для сокращения процедуры оформления кредита и получения кредитором исчерпывающей информации о клиенте кредитные учреждения разработали стандартные формы документов. Например, для кредитования жилья это заявление о предоставлении кредита, справки о вкладах и о наличии работы, калькуляция затрат на получение кредита и кредитная справка. Для доходной недвижимости перечень сведений должен быть существенно шире. Основное внимание здесь уделяется качеству управления недвижимостью, оценке способности объекта генерировать доход, необходимый для погашения кредита. Для этого, в частности, анализируется величина операционных расходов, их распределение между заемщиком и арендатором, изучается репутация и бизнес арендаторов, профессионализм управляющего недвижимостью, выясняется влияние налоговых и других последствий заемного финансирования на инвестиционный проект.

Выделяют следующие этапы ипотечного кредитования:

1) предварительный (разъяснение клиенту основных условий кредитования, передача списка



документов для получения ссуды);

- 2) сбор и проверка информации о клиенте и о залоге;
- 3) оценка вероятности погашения кредита;
- 4) принятие решения по кредиту (сумма, срок, ставка процента, порядок погашения);
- 5) заключение кредитной сделки;
- 6) обслуживание кредитной сделки;
- 7) закрытие кредитной сделки.

На предварительном этапе заемщик должен получить всю необходимую информацию о кредиторе, об условиях предоставления кредита, о своих правах и обязанностях при заключении кредитной сделки. После разъяснения заемщику основных условий кредитования определяется максимально возможная сумма кредита, согласовываются процедуры кредитования и расчетов, составляется примерная смета предстоящих расходов заемщика, заполняется заявление о предоставлении кредита, которое рассматривается кредитором как один из самых важных источников информации о клиенте. Это заявление включает следующую информацию:

желаемые условия кредита: вид, общая сумма, процентная ставка, схема амортизации, размер ежемесячного платежа;

описание покупаемой собственности: адрес, юридическое описание;

источник первоначального платежа;

назначение кредита: покупка, строительство, рефинансирование собственности и т.д.;

биографические сведения: уровень образования и профессиональной квалификации;

сведения о работе и источниках дохода;

сведения об активах и обязательствах.

Отношение суммы кредита к стоимости недвижимости, используемой в качестве залога, обычно не превышает 70%:

$$\frac{\text{Сумма кредита}}{\text{Стоимость недвижимости}} \times 100 < \text{или} = 70\%.$$

В соответствии с этим отношением ограничение для суммы кредита будет следующим:

сумма кредита = 0,7 x стоимость объекта залога.

Рекомендуемая величина отношения платежей по кредиту к сумме доходов заемщика - не более 30% чистого дохода заемщика:

платеж по кредиту = 0,3 x чистый доход заемщика.

Кредиты предоставляются, если у заемщика есть первоначальный капитал в размере не менее 30-50% от рыночной стоимости приобретаемого жилья (соответствует рекомендуемой величине первого взноса при покупке жилья). В качестве первоначального капитала могут выступать депозитные вклады или наличные денежные средства, которые перед предоставлением кредитных средств заемщик должен разместить в банке на депозитном счете. Сумма кредита и срок кредитования рассчитываются экспертом после определения платежеспособности заемщика с учетом доходов. Затем, исходя из действующих процентных ставок в соответствии со сроком кредитования, определяется процентная ставка по данному кредиту.

Цель следующего этапа - сбор и проверка информации о клиенте и залоге - выявление потенциальных некредитоспособных заемщиков, для чего проводят проверку трудоустройства клиента, подтверждение его текущих доходов и расходов, проверку клиента службой экономической безопасности кредитного учреждения и оценку собственности клиента, предполагаемой к продаже для получения суммы первоначального взноса, оценку предмета залога. Заемщику разъясняют требования кредитного учреждения к предмету кредитуемой сделки: приобретаемая недвижимость должна быть ликвидной, права третьих лиц на объект залога должны отсутствовать и т.п. По результатам повторного собеседования проводится тестирование заемщика. Тест-анкета обычно содержит следующие вопросы, имеющие балльную оценку:

сведения о заемщике: пол, возраст, семейное положение, наличие брачного контракта, наличие и число иждивенцев, место проживания заемщика и поручителей;

основная информация о приобретаемой недвижимости;

наличие первоначального капитала;

сведения о занятости, об активах и обязательствах заемщика и поручителей, об имуществе заемщика.

В зависимости от набранного посредством тест-анкеты количества баллов заемщики классифицируются на "стабильных" и "нестабильных". При оформлении заявления о предоставлении ипотечного кредита устанавливается технология получения ссуды и

дальнейшего обслуживания кредита, разрабатывается график платежей и порядок его изменения, рассчитывается максимально возможная сумма кредита, оцениваются дополнительные активы заемщика (акции, облигации, недвижимость, автомобили, драгоценности), документально

подтверждаются доходы и обязательства. Затем оформляется запрос в службу экономической защиты кредитного учреждения, на основании которого проверяется заемщик; обычно проверяются действительные доходы и расходы заемщика, место работы (в случае его смены в течение последних двух-трех лет устанавливаются причины).

На следующем этапе - оценка вероятности погашения кредита - проводится андеррайтинг заемщика. Для этого анализируются финансовые возможности заемщика, оценивается его стремление погасить кредит, вычисляются коэффициенты по ипотечному кредиту и оцениваются риски, после чего предоставляются рекомендации кредитному отделу; учитывается уровень квалификации и образования клиента, его профессиональный опыт, занятость в стабильно развивающемся и потенциально доходном сегменте рынка.

Затем принимается решение о выдаче кредита или об отказе в кредитовании. Отказ должен предоставляться в письменном виде с указанием всех причин, препятствующих кредитованию. При выявлении ложной информации заемщику будет отказано в предоставлении кредита. Если принято решение продолжить переговоры, "стабильному" потенциальному заемщику предоставляют список необходимых для кредитования документов.

Основные коэффициенты, рассчитываемые на данном этапе, - отношение:

периодических платежей по кредиту и периодического дохода заемщика;

жилищных расходов и совокупного дохода заемщика;

суммы запрашиваемого кредита к стоимости приобретаемого имущества;

суммы предоставляемого кредита к минимальной цене продажи недвижимого имущества.

Следующий этап - принятие решения о кредите. На этом этапе оформляется запрос о проведении оценки объекта залога, разрабатываются заключение юриста о приемлемости предмета залога, заключение специалиста об оценке вероятности погашения кредита, анализируются риски, оформляется залог недвижимости, принимается решение о величине кредита, процентных ставках, сроках кредитования, порядке погашения кредита.

Решение о кредите принимается на основе экспертного заключения, объединяющего всю собранную информацию о заемщике и объекте залога:

желаемая сумма кредита, срок и цель кредитования;

анализ объекта залога;

информация о заемщике, членах его семьи и поручителях;

описание предполагаемой сделки;

источники погашения кредита;

расчет возможной суммы кредита;

анализ кредитных рисков, риска снижения рыночной стоимости, уничтожения или повреждения приобретаемого имущества;

риск смерти или утраты трудоспособности заемщика;

предлагаемые варианты обеспечения. Кредитный проект рассматривается на кредитном комитете, при принятии положительного решения выбирается схема оформления в залог приобретаемого жилья с последующим уведомлением заемщика.

На этапе заключения кредитной сделки оформляются и заключаются следующие договоры:

договор купли-продажи недвижимости;

кредитный договор;

договор ипотеки (подлежит государственной регистрации);

договоры страхования.

Договор купли-продажи недвижимости, на приобретение которой берется кредит, заключается между заемщиком и продавцом этой недвижимости.

В кредитном договоре стороны предусматривают сумму предоставляемого кредита; срок, на который предоставляется кредит; размер уплачиваемых заемщиком процентов за пользование кредитом; очередность погашения кредита и проценты по нему; основания для досрочного расторжения договора, взыскания кредита и проценты по нему и др.

В договор об ипотеке стороны включают:

предмет ипотеки;

цену передаваемого в ипотеку помещения;

существо основного обязательства, обеспечиваемого ипотекой (предоставление кредитных средств);

размер основного обязательства, обеспечиваемого ипотекой (размер предоставляемого кредита и размер процентов за пользование денежными средствами);

срок исполнения основного обязательства, обеспечиваемого ипотекой (срок, на который предоставляется кредит);

указание на то, что передаваемое в ипотеку имущество находится в пользовании у заемщика (он же залогодатель по договору об ипотеке);

требования по страхованию передаваемого в ипотеку имущества;

основания обращения взыскания на предмет ипотеки и другие условия.

Права и обязанности сторон по кредитному договору и договору об ипотеке должны гарантировать кредитору и заемщику защиту их интересов и возможность отстаивания прав. Если заемщик не в состоянии возратить кредитные средства, кредитор имеет право обратиться с иском на заложенное имущество.

Договоров страхования заключается несколько, в соответствии с количеством объектов страхования. Для снижения риска кредитора осуществляется страхование ипотечного кредита. Застрахованные кредиты имеют большую ликвидность на вторичном рынке. Во многих странах с рыночной экономикой функционирует система государственного страхования ипотечных кредитов, выдаваемых и государством, и частными кредиторами. Чтобы быть застрахованным государственным учреждением, ипотечный кредит и объект залога должны соответствовать довольно жестким требованиям. Система частного страхования более привлекательна для заемщика и кредитора, т.к. недвижимость, используемая для залога, может не отвечать стандартам государственного страхования; заемщик имеет возможность взять кредит с небольшим начальным платежом; размер страхового платежа меньше, чем в случае государственного страхования; страховка дает возможность кредитору продать закладную на вторичном рынке.

Страхование недвижимости осуществляется в соответствии с условиями ипотечного договора. Банк-залогодержатель имеет право преимущественного удовлетворения своих требований из страхового возмещения перед другими кредиторами, поэтому целесообразно страховать заложенное имущество на сумму, эквивалентную или превышающую размер основного долга с учетом процентов. Банк имеет возможность проверять наличие и состояние заложенного имущества в натуральной и документальной форме.

Если кредит привлекается для приобретения жилья, то заемщик должен заключить с рекомендованной кредитным учреждением страховой компанией договор страхования жизни и здоровья заемщика от несчастных случаев и договор-обязательство страхования квартиры.

Страховая компания до заключения договоров страхования тщательно изучает представленные заемщиком документы, выясняя степень надежности возврата ссуды заемщиком. Если выдача кредита осуществляется без достаточных гарантий, страховщик может установить более высокую тарифную ставку или отказать в заключении договора страхования.

Этап завершается перечислением кредитных средств безналичным путем согласно договорам купли-продажи или платежному поручению заемщика.

Этап обслуживания кредитной сделки заключается в следующем:

принимаются платежи;

проверяется соответствие фактических выплат графику платежей;

ведется бухгалтерский учет операций;

рассчитываются и перечисляются платежи по налогам на недвижимость и страховке;

взимаются просроченные платежи;

ведется работа с проблемными кредитами:

ведутся переговоры, заключается новый кредитный договор, изменяются условия договора (срока, процентной ставки, порядка погашения), обращается с иском на заложенное имущество и т.п.;

ведется отчетность по выданным кредитам.

Закрытие кредитной сделки - заключительный этап ипотечного кредитования. После полного погашения задолженности по кредиту, уплаты начисленных процентов и штрафных санкций ссудный счет заемщика обнуляется, и, таким образом, происходит закрытие кредитной сделки, следовательно, ипотека прекращается, о чем делается запись в Государственном реестре России. Если заемщик и залогодатель не выполняют условий кредитного договора или договора об ипотеке, кредитор обращается с иском на заложенную недвижимость в судебном или внесудебном порядке. Предмет ипотеки реализуется. Полученные от реализации средства идут на погашение долга кредитору (основной суммы долга, процентов, штрафов, пеней), на расходы по процедуре обращения с иском и продажи предмета ипотеки. Оставшиеся средства получает заемщик.

#### **§21.10. Оформление договора ипотечного жилищного кредитования**

Договор об ипотеке заключается с соблюдением общих правил Гражданского кодекса России о заключении договоров, а также положений статьи 8 Федерального закона "Об ипотеке (залоге недвижимости)". Оформление ипотеки - довольно сложная процедура. Федеральный закон "Об ипотеке (залоге недвижимости)" в качестве основания возникновения залогового правоотношения по поводу недвижимости предусматривает наличие юридического состава, т.е. связанной системы юридических фактов. Такую систему составляют заключение договора в письменной форме, нотариальное удостоверение договора и государственная регистрация залога.

Форма договора о залоге определяется законодательством места его заключения. Но из этого правила установлено исключение для зданий, сооружений, предприятий, земельных участков, залог которых определяется по законодательству Российской Федерации, если они находятся на территории

России. Российским же законодательством определяется форма договора залога зарегистрированных в России гражданских, морских, речных судов, подвижного состава железных дорог, космических объектов.

Согласно статье 9 Федерального закона "Об ипотеке (залоге недвижимости)", в договоре об ипотеке должны быть указаны предмет ипотеки, его оценка, существо, размер и срок исполнения обязательства, обеспечиваемого ипотекой. Предмет ипотеки определяется в договоре указанием его наименования, места нахождения и достаточным для идентификации этого предмета описанием. В договоре об ипотеке должны быть указаны право, в силу которого имущество, являющееся предметом ипотеки, принадлежит залогодателю, и наименование органа государственной регистрации прав на недвижимое имущество, зарегистрировавшего это право залогодателя. Когда залогодателем является должник в основном обязательстве, условия о существовании, размере и сроках исполнения обязательства, обеспеченного залогом, следует признавать согласованными, если в договоре залога имеется отсылка к договору, регулирующему основное обязательство и содержащему соответствующие условия. Например, при ипотеке жилых домов и квартир должна быть дана их индивидуальная характеристика как в целом, так и жилых, вспомогательных помещений в них и их инженерного оборудования в отдельности.

Если предметом ипотеки выступает принадлежащее залогодателю право аренды, то арендованное имущество должно быть определено в договоре об ипотеке так же, как если бы оно само было предметом ипотеки, и должен быть указан срок аренды. Оценка предмета ипотеки осуществляется в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" по соглашению залогодателя с залогодержателем и указывается в договоре об ипотеке в денежном выражении.

Обязательство, обеспечиваемое ипотекой, должно быть названо в договоре об ипотеке с указанием его суммы, основания возникновения и срока исполнения. В тех случаях, когда это обязательство основано на каком-либо договоре, должны быть указаны стороны этого договора, дата и место его заключения. Если сумма обеспечиваемого ипотекой обязательства подлежит определению в будущем, в договоре об ипотеке должны быть указаны порядок и другие необходимые условия ее определения. Если обеспечиваемое ипотекой обязательство подлежит исполнению по частям, в договоре должны быть указаны размеры и сроки платежей либо условия, позволяющие их определить. Когда права залогодержателя в соответствии с требованием статьи 13 Федерального закона "Об ипотеке (залоге недвижимости)" удостоверяются закладной, на это указывается в договоре об ипотеке, за исключением случаев выдачи закладной при ипотеке в силу закона.

По закладной допускается уступка права залогодержателя другому лицу и тем самым уступка прав по обеспеченному ипотекой основному обязательству, которая осуществляется путем совершения на закладной нотариально удостоверенной именной передаточной надписи в пользу нового залогодержателя. Однако уступка права требования конкретному лицу может быть произведена и в договорном порядке.

В договоре об ипотеке может быть предусмотрено, что ипотека обеспечивает требования залогодержателя в том объеме, какой требования имеют к моменту их удовлетворения за счет заложенного имущества, либо в фиксированной сумме. Если в договоре указана фиксированная сумма требований залогодержателя, обеспеченных ипотекой, то обязательства должника перед залогодержателем в объеме, превышающем эту сумму, не считаются обеспеченными ипотекой.

Нотариальное удостоверение договора об ипотеке не является обязательным условием оформления такого договора. Эти изменения произошли в связи с принятием Федерального закона "О внесении изменений и дополнений в Федеральный закон от 30 декабря 2004 г. N 216-ФЗ "Об ипотеке (залоге недвижимости)", который вступил в силу с 1 января 2005 г. (СЗ РФ. 2005. N 1. Ст. 42).

Однако, несмотря на изменения законодательства, рассмотрим процедуру нотариального удостоверения договора ипотеки, так как стороны договора могут предусмотреть в нем необходимость такого удостоверения. Согласно Основам законодательства о нотариате договор ипотеки может удостоверяться как в частных, так и в государственных нотариальных конторах (исключительно по месту нахождения недвижимого имущества). К его оформлению применяются общие правила удостоверения сделок у нотариуса.

Для оформления ипотеки в нотариальную контору должны явиться два лица: лицо, которое передает имущество под залог (залогодатель), и лицо, которое принимает имущество (залогодержатель), - со всеми необходимыми документами, с паспортами, удостоверяющими личность обеих сторон. Нотариус должен проверить эти документы и обязательно выяснить, способно ли лицо, совершающее сделку, понимать значение своих действий или руководить ими, не заблуждается ли оно в отношении сделки, нет ли обмана, насилия, угрозы, злонамеренного соглашения сторон или стечения тяжких обстоятельств. Кроме того, нотариус обязан разъяснить лицу, совершающему сделку, его права, обязанности, ответственность и, главное, последствия совершаемого нотариального действия, чтобы юридическая неосведомленность не могла быть использована ему во вред. Это - одна из существенных гарантий охраны прав и законных интересов граждан и юридических лиц.

При удостоверении договора ипотеки нотариус обязан выяснить дееспособность физических

лиц, заключающих этот договор. Если имеются основания предполагать, что кто-либо из участников сделки вследствие душевной болезни или слабоумия не может понимать значения своих действий и руководить ими либо вследствие злоупотребления спиртными напитками или наркотическими веществами ставит семью в тяжелое материальное положение, а сведений о признании лица недееспособным или ограниченно дееспособным не имеется, нотариус откладывает совершение сделки и выясняет, не выносилось ли судом решения о признании лица недееспособным или ограниченно дееспособным. При отсутствии такого решения нотариус сообщает о своем предположении одному из лиц или одной из организаций, указанных в пункте 1 статьи 281 ГК РФ, способных поставить перед судом вопрос о признании лица недееспособным или ограниченно дееспособным, а также просит сообщить ему о принятом решении. В зависимости от принятого этим лицом (организацией) решения нотариус либо совершает сделку, либо приостанавливает ее совершение до рассмотрения дела судом.

При удостоверении договора ипотеки, где одна из сторон - юридическое лицо, нотариус обязан проверить его правоспособность. Юридическое лицо действует на основании устава, учредительного договора и устава либо только учредительного договора. Нотариус требует предъявить указанные документы и проверяет, соответствует ли совершаемая сделка целям деятельности, предусмотренным в учредительных документах юридического лица, и не выходит ли она за пределы полномочий, предусмотренных данным уставом или положением. Если устав подлежит регистрации, нотариус при удостоверении договора ипотеки проверяет выполнение данного требования закона.

Дееспособность юридических лиц следует из их правоспособности и поэтому специально не проверяется. Но, поскольку юридические лица вступают в сделки через свои органы, нотариус требует от руководителей юридических лиц представить выписки из протокола об их избрании и распределении обязанностей между ними. В других случаях руководители юридических лиц, совершающие сделки, представляют нотариусу документы, подтверждающие их должностное положение. Если от имени юридического лица действуют другие лица, например представители правлений, то проверяются их полномочия на совершение данной сделки по уставу. Если таких полномочий представителем не предоставлено, сделка будет считаться недействительной.

Например, Президиум Высшего Арбитражного Суда России (ВАС РФ) рассматривал протест Председателя ВАС РФ на решение ВАС Республики Саха о признании недействительным договора о залоге имущества, заключенного между банком "Инфробанк" и АОЗТ "ЯПВТИ".

Между коммерческим банком "Инфробанк" и АОЗТ "ЯПВТИ" был заключен договор залога имущества общества в обеспечение возврата кредита. Договор залога со стороны залогодателя подписан председателем правления акционерного общества, действующим, как сказано в договоре, на основании устава. Между тем, как усматривается из устава АОЗТ "ЯПВТИ", председатель правления не наделен полномочиями совершать подобные сделки. Следовательно, договор о залоге недвижимого имущества следует считать недействительным.

При удостоверении договора ипотеки, субъектами которого являются юридические лица, нужно также руководствоваться нормативными актами, регулирующими деятельность юридических лиц, т.к. в них указывается, в отдельных случаях, к компетенции какого органа относятся принятие решение о залоге имущества. На практике договор ипотеки, заключенный на основании решения некомпетентным органом юридического лица, должен быть признан недействительным.

Например, ВАС РФ рассматривал спор между Курганским банком Сбербанка России и акционерным обществом "Фирма "Курганоблснаб" о недействительности сделок по кредиту и залогу недвижимого имущества. Заемщик представил в банк доказательства наличия у него полномочий на заключение таких сделок - протокол общего собрания акционеров от 24 июня 1994 г. о делегировании совету директоров права распоряжения имуществом акционерного общества, составляющим более 10% его активов (Вестник ВАС РФ. 1996. N 2).

Однако вопросы, отнесенные Законом об акционерных обществах к исключительной компетенции общего собрания акционеров, не могут быть переданы им на решение исполнительных органов общества (ст. 103 ГК РФ). Законом также не предусмотрена возможность делегирования полномочий общего собрания акционеров совету директоров. Согласно Типовому уставу АООТ к исключительной компетенции собрания акционеров относится принятие решений о порядке, сдаче в аренду или ином распоряжении имуществом общества, составляющим более 10% его активов. В связи с этим договор залога не соответствует требованиям закона и заключенная сделка является ничтожной.

После проверки правосубъектности лиц, заключающих договор ипотеки, нотариус требует от них представления правоустанавливающих документов, подтверждающих право собственности на то или иное закладываемое имущество.

Подтверждающие документы на жилой дом или квартиру:

- справка жилищного или жилищно-строительного кооператива о том, что пай на квартиру членом кооператива выплачен полностью;
- договор передачи квартиры в собственность граждан;
- договор дарения, купли-продажи, свидетельство о праве на наследство, если квартира или жилой дом ранее отчуждались или передавались по наследству;
- решение суда по гражданскому делу о признании за истцом права собственности на квартиру



или жилой дом;

свидетельство о праве собственности на квартиру или жилой дом.

Документами, устанавливающими права на земельные участки, являются:

решения, постановления, распоряжения, принимаемые органом, в чьей компетенции находится право принятия данного правового акта;

договор продажи недвижимости;

договор купли-продажи (купчая) гражданами земельных участков для ведения личного подсобного и дачного хозяйства, садоводства и индивидуального жилищного строительства;

договор купли-продажи земельного участка при приватизации государственных и муниципальных предприятий, расширения и дополнительном строительстве этих предприятий, а также предоставленного гражданам и их объединениям для предпринимательской деятельности;

договор дарения;

свидетельство о праве собственности на земельный участок;

свидетельство о праве на наследство и др.

Кроме правоустанавливающих документов, должны быть представлены документы, подтверждающие стоимость закладываемого имущества. При залоге жилых домов или квартир, таким документом является справка БТИ, а если такой оценки нет, то по их страховой оценке. Земельные участки оцениваются соответствующими комитетами по земельным ресурсам и землеустройству. Оценка недвижимости, сделанная названными организациями, минимальная, залоговая же стоимость недвижимости может быть и иной, но не должна быть менее той, что указана в страховой оценке, справке БТИ либо в оценке земельного комитета. Залоговая стоимость может в несколько раз превышать первоначальную стоимость и устанавливается по соглашению сторон. При удостоверении договора ипотеки, кроме перечисленных выше документов, нотариус проверяет отсутствие запрещений отчуждения или ареста, о чем делается отметка на экземпляре договора, оставляемом у нотариуса.

Залог жилого дома (части дома) или квартиры, находящейся в общей совместной собственности, может быть удостоверен только с согласия всех собственников. Залог собственником своей доли в общей долевой собственности не требует согласия остальных собственников. Собственник жилого дома или квартиры решает вопрос о сдаче их в залог по собственному усмотрению. Согласно ранее действовавшему законодательству при залоге жилых домов и квартир, в которых проживают несовершеннолетние лица, имеющие право постоянного пользования жилыми помещениями в них, должно было быть получено предварительное согласие органа опеки и попечительства (п. 4 ст. 292 ГК РФ), как и при отчуждении жилых домов и квартир. Данная норма утратила силу, по действующему законодательству родителям не требуется получать согласие органов опеки и попечительства на совершение таких сделок. Необходимость получения такого согласия сохранилась лишь для опекунов и попечителей.

Когда залогодателем выступает один из супругов, то для совершения сделки по залому недвижимости необходимо получить нотариально удостоверенное согласие другого супруга (Статья 35 СК РФ//СЗ РФ. 1996. N 1. Ст. 16). Супруг, чье нотариально удостоверенное согласие на совершение сделки не было получено, вправе требовать признания сделки недействительной в судебном порядке в течение года со дня, когда он узнал или должен был узнать о совершении данной сделки.

Если договор о залоге заключается в связи с удостоверением договора купли-продажи жилого дома (части дома), квартиры с рассрочкой платежа и у нотариуса имеются соответствующие документы, вторично эти документы не требуются. После проверки всех перечисленных документов нотариус удостоверяется в правильности составления проекта договора ипотеки, в наличии всех перечисленных выше условий договора или сам составляет проект этого договора. Текст договора ипотеки должен быть написан четко и ясно, относящиеся к содержанию документа числа и сроки обозначены хотя бы один раз словами, а наименование юридических лиц - без сокращений, с указанием адресов их органов; фамилии, имена, отчества граждан, места их жительства должны быть написаны полностью. Договор об ипотеке составляется не менее чем в двух экземплярах, один из которых остается в делах нотариальной конторы.

Нотариус придает юридическую силу договору путем совершения удостоверительной надписи на документе, содержание и форма которой утверждается Министерством юстиции Российской Федерации. Удостоверительная надпись содержит сведения о дате и месте совершения нотариального действия, его характере, фамилию и инициалы нотариуса, регистрационный номер, отметку о взыскании пошлины, подпись нотариуса.

При удостоверении договора ипотеки какие-либо сделки в отношении заложенного имущества, в частности купли-продажи, не допускаются. Поэтому о заложенном имуществе в нотариальной конторе и других соответствующих органах (БТИ) делается отметка о запрещении отчуждения недвижимости в связи с заключением договора залога на весь период до момента расчета кредитора с залогодателем. Наложение запрещения производится путем надписи об этом по установленной форме на договоре о залоге. О наложении запрещения по договору о залоге нотариальная контора сообщает в Единую государственную регистрационную палату, осуществляющую регистрацию строения.

Наложение запрещения отчуждения регистрируется в реестре запрещений, в алфавитной книге

учета запрещений и ареста. Помимо регистрации договора ипотеки в этих реестрах, данный договор регистрируется, как и все нотариальные действия, в реестре по форме N 1, в который заносятся следующие сведения:

- порядковый номер нотариального действия и дата его совершения;
- наименование лиц, для которых совершено нотариальное действие, место их жительства;
- документы, удостоверяющие их личность;
- сумма взысканной государственной пошлины;
- расписка в получении нотариально оформленного документа.

Договор, в котором отсутствуют или нарушены какие-либо данные, предусмотренные статьей 9 и пунктом 4 статьи 13 Федерального закона "Об ипотеке (залоге недвижимости)", не подлежит нотариальному удостоверению и государственной регистрации в качестве договора об ипотеке. При включении соглашения об ипотеке в кредитный или иной договор, содержащий обеспечиваемое ипотекой обязательство, в отношении формы и государственной регистрации этого договора должны быть соблюдены требования, установленные для договора об ипотеке<sup>\*(130)</sup>.

Если в договоре об ипотеке указано, что права залогодержателя (в соответствии со ст. 13 ФЗ РФ "Об ипотеке (залоге недвижимости)") удостоверяются закладной, то вместе с договором нотариусу представляется закладная. Нотариус делает на закладной отметку о времени и месте нотариального удостоверения договора об ипотеке, нумерует и скрепляет печатью листы закладной (ч. 2 п. 3 ст. 14 Федерального закона "Об ипотеке (залоге недвижимости)").

Согласно статье 10 пункта 2 Федерального закона "Об ипотеке (залоге недвижимости)", пунктам 3 и 4 статьи 339 ГК РФ, договор об ипотеке считается заключенным и вступает в силу с момента его государственной регистрации. Несоблюдение правил государственной регистрации договора об ипотеке влечет его недействительность, такой договор считается ничтожным (п. 1 ст. 10 Федерального закона "Об ипотеке (залоге недвижимости)").

Ипотека должна быть зарегистрирована в течение одного месяца со дня поступления необходимых для ее регистрации документов в орган, осуществляющий государственную регистрацию ипотеки (п. 5 ст. 20 Федерального закона "Об ипотеке (залоге недвижимости)"). Согласно законодательству ипотека подлежит государственной регистрации в едином государственном реестре прав на недвижимое имущество в порядке, установленном Федеральным законом "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним". Государственная регистрация ипотеки проводится по месту нахождения имущества, ставшего предметом ипотеки (ст. 19 Федерального закона "Об ипотеке (залоге недвижимости)").

Основанием для государственной регистрации ипотеки служит заявление залогодателя или залогодержателя по данному договору, сделанное после государственной регистрации вещных прав залогодателя на недвижимое имущество. К заявлению залогодателя или залогодержателя прилагается договор об ипотеке вместе с указанными в нем документами. Между тем расходы на уплату сборов за государственную регистрацию ипотеки и внесение изменений и дополнений в регистрационную запись об ипотеке возлагаются на залогодателя, если соглашением между сторонами договора не установлено иное.

Для государственной регистрации ипотеки должны быть представлены:

- договор об ипотеке и его копия (в ред. Федерального закона от 30.12.2004 г. N 216-ФЗ);
- документы, указанные в договоре об ипотеке в качестве приложений;
- документ об уплате государственной пошлины (в ред. Федерального закона от 02.11.2004 N 127-

ФЗ);

иные документы, необходимые для государственной регистрации ипотеки в соответствии с законодательством Российской Федерации о государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

Ипотека в силу закона также подлежит государственной регистрации, которая проводится без представления отдельного заявления и оплаты государственной пошлины, одновременно с государственной регистрацией права собственности лица, чьи права обременяются ипотекой, если иное не установлено федеральным законом. Права залогодержателя по ипотеке в силу закона могут быть удостоверены закладной (в ред. Федерального закона от 30.12.2004 г. N 214-ФЗ).

Если права залогодержателя удостоверяются закладной, в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав, представляются также:

- закладная, содержание которой должно удовлетворять требованиям пункта 1 статьи 14 Федерального закона "Об ипотеке (залоге недвижимости)", за исключением требования в отношении даты выдачи закладной и сведений о государственной регистрации ипотеки, и ее копия;

- документы, названные в закладной в качестве приложений, и их копии.

Если имеет место уступка прав по основному обязательству либо по договору об ипотеке, то государственная регистрация смены залогодержателя проводится по совместному заявлению бывшего и нового залогодержателей. В этом случае для государственной регистрации должны быть представлены договор уступки прав, документ об оплате государственной регистрации и ранее зарегистрированный договор об ипотеке.

Государственная регистрация ипотеки осуществляется путем совершения регистрационной записи об ипотеке в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним. День, в который совершена такая запись, считается датой государственной регистрации ипотеки. Регистрационные записи совершаются в очередности, определяемой на основании дат поступления всех необходимых документов в орган, ведущий реестр. Для третьих лиц ипотека считается возникшей с момента ее государственной регистрации.

Отказ регистрирующего органа в государственной регистрации ипотеки допускается, если (Статья 20 Федерального закона от 21 июля 1997 г. N 122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним"//СЗ РФ. 1997. N 30. Ст. 3594):

право на объект недвижимого имущества, о регистрации которого просит заявитель, не подлежит государственной регистрации в соответствии с законом;

с заявлением о регистрации прав обратилось ненадлежащее лицо;

документы, представленные на регистрацию, не соответствуют требованиям законодательства;

акт государственного органа или акт органа местного самоуправления о предоставлении прав на недвижимое имущество признан недействительным с момента его издания в соответствии с законодательством, действовавшим в месте и в момент его издания;

лицо, выдавшее правоустанавливающий документ, не уполномочено распоряжаться данным недвижимым имуществом;

лицо, которое имеет права, ограниченные определенными условиями, составило документ без указания этих условий;

правоустанавливающий документ об объекте недвижимого имущества свидетельствует об отсутствии у заявителя прав на данную недвижимость;

правообладатель не представил заявление и иные необходимые документы для государственной регистрации ранее возникшего права на объект недвижимого имущества, наличие которых необходимо для государственной регистрации возникших после введения в действие Федерального закона "Об ипотеке (залоге недвижимости)" перехода данного права, его ограничения (обременения) или совершенной сделки с объектом недвижимого имущества;

не представлены документы, в соответствии с законом необходимые для государственной регистрации прав;

возникли противоречия между заявленными и зарегистрированными правами. Однако наличие судебного спора о границах земельного участка не является основанием для отказа в государственной регистрации прав на него.

Если принято решение об отказе в государственной регистрации, то не позднее пяти дней после окончания срока рассмотрения заявления заявителю в письменной форме направляется сообщение о причине отказа, а копия сообщения помещается в дело правоустанавливающих документов.

Отказ в государственной регистрации может быть обжалован заинтересованным лицом в суд, арбитражный суд. В качестве примера рассмотрим судебный спор.

Залогодержатель был вправе обратиться к учреждению юстиции с заявлением о государственной регистрации ипотеки в силу закона, ранее не зарегистрированной учреждением юстиции, без внесения платы за такую регистрацию. Банк обжаловал в судебном порядке уклонение учреждения юстиции от регистрации в пользу банка законной ипотеки на жилые помещения, приобретенные акционерным обществом за счет кредита, предоставленного ему для этих целей банком. В ходе судебного разбирательства арбитражный суд установил, что кредит был предоставлен банком акционерному обществу для приобретения жилых помещений на основании договора долевого участия в строительстве, заключенного между ним и заказчиком строительства. В соответствии с пунктом 1 статьи 77 Федерального закона "Об ипотеке (залоге недвижимости)", если иное не предусмотрено федеральным законом или договором, жилой дом или квартира, приобретенные или построенные с использованием кредитных средств банка или иной кредитной организации либо средств целевого займа, предоставленного другим юридическим лицом на приобретение или строительство жилого дома или квартиры, считаются находящимися в залоге с момента государственной регистрации права собственности заемщика на жилой дом или квартиру. В силу пункта 2 статьи 20 названного выше Закона, учреждение юстиции должно было провести регистрацию законной ипотеки в отношении недвижимого имущества в момент регистрации права собственности общества на полученные жилые помещения. Однако в тот момент такая регистрация не была осуществлена. В ходе правовой экспертизы правоустанавливающих документов, представленных обществом для регистрации своего права собственности на жилые помещения, учреждение юстиции не смогло выявить, что денежные средства, перечисленные акционерным обществом заказчику по договору долевого участия в строительстве в качестве платы за квартиры, были предоставлены обществу для этих целей банком на основании кредитного договора. Поэтому учреждение юстиции и не установило факта возникновения законной ипотеки банка на эти квартиры. Впоследствии банк обратился к учреждению юстиции с заявлением о регистрации ипотеки в силу закона в отношении указанных жилых помещений. Однако учреждение юстиции не приняло от банка документы на государственную регистрацию, т.к. заявитель не приложил документа об оплате государственной регистрации.

Арбитражный суд, рассмотрев представленные заявителем документы, признал уклонение учреждения юстиции от приема документов на регистрацию законной ипотеки неправомерным. В соответствии с правилами пункта 2 статьи 20 Федерального закона "Об ипотеке (залоге недвижимости)" ипотека в силу закона подлежит государственной регистрации, которая осуществляется учреждением юстиции без представления отдельного заявления и без оплаты государственной регистрации. Поскольку в нарушение абзаца 2 пункта 2 статьи 20 учреждение юстиции не осуществило государственную регистрацию ипотеки в силу закона в момент регистрации права собственности акционерного общества на приобретенное нежилое помещение, банк как залогодержатель по ипотеке в силу закона был вправе обратиться к учреждению юстиции с заявлением о государственной регистрации. В этом случае плата за государственную регистрацию не взимается (Информационное письмо от 28 января 2005 г. N 90 "Обзор практики рассмотрения арбитражными судами споров, связанных с договором об ипотеке"//Правовая система "Гарант").

До внесения в Единый государственный реестр регистрационной записи рассмотрение заявления о регистрации может быть прекращено на основании заявлений сторон договора. В этом случае регистратор обязан в письменной форме уведомить заявителей о прекращении государственной регистрации права и указать дату принятия решения.

Плата за государственную регистрацию права не возвращается. При прекращении государственной регистрации прав на основании заявлений сторон по договору возвращается половина суммы, внесенной за государственную регистрацию.

Согласно части 2 статьи 21 Федерального закона "Об ипотеке (залоге недвижимости)", государственная регистрация ипотеки может быть отложена не более чем на один месяц, если:

в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав, не представлен какой-либо из документов, указанных в пунктах 2 и 3 статьи 20 Федерального закона "Об ипотеке (залоге недвижимости)";

договор об ипотеке, закладная и приложенные к ним документы не соответствуют требованиям законодательства Российской Федерации;

необходима проверка подлинности представленных документов;

идет судебный спор по поводу прав на имущество, являющееся предметом ипотеки, или по поводу обращения на него взыскания государственная регистрация ипотеки откладывается до разрешения спора судом.

В случае принятия решения об отложении государственной регистрации ипотеки орган, осуществляющий регистрацию, запрашивает необходимые документы или требует устранить несоответствия. При невыполнении требований в установленный срок в государственной регистрации ипотеки должно быть отказано, мотивированный отказ должен быть направлен залогодателю в течение срока, установленного для ее государственной регистрации\*(131).

Регистрационная запись об ипотеке погашается на основании заявления законного владельца закладной, совместного заявления залогодателя и залогодержателя или на основании вступившего в законную силу решения суда (ст. 29 Федерального закона "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним").

#### **§21.11. Система обращения взыскания и реализации жилого помещения**

Если заемщик не выполняет своих обязательств по договору, то залогодержатель вправе обратиться взыскание на жилое помещение с последующей его реализацией. Процедура реализации направлена на погашение кредитной задолженности заемщика перед кредитором. Способы реализации - продажа с публичных торгов и продажа на аукционе (ст. 56, 57 Федерального закона "Об ипотеке (залоге недвижимости)", ст. 447-449 ГК РФ).

Имущество, заложенное по договору об ипотеке, на которое по решению суда обращено взыскание, реализуется путем продажи с публичных торгов, порядок проведения которых определен процессуальным законодательством Российской Федерации. Принимая решение об обращении взыскания на заложенное имущество, суд может с согласия залогодателя и залогодержателя установить в решении, что имущество подлежит реализации в порядке, предусмотренном статьей 59 названного выше Федерального закона. Такой же способ реализации заложенного имущества может быть предусмотрен залогодателем и залогодержателем в соглашении об удовлетворении требований залогодержателя во внесудебном порядке, заключенном в соответствии с частью 1 статьи 55 Федерального закона "Об ипотеке (залоге недвижимости)".

Публичные торги по продаже заложенного имущества, проводимые в месте нахождения этого имущества, организуются и проводятся органами, на которые в соответствии с процессуальным законодательством Российской Федерации возлагается исполнение судебных решений, если иное не установлено федеральным законом. Организатор публичных торгов извещает о них не позднее чем за 30 дней, но не ранее 60 дней до их проведения в периодическом издании, являющемся официальным информационным органом органа исполнительной власти соответствующего субъекта Российской Федерации.

Федерации, с указанием даты, времени и места проведения публичных торгов, характера продаваемого имущества и его начальной продажной цены. Лица, желающие принять участие в публичных торгах, вносят задаток в размере, сроки и порядке, которые должны быть указаны в извещении о торгах. Размер задатка не может превышать 5% начальной продажной цены заложенного имущества. Лицам, которые участвовали в публичных торгах, но не выиграли их, задаток возвращается немедленно по окончании публичных торгов. Задаток также подлежит возврату, если публичные торги не состоялись.

Присутствие на публичных торгах по продаже заложенного имущества не участвующих в них лиц может быть ограничено только органами местного самоуправления в интересах поддержания общественного порядка. На публичных торгах имеют право присутствовать лица, имеющие право пользования продаваемым имуществом или вещные права на это имущество, а также залогодержатели по последующим ипотекам (ст. 57 Федерального закона "Об ипотеке (залоге недвижимости)"). Выигравшим публичные торги признается лицо, предложившее наиболее высокую цену за продаваемое имущество. Это лицо и организатор публичных торгов подписывают в день их проведения протокол о результатах публичных торгов. Уклонение кого-либо из них от подписания протокола влечет последствия, предусмотренные пунктом 5 статьи 448 ГК РФ. Лицо, выигравшее публичные торги, должно в течение пяти дней после их окончания внести сумму, за которую им куплено заложенное имущество (покупную цену), за вычетом ранее внесенного задатка на счет, указанный организатором публичных торгов. Если сумма не внесена - задаток не возвращается. В течение пяти дней с момента внесения покупной цены лицом, выигравшим публичные торги, организатор публичных торгов заключает с ним договор купли-продажи. Этот договор и протокол о результатах публичных торгов служат основанием для внесения необходимых записей в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

Согласно статье 58 Федерального закона "Об ипотеке (залоге недвижимости)", организатор публичных торгов объявляет их несостоявшимися в случаях, когда:

на публичные торги явилось менее двух покупателей;

на публичных торгах не сделана надбавка против начальной продажной цены заложенного имущества;

лицо, выигравшее публичные торги, не внесло покупную цену в установленный срок.

Публичные торги должны быть объявлены несостоявшимися не позднее следующего дня после того, как произошло какое-либо из указанных обстоятельств.

В течение 10 дней после объявления публичных торгов несостоявшимися залогодержатель вправе по соглашению с залогодателем приобрести заложенное имущество по его начальной продажной цене на публичных торгах и зачесть в счет покупной цены свои требования, обеспеченные ипотекой этого имущества. К такому соглашению применяются правила гражданского законодательства Российской Федерации о договоре купли-продажи. Ипотека в этом случае прекращается. Если соглашение о приобретении имущества залогодержателем не состоялось, не позднее чем через месяц после первых публичных торгов проводятся повторные публичные торги. Начальная продажная цена заложенного имущества на повторных публичных торгах, вызванных причинами, указанными в пунктах 1 и 2 части 1 статьи 58 Федерального закона "Об ипотеке (залоге недвижимости)", снижается на 15%. Если залогодержатель оставил за собой заложенное имущество, которое по своему характеру и назначению не может ему принадлежать, в том числе имущество, имеющее значительную историческую, художественную или иную культурную ценность, земельный участок, он обязан в течение года произвести отчуждение данного имущества в соответствии со статьей 238 ГК РФ. Если залогодержатель не воспользуется правом оставить предмет ипотеки за собой в течение месяца после объявления повторных публичных торгов несостоявшимися, ипотека прекращается.

В качестве организатора аукциона по продаже заложенного имущества выступает избранная для этого залогодержателем с согласия залогодателя специализированная организация, которая действует на основании договора с залогодержателем и выступает от его или от своего имени. Продажа заложенного имущества на аукционе допускается, если аукцион является открытым. Продажа заложенного имущества на закрытом аукционе допускается лишь в случаях, предусмотренных федеральным законом. В течение пяти дней с момента выполнения требования об оплате имущества лицом, выигравшим аукцион, организатор аукциона заключает с ним договор купли-продажи. Этот договор и протокол о результатах аукциона являются основанием для внесения необходимых записей в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

Должник по обеспеченному ипотекой обязательству и залогодатель, являющийся третьим лицом, вправе прекратить обращение взыскания на заложенное имущество, удовлетворив все обеспеченные ипотекой требования залогодержателя в объеме, какой эти требования имеют к моменту уплаты соответствующих сумм. Это право может быть осуществлено в любое время до момента продажи заложенного имущества на публичных торгах, аукционе или по конкурсу либо приобретения залогодержателем права на это имущество в установленном порядке. Лицо, требующее прекращения обращения взыскания на заложенное имущество или его реализации, обязано возместить залогодержателю расходы, понесенные в связи с обращением взыскания на это имущество и его реализацией.



Сумма, вырученная от реализации имущества, заложенного по договору об ипотеке, после удержания из нее сумм, необходимых для покрытия расходов в связи с обращением взыскания на это имущество и его реализацией, распределяется между заявившими свои требования к взысканию залогодержателями, другими кредиторами залогодателя и самим залогодателем. Распределение проводит орган, исполняющий судебные решения, а если взыскание на заложенное имущество было обращено во внесудебном порядке - нотариус, удостоверивший соглашение о таком порядке взыскания, с соблюдением правил статьи 319, пункта 1 статьи 334 и пунктов 5 и 6 статьи 350 ГК РФ, а также статьи 46 Федерального закона "Об ипотеке (залоге недвижимости)". Если предметом ипотеки, на который обращается взыскание, является государственное или муниципальное имущество, суммы, подлежащие перечислению залогодателю в порядке и очередности зачисляются в соответствующий бюджет. Остаток суммы после погашения кредита с учетом расходов на процедуру обращения взыскания и реализации жилого помещения возвращается бывшему залогодателю. В случае обращения взыскания на жилье, приобретенного по ипотеке, заемщик и все совершеннолетние члены его семьи дают согласие на освобождение приобретенного жилья, удостоверяющееся нотариусом. После обращения взыскания на заложенный жилой дом или квартиру и реализации этого имущества залогодатель и проживающие совместно с ним члены его семьи обязаны по требованию собственника жилого дома или квартиры в течение месяца освободить занимаемое помещение при условии, что:

жилой дом или квартира были заложены по договору об ипотеке в обеспечение возврата кредита, предоставленного на приобретение или строительство этого жилья;

проживающие совместно с залогодателем члены его семьи дали до заключения договора об ипотеке, а если они были вселены в заложенный жилой дом или квартиру позже - до их вселения, нотариально удостоверенное обязательство освободить заложенный жилой дом или квартиру в случае обращения на него взыскания.

Лица, проживающие в заложенных жилых домах или квартирах на условиях договора найма или аренды жилого помещения, не подлежат выселению при реализации жилого дома или квартиры. Заключенный с ними до заключения договора об ипотеке договор найма или аренды жилого помещения сохраняет силу.

### Словарь жилищных терминов

**Агент по продаже недвижимости** - агент или брокер, занимающийся куплей-продажей, сдачей в аренду, управлением и оценкой недвижимости и арендованной земельной собственностью, зачастую параллельно с выполнением функций аукциониста. Агент получает комиссионное вознаграждение пропорционально стоимости (ad valorem). По роду своей деятельности относится к категории генеральных агентов. Законодательство зарубежных стран обычно не требует, чтобы агент по продаже недвижимости обязательно принадлежал к какой-либо организации или имел документ о специальном образовании. В Великобритании существует, однако, высший профессиональный орган подобных агентов, известный как Институт дипломированных аукционистов и агентов по продаже недвижимости, и разрабатываются меры для регистрации подобных агентов по продаже недвижимости в целях более надежной защиты интересов их клиентуры.

**Акт по сделке** - письменный документ, вручаемый получателю, в котором содержится заявление о том, что продавец передает права собственности и все интересы в участии недвижимости.

**Акт покупки объекта недвижимости** - юридический документ, удостоверяющий сделку купли-продажи объекта недвижимости. Акт покупки объекта недвижимости содержит, как правило, реквизиты продавца и покупателя и обозначение объекта недвижимости, принятое в документах регистрационной системы, реквизиты свидетелей сделки. Во многих странах, ведущих юридический кадастр, регистрация акта купли-продажи объекта недвижимости производит специальная служба при суде низшей инстанции или особое учреждение, имеющее права суда, которые одновременно с регистрацией акта оформляют титул (документ о праве собственности) нового владельца объекта недвижимости.

**Акт приема-передачи** - документ, фиксирующий факт передачи квартиры от владельца, обладающего квартирой в момент составления документа, лицу, следующему за владельцем в цепочке строительно-инвестиционного процесса. С момента подписания акта о передаче квартиры риск случайной гибели переходит к лицу, которому передана квартира.

**Акт приемочной комиссии** - приемка построенного объекта в эксплуатацию, производится путем его предъявления приемочной комиссии, которая принимает решения о соответствии объекта требованиям проектной документации, строительных, санитарных и экологических норм и правил, составления акта приемки и утверждения его органом, назначившим его. Акт приемки утверждается главами городской администрации. Продолжительность приемочной комиссии - до одного месяца, срок утверждения главой администрации - до одного месяца.

**Актив** - нечто, обладающее стоимостью и принадлежащее физическому или юридическому лицу. Включает недвижимую и личную собственность.

**Амортизация кредита** - процесс погашения кредита путем внесения регулярных платежей по

основной сумме долга и процентам.

**Андеррайтинг** - анализ кредитного и процентного рисков по ипотечному кредиту; подготовка заключения о ставке процента и условиях кредитования, соответствующих уровню риска.

**Аннуитет** - серия равных платежей, вносимых и получаемых через равные промежутки времени в течение определенного периода времени. Примером являются серии платежей в погашение ипотечного долга, предусматривающего равновеликие выплаты.

**Аренда** - договор, в силу которого одна сторона (арендодатель, наймодатель) обязуется предоставить другой стороне (арендатору, нанимателю) имущество за плату во временное владение и пользование или во временное пользование. Плоды, продукция и доходы, полученные арендатором в результате использования арендованного имущества в соответствии с договором, являются его собственностью. В аренду могут быть переданы земельные участки и другие обособленные природные объекты, предприятия и другие имущественные комплексы, здания, сооружения, оборудование, транспортные средства и другие вещи, которые не теряют своих натуральных свойств в процессе их использования (непотребляемые вещи).

**Аренда жилого помещения** - собственники жилищного фонда имеют право предоставлять гражданам, юридическим лицам квартиры или дома любой площади по договору аренды. Порядок, сроки и условия аренды жилого помещения определяются договором между арендатором и собственником либо уполномоченным собственником лицом (органом).

**Арендная плата** - плата, уплачиваемая арендатором арендодателю за пользование арендным объектом недвижимости. Она включает амортизационные отчисления от стоимости арендованного объекта и часть прибыли (дохода), которая может быть получена от общественно необходимого использования взятого в аренду объекта недвижимости (арендный процент).

**Арендодатель** - юридическое или физическое лицо, которое является собственником или балансодержателем объекта (недвижимого имущества) и сдает его во временное пользование арендатору на договорных началах.

**Аукцион публичный** - способ продажи, при котором объект недвижимости предварительно выставляют для осмотра возможными покупателями. Общие условия продажи определяет продавец, а покупателем считается лицо, предложившее в ходе проведения аукциона наивысшую цену за выставляемый объект недвижимости.

**База оценки объекта недвижимости** - вид стоимости объекта недвижимости, в содержании которой реализуется цель и метод оценки.

**Балансовая стоимость** - стоимость основных средств хозяйствующего субъекта (предприятия), т.е. долгосрочных активов, находящихся на ее балансе. Исчисляется как первоначальная стоимость приобретения или создания объекта недвижимости, по которой он был занесен в балансовую ведомость, за вычетом накопленного износа.

**Баланс основных средств** - составляемый хозяйствующим субъектом баланс; характеризует поступление, расходование и выбытие основных средств (зданий, сооружений, оборудования) за определенный период времени.

**Без отделки** - обычно подразумевается без отделки по максимуму, т.е. в доме выполнены строительно-монтажные работы (СМР), завершена отделка подъездов, разведены коммуникации до точек подключения, установлены окна и входная дверь. В квартире не установлены сантехнические приборы, за исключением радиаторов отопления, кухонная плита, внутренняя столарка.

**Благоустройство** - это совокупность работ по:

инженерной подготовке территории, устройству дорог, развитию коммуникационных сетей, устройству водоснабжения, канализации, энергоснабжения и др.;

улучшению микроклимата, охране от загрязнения воздушного бассейна, открытых водоемов и почвы, санитарной очистке, снижению шума и др.

Благоустройство осуществляется в целях приведения той или иной территории в состояние, пригодное для строительства и нормального использования по назначению, созданию здоровых, удобных и культурных условий жизни населения.

**Бюро технической инвентаризации (БТИ)** - муниципальная служба, выдающая по требованию граждан или юридических лиц справки о площадях жилых и нежилых помещений, экспликации и другие документы, связанные с определением площади помещений.

**Владелец** - физическое лицо, являющееся владельцем имущества, благодаря чему имеющее возможность непосредственно воздействовать на имущество.

**Временное проживание** - проживание лица в здании не более 90 дней, имеющего другое постоянное место жительства.

**Вспомогательные помещения квартиры (принадлежности жилых комнат)** - конструктивно обособленные неделимые функциональные части квартиры (принадлежности площади основного назначения), площадь которых в соответствии с правилами государственного учета учитывается в составе общей площади квартиры. Назначение вспомогательных помещений предусматривается проектом и признается в административном порядке. Вспомогательные помещения, назначение которых не указано в проекте и/или не признано в административном порядке, объектами оценки не являются.

**Встречная покупка (обмен)** - сделка, при которой продавцы ставят условие, чтобы одновременно с продажей квартиры было куплено альтернативное жилье. Так приходится делать, если у продавцов нет другой квартиры, куда они могут выехать и выписаться, если права на квартиру имеют несовершеннолетние или продавцы боятся оставлять деньги на хранение.

**Вторичный рынок жилья** - рынок квартир, которые уже имели зарегистрированные в Государственном управлении юстиции "Регистрационная палата" права на недвижимость владельцев. Возможна целая цепочка смены предыдущих владельцев, и чем она длиннее, тем выше риск возникновения судебных споров по обстоятельствам, которые зачастую невозможно проверить. Вторичный рынок по предложению обычно больше, чем первичный и крайне разнообразен по типам квартир, районам и ценам. Основные преимущества - возможность выбора именно той квартиры, которая подходит покупателю.

**Выборка** - часть совокупности экономических объектов или показателей, отобранных для изучения, чтобы сделать заключение обо всей совокупности. Выборка должна быть составлена таким образом, в таком количестве, чтобы быть статистически представительной (репрезентативной), т.е. отображать исследуемую совокупность. Например, чтобы изучить спрос, предложение цены на рынке, достаточно обследовать только отдельные сегменты рынка.

**Выбытие основных средств** - ликвидация, реализация, передача другим хозяйствующим субъектам, гибель от стихийных бедствий объектов, числящихся в составе основных фондов.

**Гарантия** - это:

поручительство, обеспечение выполнения обязательств. Продавец обычно представляет гарантию качества, покупатель - оплаты договорной стоимости; по согласию сторон гарантом исполнения договорных обязательств может быть третье лицо, чаще известная фирма, банк;

установленное законом обязательство продавца отвечать за материальные недостатки объекта и за то, что объект недвижимости свободен от долговых обязательств и не находится в собственности третьих лиц.

**Генеральный инвестор** - любая организация (за исключением застройщика, заказчика, генерального подрядчика), имеющая право требовать самое большее количество квартир в доме (тот, у кого больше всего квартир, кроме заказчика, застройщика, генподрядчика).

**Генеральный менеджер проекта** - инвестиционно-строительная компания, которая утверждается в качестве ответственного исполнителя реализуемой программы ипотечного кредитования и наделяется для этого правами на организацию и осуществление инвестиционной деятельности с участием банков, страховых компаний и третьих лиц. В качестве генерального менеджера проекта может выступать фонд.

**Генеральный план** - часть проекта, содержащая комплексное решение вопросов планировки и благоустройства объекта строительства, размещения зданий, сооружений, транспортных коммуникаций, инженерных сетей, организации систем хозяйственного и бытового обслуживания.

**Генеральный подрядчик** - подрядчик превращается в генерального подрядчика, если он привлек к исполнению своих обязательств других лиц (субподрядчиков). Генеральный подрядчик несет перед заказчиком ответственность за последствия неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств субподрядчиками.

**Городской заказ** - правовое задание на формирование товариществ из числа очередников на муниципальное жилье с целью создания кондоминиума.

**Городской застройщик** - департамент муниципального жилья (в том числе управление муниципального жилья) в пределах компетенции в сфере строительства муниципального жилья и формирования товариществ собственников жилья из очередников с целью создания кондоминиума.

**Государственная пошлина** - денежные сборы, взимаемые в установленном государственном порядке и размерах специально уполномоченными учреждениями (судами, государственным арбитражем, нотариальными конторами и т.д.) за совершение действий в интересах юридических и физических лиц и выдачу документов, имеющих юридическое значение и связанных с объектами недвижимости.

**Государственная приемочная комиссия** - комиссия, принимающая в эксплуатацию законченные строительством (реконструкцией, расширением) в соответствии с утвержденным проектом и подготовленные к эксплуатации объекты. Состав и уровень государственных приемочных комиссий определяется в зависимости от сметной стоимости строительства и назначения объекта. Назначение государственных приемочных комиссий производится заблаговременно, в зависимости от характера и сложности объекта, но не позднее 30 дней при приемке в эксплуатацию объектов жилищно-гражданского назначения до установленного срока ввода объектов в эксплуатацию.

**Государственная регистрация недвижимости** - фиксация в письменном виде прав собственности и других вещных прав на недвижимые вещи с целью придания им статуса официально признанных. Ограничения этих прав, их возникновение, переход и прекращение подлежат государственной регистрации в едином государственном реестре учреждениями юстиции. Регистрации подлежат следующие права на землю и на другие недвижимые вещи: права собственности, хозяйственного ведения, оперативного управления, пожизненного наследуемого владения, постоянного

пользования, аренды, ипотека, сервитуты. В случаях, предусмотренных законом, наряду с государственной регистрацией может осуществляться специальная регистрация или учет отдельных видов недвижимого имущества. Сделки с недвижимостью подлежат государственной регистрации с соблюдением правил Гражданского кодекса.

**Государственная регистрация сделок** - юридическое оформление сделок с землей и другим недвижимым имуществом (например, отчуждение, ипотека, долгосрочная аренда, принятие наследства и др.).

**Государственный жилищный сертификат** - именное свидетельство, удостоверяющее право гражданина на получение безвозмездной субсидии на приобретение жилья. Сертификат не является ценной бумагой.

**Дарение** - по договору дарения одна сторона безвозмездно передает другой стороне вещь в собственность, либо имущественное право (например, можно подарить право на получение зарплаты), либо освобождает от имущественной обязанности перед кем-либо (например, переводит долг на себя).

**Дата оценки объекта недвижимости** - дата, когда произведена его оценка.

**Девелопер** - предприниматель, получающий свою прибыль от создания объектов недвижимости, для чего он:

выступает в качестве автора идеи проекта, приобретателя земельного участка для застройки, организатора проектирования объекта (лицензированными проектантами), нанимателя заказчика (с лицензией), генподрядчика (с лицензией на выполнение функций генподрядчика), брокера для реализации вновь созданного объекта, управляющего недвижимостью (при необходимости);

финансирует сам либо привлекает в случае необходимости инвестиции.

**Декувер** - разница между оценкой объекта недвижимости и страховой суммой, оставляемая на рынке страхования.

**Дисконтирование** - широко применяемый метод при оценке объектов недвижимости и отборе инвестиционных программ, суть которого заключается в приведении разновременных инвестиций и денежных поступлений к определенному периоду времени и установлению коэффициента окупаемости капиталовложения; преобразование в текущую стоимость будущего потока капиталовложений.

**Доверенность** - документ, выдаваемый юридическому или физическому лицу, в котором определяются его полномочия совершать сделки или другие правомерные акты от имени другого лица (доверителя). Доверенность носит срочный характер, срок действия указывается в самом документе. Действие доверенности прекращается вследствие отмены ее доверителем, ликвидации юридического лица и в других случаях, предусмотренных законодательством. По объему полномочий различают три вида доверенностей: разовая - на совершение одного действия; специальная - на совершение каких-либо однородных действий; общая, или генеральная - на общее управление имуществом доверителя, заключение договоров.

**Добросовестный владелец** - тот, кто не знал и по обстоятельствам не мог знать о неправомерности своего законного владения.

**Договор** - соглашение сторон, по которому передается имущество, производится работа или оказывается услуга. Договор включает в себя три обязательные, последовательно развивающиеся стадии: заключение, исполнение и прекращение (ответственность), т.е. установление, изменение и прекращение определенных имущественных, связанных с ними неимущественных прав и обязанностей. К договору применяются правила о дву- и многосторонних сделках, а к обязательствам, возникшим из договора, - общие положения об обязательствах, если иное не предусмотрено правилами об отдельных видах договоров, содержащимися в Гражданском кодексе России. Стороны могут заключать так называемый смешанный договор, в котором содержатся элементы других договоров. Договор считается состоявшимся, если между сторонами достигнуты соглашения по всем его существенным условиям. Граждане и юридические лица свободны в заключении договоров, и принуждение при этом не допускается, за исключением случаев, когда обязанность заключить договор предусмотрена Гражданским кодексом, законом или добровольно принятым обязательством. Договорное отношение состоит не только из существенных условий договора, но и всех обстоятельств, включая предшествующие договоры, переговоры и переписку, практику, установившуюся во взаимоотношениях сторон, обычаи делового оборота, последующее поведение сторон. Перед заключением основного договора может заключаться предварительный договор, позволяющий установить предмет договора и содержащий все предварительные условия по данному соглашению.

**Договор аренды** - соглашение, по которому арендодатель предоставляет арендатору и членам его семьи недвижимость в жилищной сфере, включая жилые помещения без ограничения размеров, за договорную плату во временное владение и пользование либо только пользование, а арендатор обязуется использовать ее в соответствии с договором и своевременно вносить арендную плату, в том числе плату за коммунальные услуги.

**Договор доверительного управления имуществом** - соглашение, по которому одна сторона (учредитель управления) передает другой стороне (доверительному управляющему) на определенный срок имущество в доверительное управление, а другая сторона обязуется управлять этим имуществом в интересах учредителя управления или указанного им лица (выгодоприобретателя). Передача имущества



в доверительное управление не влечет перехода права собственности на него к доверительному управляющему.

Сделки с переданным в доверительное управление имуществом доверительный управляющий совершает от своего имени, указывая при этом, что он действует в качестве такого управляющего. Это условие считается соблюденным, если при совершении действий, не требующих письменного оформления, другая сторона информирована об их совершении доверительным управляющим в этом качестве, а в письменных документах после имени или наименования доверительного управляющего сделана пометка "Д.У.". При отсутствии указания о действии доверительного управляющего в этом качестве доверительный управляющий обязывается перед третьими лицами лично и отвечает перед ними только принадлежащим ему имуществом.

**Договор долевого участия в строительстве** - соглашение, по которому одна из сторон (дольщик) обязуется участвовать в строительстве жилого дома путем финансирования его строительства в объеме, установленном в договоре и дающем право по окончании строительства на приобретение в собственность определенной в договоре квартиры, а другая сторона обязуется передать контрагенту определенную в договоре квартиру.

**Договор займа** - соглашение, по которому одна сторона (заемодатель) передает в собственность другой стороне (заемщику) деньги или объекты недвижимости, а заемщик обязуется возвратить заемщику такую же сумму денег (сумму займа) или равное количество других полученных им вещей того же рода и качества.

**Договор кредитный** - договор, по которому банк или иная кредитная организация (кредитор) обязуется предоставить денежные средства (кредит) заемщику в размерах и на условиях, предусмотренных договором, а заемщик обязуется возвратить полученную денежную сумму и уплатить проценты за нее.

**Договор купли-продажи** - двусторонний возмездный договор, согласно которому одна сторона (продавец) обязуется передать вещь (товар) в собственность другой стороне (покупателю), а покупатель обязуется принять этот товар и уплатить за него определенную денежную сумму.

**Договор найма жилого помещения** - соглашение, по которому 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. Юридическим лицам жилое помещение может быть предоставлено во владение и пользование на основе договора аренды или иного договора. Юридическое лицо может использовать жилое помещение только для проживания граждан.

**Договор продажи недвижимости** - особый вид договора купли-продажи, предусмотренный статьями 549-558 ГК РФ. По договору купли-продажи недвижимого имущества продавец обязуется передать в собственность покупателя земельный участок, здание, сооружение, квартиру или другое недвижимое имущество. Договор заключается в письменной форме путем составления одного документа, подписанного сторонами. Переход права собственности на недвижимость по этому договору к покупателю подлежит государственной регистрации. Исполнение договора сторонами до государственной регистрации перехода права собственности не является основанием для изменения их отношений с третьими лицами. По договору продажи здания, сооружения или другой недвижимости покупателю одновременно с передачей права собственности на такую недвижимость передаются права на ту часть земельного участка, которая занята этой недвижимостью и необходима для ее использования. Когда продавец является собственником земельного участка, на котором находится продаваемая недвижимость, покупателю передается право аренды или предусмотренное договором иное право на соответствующую часть земельного участка.

**Договор ренты** - соглашение, по которому одна сторона (получатель ренты) передает другой стороне (плательщику ренты) в собственность имущество, а плательщик ренты обязуется в обмен на полученное имущество периодически выплачивать получателю ренту в виде определенной денежной суммы либо предоставления средств на его содержание в иной форме. Допускается установление обязанности выплачивать ренту бессрочно (постоянная рента) или на срок жизни получателя ренты (пожизненная рента). Пожизненная рента может быть установлена на условиях пожизненного содержания гражданина с иждивением.

**Документы о правах на земельные участки** - права на земельные участки удостоверяются документами в соответствии с Федеральным законом "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним". Договоры аренды, субаренды земельного участка, безвозмездного срочного пользования земельным участком, заключенные на срок менее одного года, не подлежат государственной регистрации, за исключением случаев, установленных федеральными законами.

**Долевая ипотека (ипотека с участием)** - соглашение между ипотечным кредитором и заемщиком, обеспечивающее кредитору определенную долю участия в собственности на объект и/или в доходе.

**Должник** - сторона в обязательстве, от которой другая сторона, кредитор, вправе потребовать совершения определенного действия (передачи объекта недвижимости, выполнения работ или услуг,



уплаты долга) или воздержания от определенного действия.

**Долевая собственность** - часть доходов, имущества, других ценностей, на которую вправе претендовать один из участников общего дела, коллективных собственников, наследников. Мера, в которой участник общего дела вносит в него собственные ресурсы, денежные средства, именуемые долевым участием.

**Дольщик** - физическое или юридическое лицо, являющееся одной из сторон договора долевого участия в строительстве, которое обязуется участвовать в строительстве жилого дома путем финансирования строительства в объеме, установленном в договоре и дающем право по окончании строительства на приобретение в собственность определенной в договоре квартиры.

**ДСК** - домостроительный комбинат, предприятие, производящее строительные конструкции для строительства домов (газобетонные блоки, железобетонные панели) и ведущее строительство.

**Емкость рынка** - возможный годовой объем продаж определенного вида объектов недвижимости при сложившемся уровне цен, зависящий от степени освоения данного рынка конкурентами, эластичности спроса, изменения экономической конъюнктуры, уровня цен, качества объектов и затрат на рекламу.

**Жилая площадь квартиры** - сумма площадей жилых комнат без учета площади встроенных шкафов.

**Жилищная сфера** - область народного хозяйства, включающая строительство и реконструкцию жилищ, сооружения из элементов инженерной и социальной инфраструктуры, управление жилищным фондом, его содержание и ремонт.

**Жилищное право** - подотрасль гражданского права, регулирующая порядок предоставления жилых помещений, условия пользования и распоряжения, а также изменений и прекращения пользования ими.

**Жилищное товарищество** - товарищество собственников жилых и нежилых помещений в многоквартирных домах с установлением условий совместного пользования межквартирными лестницами, лифтами, коридорами, крышами, техническими подвалами, вне-квартирным инженерным оборудованием, придомовой территорией и другими местами общего пользования, зарегистрированное в качестве юридического лица.

**Жилищно-строительный кооператив (ЖСК)** - добровольная общественная организация. В ЖСК могут объединяться граждане не только для строительства нового дома, но и для приобретения у предприятий, объединений, организаций новых или капитально отремонтированных домов либо подлежащих капитальному ремонту и реконструкции для осуществления ремонта с последующей эксплуатацией на собственные средства. В ЖСК принимаются граждане, достигшие 18 лет, постоянно проживающие в данной местности, нуждающиеся в улучшении жилищных условий.

**Жилищные сертификаты** - любые ценные бумаги или обязательства, номинированные в единицах общей площади жилья и имеющие также индексируемую номинальную стоимость в денежном выражении, размещаемые среди граждан и юридических лиц, дающие право их владельцам при соблюдении определенных в проспекте эмиссии условий требовать от эмитента их погашения путем предоставления в собственность помещений, строительство (реконструкция) которых финансировалось за счет средств, полученных от размещения указанных ценных бумаг или обязательств.

Жилищный сертификат является именной ценной бумагой и может выпускаться в документарной или бездокументарной форме. Схема индексации номинальной стоимости жилищного сертификата устанавливается в проспекте эмиссии и остается неизменной в течение срока действия жилищного сертификата. Она представляет собой однозначно определяемый порядок изменения цены выкупа жилищного сертификата эмитентом, включающий формулы индексации, основанные на объективных показателях, и процедуру расчета. Индексация должна производиться не реже одного раза в три месяца.

**Жилищные споры** - конфликтные ситуации, возникающие в процессе эксплуатации жилищного фонда при несоблюдении установленных нормативов собственниками, владельцами (управляющими), нанимателями и арендаторами жилых или нежилых помещений в жилых домах, обслуживаемыми организациями, предприятиями-поставщиками водо-, энергоресурсов и иных жилищно-коммунальных услуг.

**Жилищный фонд** - совокупность всех жилых помещений, независимо от форм собственности, включая жилые и специальные дома (общежития, приюты, детские дома, дома-интернаты и т.д.), а также квартиры, служебные жилые помещения и иные жилые помещения в других строениях, пригодных для проживания. В его составе не учитываются дачи, летние садовые домики, спортивные и туристические базы, санатории, дома отдыха, пансионаты, гостиницы, казармы.

**Жилое здание** - существующий или вновь построенный жилой дом, включая все инженерные коммуникации, удобства, оборудование, соединенные с недвижимостью и считающиеся неотъемлемой частью дома.

**Жилое строение** - отдельная постройка (здание, дом) постоянного типа, рассчитанная на длительный срок службы, вся или не менее половины площади которой предназначена и используется для проживания. По внутренней конструкции жилые строения бывают квартирного или коридорного типа.

**Жилой дом** - один из объектов права собственности физических и юридических лиц, собственности субъектов Российской Федерации, федеральной или муниципальной собственности.

**Завещание** - распоряжение гражданина относительно принадлежащего ему объекта недвижимости на случай смерти, сделанное в установленной законом форме (нотариальной или приравненной к ней).

**Заказчик** - юридическое или физическое лицо, для которого строится объект недвижимости. Заказчик обязан представить подрядчику стройплощадку, осуществлять своевременное финансирование строительства, вести контроль и технадзор за соответствием объема, стоимости и качества работ.

**Законное владение** - фактическое обладание объектом недвижимости, в основе которого всегда лежит какое-либо правовое основание, возникающее на основании закона, договора, административного акта или решения суда.

**Закладные листы** - разновидность ценных бумаг, выпускаемых ипотечными банками; обеспечены всей массой недвижимости, заложенной в банке.

**Залог** - способ обеспечения обязательства. Кредитор-залогодержатель имеет право при невыполнении должником обязательства, обеспеченного залогом, получить компенсацию из стоимости заложенного имущества путем его продажи.

**Затраты на ликвидацию объекта недвижимости** - расходы, связанные с разборкой, демонтажем и другими операциями по ликвидации объектов недвижимости.

**Землевладелец** - юридическое или физическое лицо, имеющее право на обладание определенным участком земли. Землевладение и собственность на землю могут не совпадать.

**Земельная парцелла** - часть территории, ограниченная на местности и/или на плане: по поверхности земной коры границами земельного участка, фиксированной высотой и объемом воздушного пространства и глубиной и объемом недр.

**Износ (в оценке)** - уменьшение рыночной стоимости актива, а также прогнозируемое изменение стоимости. В оценке стоимости недвижимости учитывают физическую амортизацию, функциональное (моральное) обесценение, а также устаревание, вызванное влиянием окружающей среды.

**Имущественное право** - вещное право: право использования какого-либо имущества определенным образом, право на получение дохода от использования объекта недвижимости.

**Инвестиции** - вложение денежных средств для извлечения доходов или прибыли; собственность, приобретенная для получения доходов или прибыли.

**Инвестор** - лицо, приобретающее инвестиционную собственность.

**Инвестиционная собственность** - собственность (недвижимость), которая используется для извлечения дохода в виде арендной платы, дохода от перепродажи.

**Инвестиционная стоимость объекта недвижимости** - совокупность затрат на оплату предпроектных, проектных и строительно-монтажных работ и услуг генерального менеджера проекта.

**Индивидуальная планировка** - квартира в доме, построенном по индивидуальному (не серийному) проекту. Такие дома иногда называют домами с повышенной комфортностью. Принципиальное отличие - крупногабаритное жилье.

**Инфраструктура** - комплекс хозяйств и служб, обслуживающих отрасли народного хозяйства. Например, в инфраструктуру строительной системы входят коммуникации и объекты жизнеобеспечения работников строительных предприятий.

**Ипотека** - термин охватывает три понятия:

1. Залог недвижимого имущества (главным образом, земли и строений на ней) с целью получения ипотечной ссуды. Для ипотеки характерно оставление имущества в руках должника (см. должник по закладной) и возможность получения под залог одного и того же имущества добавочных ипотечных ссуд под вторую, третью и т.д. закладные. Обязательна регистрация залога в земельных книгах, которые ведутся в государственных или коммунальных учреждениях. В случае неплатежеспособности должника требования кредитора удовлетворяются из выручки от реализованного имущества в порядке очередности регистрации залога или перехода заложенной недвижимости в собственность залогодержателя.

2. Закладная (долговой инструмент, обеспеченный правом на недвижимость; обычно свободно обращается на рынке). Эквивалентом этого понятия является только mortgage. См. соответствующую статью, где приводится целый ряд важных производных словосочетаний с термином "закладная".

3. Долг по ипотечному кредиту.

**Исковая давность** - срок, установленный законодательством для защиты права по иску лица, право которого нарушено.

**Кадастр земельный** - систематизированный свод сведений о природном, хозяйственном и правовом положении земель. Включает описание земельных угодий, участков, их площадь и месторасположение, конфигурацию, качество почв, стоимостную оценку земли. В кадастре указывается также, кто является собственником данной земли.

**Кадастровая съемка** - геодезические работы на земельном участке, определяющие описание границ землепользователей и межевых знаков, площадь застроенной и благоустроенной территорий,

наличие твердых покрытий и газонов, характеристики строений, наличие или отсутствие споров о границах земельного участка.

**Кадастровое землеустроительное дело** - совокупность документально оформленных технических, юридических и экономических характеристик земельного участка (объекта недвижимости), служащих основой для оформления правоустанавливающих документов.

**Капитальные вложения** - инвестирование в создание и воспроизводство основных фондов предприятия; затраты, в результате которых происходит увеличение основных средств (строительные и монтажные работы, приобретение оборудования, закладка и выращивание многолетних насаждений). Источниками финансирования капиталовложений могут быть федеральный и местные бюджеты, кредиты банков и других кредитных учреждений, собственные средства юридических и физических лиц, средства иностранных государств, иностранных юридических и физических лиц.

**Капитальный ремонт** - ремонт здания с целью восстановления исправности (работоспособности) его конструкций и систем инженерного обеспечения, а также поддержки эксплуатационных показателей.

**Лучший вариант** - капитальный ремонт с полной заменой перекрытий. Во время реконструкции в здании остаются только капитальные стены. Новые межэтажные перекрытия - железобетонные плиты. Обычно после такого ремонта на потолке ясно видны стыки. Производился начиная примерно с 1960 г. В домах с капитальным ремонтом 1960-1965 гг. встречаются остатки сталинского декора - лепка.

**Худший вариант** - выборочный капитальный ремонт 50-х гг., когда производилась замена коммуникаций, установка ванн, подключение горячей воды, но перекрытия не заменялись, в лучшем случае укреплялись. Стоимость ремонта квартиры в таком доме значительно дороже.

**Квартира как объект права собственности** - квартира в многоквартирном доме, собственнику которой наряду с принадлежащим ему помещением, занимаемым под квартиру, принадлежит также доля в праве собственности на общее имущество дома.

**Кодекс** - синтезированный единый законодательный акт, регулирующий какую-либо область общественных отношений.

**Коммунальные услуги** - водоснабжение и канализация, подача электрической и тепловой энергии, газа и вывоз бытовых отходов.

**Кондоминиум** - единый комплекс недвижимого имущества, включающий земельный участок в установленных границах и расположенное на нем жилое здание, иные объекты недвижимости, в котором отдельные части, предназначенные для жилых или иных целей (помещения), находятся в собственности граждан, юридических лиц, Российской Федерации, ее субъектов, муниципальных образований (домовладельцев) - частной, государственной, муниципальной и иной формах собственности, а остальные части (общее имущество) - в их общей долевой собственности.

**Консалтинг недвижимости** - деятельность по консультированию производителей, продавцов и покупателей недвижимости. Включает исследование и прогноз рынка.

**Конъюнктура** - совокупность признаков, характеризующих текущее состояние экономики в определенный период, сложившаяся на рынке экономическая ситуация, которую характеризуют соотношение между спросом и предложением, уровень цен, товарные цены, портфель заказов по отрасли и иные экономические показатели.

**Коэффициент займа** - процентное выражение отношения величины ипотечного займа к стоимости недвижимого имущества (стоимость определяется как нижняя граница продажной цены или оценочной стоимости).

**Коэффициент застройки участка** - коэффициент, показывающий соотношение между площадью здания и земли.

**Лизинг недвижимости** - приобретение арендодателем по договору финансовой аренды в собственность указанного арендатором недвижимости у определенного им продавца и предоставление арендатору этого имущества за плату во временное владение и пользование для предпринимательских целей.

**Ликвидность** - легкость реализации (превращения объектов недвижимости в наличные деньги); емкость рынка и его способность смягчить внезапные изменения спроса и предложения без значительного колебания цен.

**Листинг** - договор между собственником объекта недвижимости и лицензированным брокером по недвижимости, по которому брокер действует как агент по продаже объектов недвижимости, а собственник согласен оплатить брокеру комиссионные услуги.

**Лицензионная карточка** - документ, выдаваемый физическому лицу, состоящему в штате риэлторской фирмы или являющемуся помощником индивидуального предпринимателя, подтверждающий его квалификационное соответствие и дающий право на выполнение определенных операций при работе с недвижимостью.

**Лоджия** - перекрытое и огражденное в плане с трех сторон помещение, открытое во внешнее пространство, служащее для отдыха в летнее время и солнцезащиты.

**Мансарда** - см. **Этаж мансардный**.

**Монолит** - дом, построенный по технологии монолитного бетонного каркаса. Обычно данная

технология сочетается с использованием кирпича в качестве наружной облицовки (возможно, части дома) - кирпично-монолитный дом, либо панелей. Характеризуется быстротой строительства, хотя и меньшей, чем у чисто панельного дома, и низкой себестоимостью.

**Муниципальная собственность** - объекты недвижимости, принадлежащие на праве собственности муниципальным образованиям.

**Муниципальное право** - правовое образование в системе права, совокупность правовых норм, регулирующих отношения, возникающие в процессе организации и деятельности местного самоуправления в городах, сельских поселениях и на других территориях.

**Муниципальный жилищный фонд** - фонд, находящийся в собственности района, города, входящих в них административно-территориальных образований, а также ведомственный фонд, находящийся в полном хозяйственном управлении муниципальных учреждений.

**Наем** - предоставление одной стороной (наймодателем) другой стороне (нанимателю) имущества во временное пользование за определенную плату. В России условия найма определяются Гражданским кодексом, а также нормативными актами, в том числе правилами найма разных видов имущества. Срок договора имущественного найма не должен превышать 10 лет, если же он заключен без указанного срока, то считается заключенным на неопределенный срок. Для отношений между организациями закон устанавливает менее продолжительные сроки действия договора - пять лет при найме строения или нежилого помещения, один год - при найме оборудования и иного имущества. Договор, в котором хотя бы одной стороной является организация, должен быть совершен письменно.

**Наследование** - получение на основании родства или по завещанию в собственность объектов недвижимости, денежных средств, ценных бумаг, драгоценностей и т.д., оставшихся после смерти владельца. Юридически наследование оформляется свидетельством о праве на наследство, выдаваемым нотариальной конторой по месту жительства наследодателя.

**Недвижимая собственность** - юридическое понятие, которое означает совокупность (пакет) прав собственности на недвижимое имущество, включая право владения, пользования, распоряжения, присвоения дохода от владения, и дохода от распоряжения недвижимым имуществом; единство физического тела - недвижимости и права собственности на него.

**Нежилое помещение** - помещение здания, которое используется для любых целей, кроме проживания в нем физических лиц.

**Недвижимость в жилищной сфере** - недвижимое имущество с установленными правами владения, пользования и распоряжения в границах имущества, включающее:

земельные участки и прочно связанные с ними жилые дома с жилыми и нежилыми помещениями, приусадебные хозяйственные постройки, зеленые насаждения с многолетним циклом развития;

жилые дома, квартиры, иные жилые помещения в жилых домах и других строениях, пригодные для постоянного и временного проживания;

сооружения и элементы инженерной инфраструктуры жилищной сферы.

**Незавершенное строительство** - показатель, используемый для обозначения положения, когда на строительном объекте прекращены строительные-монтажные и другие работы, и объект оказывается "замороженным" на некоторый период времени. Незавершенное строительство приводит к серьезным социально-экономическим последствиям: "омертвляются" ресурсы, которые в течение многих лет не дают никакой отдачи, морально и физически стареет техника, устаревает технология. Незавершенное строительство определяется объемом капитальных вложений, которые освоены на объектах в определенный момент времени, и учитывается на балансе заказчиков.

**Независимая оценка** - оценка стоимости собственности, производимая квалифицированной незаинтересованной стороной.

**Нематериальные активы** - активы, используемые в течение длительного времени в деятельности хозяйствующего субъекта и приносящие доход. Это - права пользования объектами недвижимости, в том числе земельными участками, природными ресурсами, патенты, лицензии, ноу-хау, программные продукты, монопольные права и привилегии (включая лицензии на определенные виды деятельности), торговые марки и товарные знаки.

**Незаложенная собственность** - собственность, свободная от каких-либо обязательств.

**Норма амортизации** - процентное отношение годовой суммы амортизации к первоначальной стоимости основных средств.

**Норма капитализации** - отношение рыночной стоимости объекта недвижимости к чистому доходу от ее функционирования.

**Нотариальная сделка** - сделка, совершенная в нотариальной форме. Обязательному нотариальному удостоверению подлежат сделки, для которых законом установлена нотариальная форма их совершения. К ним, например, относятся:

- 1) договоры купли-продажи, мены, дарения жилого дома;
- 2) договоры о залоге жилого дома;
- 3) завещания;
- 4) договоры дарения на сумму, превышающую установленный законодательством размер, а



также дарения легковых автомобилей и мотоциклов с колясками;

5) договоры о предоставлении в бессрочное пользование земельного участка под строительство жилого дома;

6) некоторые виды доверенностей. Несоблюдение в указанных случаях нотариальной формы сделки влечет за собой ее недействительность и обязанность каждой из сторон возвратить другой стороне все полученное по сделке.

По желанию сторон нотариальные конторы и частные нотариусы удостоверяют любые не противоречащие закону сделки, для которых обязательное нотариальное удостоверение не предусмотрено. Нотариальная форма придает сделке достоверность, вносит во взаимоотношения сторон полную ясность относительно факта ее совершения и содержания, в необходимых случаях обеспечивает возможность доказывания соответствующих обстоятельств в суде. Если на основании нотариально заверенной сделки должны быть получены деньги или имущество, защита прав может быть осуществлена и без обращения в суд - путем получения исполнительной надписи у нотариуса. Преимущество нотариально удостоверенных сделок состоит и в том, что один их экземпляр хранится в нотариальной конторе и при утрате выданных экземпляров стороны могут получить дубликаты.

**Облигация жилищного займа** - ценная бумага, выпускаемая местными органами власти и дающая право на владение одной долей квартиры.

**Обоснованная рыночная стоимость** - правовое понятие, определяемое как цена в денежном выражении, на которую соглашаются готовые к совершению сделки продавец и покупатель, действующие честно, осознанно и не испытывающие никакого давления со стороны.

**Общая площадь квартиры** - суммарная площадь жилых и подсобных помещений квартиры с учетом лоджий, балконов, веранд, террас.

**Общая собственность супругов** - имущество, нажитое супругами во время брака, является их совместной собственностью, если договором между ними не установлен иной режим этого имущества. Имущество, принадлежавшее каждому из супругов до вступления в брак, а также полученное одним из супругов во время брака в дар или в порядке наследования, является его собственностью. Вещи индивидуального пользования (одежда, обувь и т.п.), за исключением драгоценностей и других предметов роскоши, хотя и приобретенные во время брака за счет общих средств супругов, признаются собственностью того супруга, который ими пользовался.

**Общее имущество собственников в многоквартирном доме** - общие помещения, несущие конструкции дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование за пределами или внутри квартиры, обслуживающее более одной квартиры. Собственник квартиры не вправе отчуждать свою долю в праве собственности на общее имущество жилого дома, а также совершать иные действия, влекущие передачу этой доли отдельно от права собственности на квартиру.

**Обязательство** - гражданское правоотношение, в силу которого одно лицо обязано совершить в пользу другого лица определенные действия: передать объекты недвижимости, выполнить работу, уплатить деньги - либо воздержаться от определенного действия.

**Обязательство по ипотеке** - соглашение, по которому кредитор соглашается предоставить ипотечный кредит, а должник принимает на себя обязательства по кредиту.

**Объект городской собственности** - объект, находящийся в государственной (муниципальной) собственности.

**Объект отношений в сфере недвижимости** - права на земельные участки и другие объекты недвижимости, а также обязанности, возникающие в связи с правами на объекты недвижимости.

**Объект права собственности** - предприятия как имущественные комплексы, земельные участки, огородные отводы, здания, сооружения, оборудование, сырье и материалы, деньги, ценные бумаги, другое имущество производственного, потребительского, социально-культурного и иного назначения, а также продукты интеллектуального и творческого труда.

**Ограничительные обязательства** - ограничительные положения в договоре купли-продажи недвижимости, т.е. обязательства не изменять внешний вид дома, не возводить никаких строений без согласия продавца, не строить сооружений за пределами линии застройки, не осуществлять опасные виды деятельности, не допускать ограничения прав соседей на пользование освещением и коммуникациями.

**Описание недвижимости** - отражение недвижимости в регистрационных документах. Требуется для определения материального объекта недвижимости, установления границ участка недвижимости, вычисления его площади, характеристики положения участка по отношению к соседним и при передаче титула от одного собственника к другому. Описание недвижимости - основа для выделения объекта оборота на рынке недвижимости, оно должно точно отражать состав недвижимого имущества с учетом его составляющих.

**Оплата в рассрочку (поэтапная оплата)** - оплата стоимости квартиры по договору о долевом участии в строительстве (инвестировании), проводимом в несколько этапов. Срок оплаты обычно ограничивается сроком окончания строительства, хотя в 1999 г. начали появляться исключения. Рассрочка до конца строительства, как правило, не рассматривается продавцом как кредитование покупателя, поэтому цена квартиры не зависит от времени выплаты ее полной стоимости, но при этом



при единовременной оплате цена квартиры обычно меньше. У некоторых продавцов при оплате в рассрочку цена зависит от скорости выплаты (чем быстрее расплатитесь - тем дешевле выйдет), что связано с повышением цены квартир при более высокой готовности дома и стимулированием дольщиков (инвесторов) внести деньги за квартиру как можно раньше.

**Опцион** - 1) право покупки или аренды недвижимости в будущем на оговоренных в настоящее время условиях; 2) предоставляемое собственником недвижимости другой стороне право выкупить или арендовать собственность в течение определенного периода времени по установленной цене и на установленных условиях; 3) возможность выбора способа выполнения альтернативного обязательства; 4) предварительное соглашение о заключении договора в будущем в сроки, обусловленные сторонами.

**Отвод земель** - предоставление в установленном земельным законодательством порядке и размерах, определяемых нормативными документами, земель (земельных участков).

**Оферта** - предложение заключить контракт в отношении конкретного предмета торгов на условиях, определяемых в тендерной документации; любое предложение заключить договор (в том числе и предварительный), исходящее от одной из сторон.

**Отчуждение** - действие по передаче права собственности другому лицу.

**Оценщик** - 1) юридическое лицо или индивидуальный предприниматель, обладающие лицензией на право оценки недвижимости для целей передачи заключений об оценке заказчику или иным потребителям услуг оценщика; 2) лицо, обладающее опытом, подготовкой и квалификацией для оценки недвижимой или движимой собственности. Потребность в услугах независимого оценщика, специалиста по определению рыночной стоимости, возникла в начале 1990-х гг., в период становления рынка недвижимости. До этого в отношении недвижимости пользовались другими понятиями - "балансовая стоимость", "инвентаризационная стоимость", "остаточная стоимость", не учитывавших экономических особенностей объекта. Результат работы оценщика носит вероятностный характер, в пространстве цен нет четкой и единой "точки" для каждого объекта.

**Оценка** - выражение с помощью каких-либо единиц качества объекта недвижимости, один из видов измерений. Например, качество (ценность, достоинства) земельных участков могут оцениваться с точки зрения градостроительства: экология, наличие исторической застройки, инженерная геология. В этом случае качество земельного участка может выражаться в баллах или каких-либо других единицах шкалы качества. Экономическая ценность земельного участка (или стоимость земельного участка) может выражаться в деньгах (рубли, доллары, евро т.д.). Мнение, анализ или расчет стоимости, подготовленные профессиональным оценщиком, относительно природы, качества, ценности или полезности, специфических преимуществ определенной недвижимости, которые готовятся и оформляются в виде отчета профессионального оценщика.

**Перевод долга** - сделка, вследствие которой с согласия кредитора должник в обязательстве заменяется новым лицом, принимающим обязательство первоначального должника.

**Передача прав собственности** - надлежащим образом юридически оформленный акт купли-продажи, обмена, дарения, наследования, изъятия.

**Первичный рынок** - рынок, на котором продаются договора долевого участия в строительстве новых домов и новые квартиры в уже сданных домах, в которых еще никто не жил. Преимущества таких квартир заключается в том, что в них новые коммуникации, цена зачастую бывает ниже, а в ряде случаев можно сделать отделку по своему вкусу, к тому же у них нет было предыдущего владельца, а следовательно, снижаются юридические риски возникновения судебных исков. Недостаток - новые дома обычно строятся в районах со слабым развитием транспорта, неблагоустроенной территорией, нехваткой инфраструктуры (школы, детсады, поликлиники, торговля), к тому же не сразу устанавливается телефон.

**План земельного участка** - чертеж, на котором в уменьшенном виде изображена горизонтальная проекция точных размеров и формы земельного участка, его площадь и ориентирование относительно меридиана. Бывают контурные, т.е. без изображения холмов, оврагов и других особенностей местности, и топографические - с изображением рельефа местности.

**План ситуационный** - план, показывающий размещение объекта недвижимости в связке с ближайшими населенными пунктами, источниками и внешними сетями энерго-, тепло- и водоснабжения, сооружениями и сетями канализации, а также основные особенности природных условий территории в районе нахождения объекта недвижимости.

**Планировка** - экспликация (расположение) помещений в квартире.

**Планировочная отметка земли** - уровень земли на границе отместки.

**Подрядные торги** - форма размещения заказов на строительство, предусматривающая выбор подрядчика для выполнения работ и оказания услуг на основе конкурса.

**Подрядчики** - физические и юридические лица, которые выполняют работы по договору подряда или государственному контракту, заключаемым с заказчиками в соответствии с Гражданским кодексом. Подрядчики обязаны иметь лицензию на осуществление тех видов деятельности, которые подлежат лицензированию в соответствии с федеральным законом. Подрядчик выступает в роли генерального подрядчика, если, исходя из закона или договора подряда, он привлечен к исполнению своих обязательств других лиц (субподрядчиков), в этом случае генеральный подрядчик остается ответственным за

выполнение работ субподрядчиками.

**Права членов семьи собственников жилого помещения** - права пользования этим помещением на условиях, предусмотренных жилищным законодательством. Дееспособные члены семьи собственника, проживающие в принадлежащем ему жилом помещении, несут солидарную с собственником ответственность по обязательствам, вытекающим из пользования жилым помещением. Переход права собственности на жилой дом или квартиру к другому лицу не является основанием для прекращения права пользования жилым помещением членами семьи прежнего собственника, если иное не установлено законом. Члены семьи собственника жилого помещения могут требовать устранения нарушений их прав на жилое помещение от любых лиц, включая собственника помещения. Отчуждение жилого помещения, в котором проживают несовершеннолетние, недееспособные или ограниченно дееспособные члены семьи собственника, если при этом затрагиваются права или охраняемые законом интересы указанных лиц, допускается с согласия органа опеки и попечительства.

**Поэтапная оплата** - см. [Оплата в рассрочку](#).

**Права на развитие** - любые права, оговоренные муниципальными (местными) органами или застройщиком, в части ведения нового строительства.

**Право собственности** - право по своему усмотрению владеть, пользоваться и распоряжаться каким-либо имуществом, передавать свои полномочия другому лицу, использовать имущество в качестве залога или обменивать его иными способами, передавать в собственность или управление другому лицу, а также совершать в отношении своего имущества любые действия, не противоречащие закону.

**Право частной собственности** - право каждого иметь объекты недвижимости в собственности, владеть, пользоваться и распоряжаться ими как единолично, так и совместно с другими лицами. Право частной собственности охраняется законом. Никто не может быть лишен принадлежащего ему объекта недвижимости, иначе как по решению суда. Принудительное отчуждение объекта недвижимости для государственных нужд может быть произведено только при условии предварительного и равноценного возмещения.

**Правоспособность гражданина** - способность иметь гражданские права, нести ответственность и исполнять обязанности, предусмотренные законом, признаваемая в равной мере за всеми гражданами.

**Правоспособность юридического лица** - способность юридического лица иметь гражданские права, соответствующие целям деятельности, предусмотренным в его учредительных документах, и нести связанные с этой деятельностью обязанности.

**Предпринимательская деятельность** - самостоятельная, осуществляемая на свой риск деятельность, направленная на систематическое получение прибыли от использования объекта недвижимости, продажи товаров, выполнения работ или оказания услуг лицами, зарегистрированными в этом качестве в установленном законом порядке.

**Приватизация жилья** - бесплатная передача в собственность граждан на добровольной основе занимаемых ими жилых помещений в государственном и муниципальном жилищном фонде, а для граждан, забронировавших занимаемые жилые помещения, - по месту бронирования жилых помещений.

**Приватизация по конкурсу** - приобретение у государства в частную собственность физическими или юридическими лицами объекта приватизации либо права аренды на объект недвижимости, входящего в объект приватизации, когда от покупателей требуется выполнение определенных условий по отношению к объекту приватизации. Право приобретения приватизируемого объекта передается покупателю, предложение которого полностью отвечает условиям конкурса и содержит максимальную цену.

**Приведенная площадь квартиры** - устаревшее понятие, которое заменено определением "общая площадь квартиры" и означает суммарную площадь жилых и подсобных помещений квартиры с учетом лоджий, балконов, веранд, террас. Площадь лоджий, балконов, веранд, террас подсчитывается со следующими понижающими коэффициентами: для лоджий Ц 0.5, для балконов и террас Ц 0.3, для веранд и холодных кладовых Ц 1.0.

**Приквартирный участок** - земельный участок, примыкающий к дому (квартире) с непосредственным выходом на него.

**Принадлежности жилых комнат** - см. [Вспомогательные помещения квартиры](#).

**Принципы оценки объектов недвижимости** - методические правила, на которых основана оценка недвижимости, позволяющие оценщику правильно учесть влияние всего многообразия факторов, присущих рынку недвижимости, на стоимость объекта недвижимости.

**Приобретательская давность** - добросовестное, открытое и непрерывное владение объектом недвижимости либо иным имуществом как своим собственным в течение пяти лет, в результате чего гражданин или юридическое лицо, не являющееся собственником этого имущества, приобретает на него право собственности.

**Проектно-сметная документация** - совокупность документов (расчетов, чертежей, планов поступления и расходования денежных средств), необходимых для сооружения строящегося или реконструируемого (ремонтируемого) объекта. Проектно-сметная документация, с одной стороны,

представляет собой свод документов, которые необходимы для сооружения объекта, с другой - финансовый план, который используется для стоимостной оценки будущих операций, источники поступления денежных средств и порядок покрытия затрат.

**Процентная ставка** - плата, взимаемая банками за предоставленные кредиты. Процентная ставка является основой хозрасчета банков; ее величина зависит от величины кредита, срока его погашения, годовой нормы платежа, от соотношения спроса и предложения на денежном рынке, а также степени риска, который несет кредитное учреждение, ссужая определенную сумму должнику.

**Процентный риск** - риск возникновения отрицательной разницы между уровнем процентов, выплачиваемых заемщиками по выданным ипотечным кредитам, и уровнем процентов, которые уплачивают инвесторам ипотечные банки или ипотечные посредники.

**Прямая (чистая) продажа** - продажа, при которой в квартире никто не прописан или есть куда выписаться и вывезти вещи. Это лучший вариант для покупателя, при котором вероятность срыва сделки минимальна.

**Публичные записи** - поддерживаемая государством система документов, свидетельствующих наличие зарегистрированных вещных интересов в сфере недвижимости и тем самым служащая основой для защиты этих интересов.

**Разрешенное использование** - исчерпывающий перечень целей, для которых может использоваться объект недвижимости, в том числе и земельный участок, всех обременяющих его реальных повинностей, сервитуты и иных ограничений использования, разработанный на основе схем зонирования территории и отдельных объектов недвижимости.

**Расторжение договора найма жилого помещения** - наниматель жилого помещения вправе с согласия других граждан, постоянно проживающих с ним, в любое время расторгнуть договор найма с письменным предупреждением наймодателя за три месяца.

**Расчет стоимости** - изучение недвижимости, формулирование обоснований и определение ценности в денежном выражении права собственности, иных вещных прав на недвижимость, а также стоимости недвижимости как материального объекта с использованием соответствующих методик и выводом о ценности недвижимости в денежном выражении.

**Реверсия** - возврат объекта недвижимости первоначальному владельцу.

**Регистрация недвижимости** - совокупность технических и юридических процедур регистрации недвижимой собственности в учреждениях и документах кадастра, включая при необходимости процедуру кадастровой съемки с оформлением соответствующих документов.

**Реестр частной собственности** - составная часть реестра собственности, представляющая собой банк данных о собственниках (физических и юридических лицах) и об объектах частной собственности - предприятиях как имущественных комплексах, зданиях, сооружениях, строениях, нежилых помещениях - на определенной территории.

**Реконструкция** - совокупность работ, связанных с изменением основных технико-экономических показателей объекта недвижимости. При этом может осуществляться:

перепланировка помещений, возведение надстроек, встроек, пристроек к зданиям, а при наличии необходимых оснований - их частичная разборка;

повышение уровня технического оборудования зданий, включая наружные сети (кроме магистральных);

замена изношенных и морально устаревших конструкций и инженерного оборудования на современные, улучшающие эксплуатационные качества зданий и объектов;

мероприятия, улучшающие архитектурную выразительность зданий, а также благоустройство прилегающих к зданиям территорий.

**Рента** - регулярно получаемый доход с капитала, имущества или земли, не требующий от получателя предпринимательской деятельности.

**Реституция** - восстановление в прежнем правовом имущественном положении; возвращение объекта недвижимости законному владельцу.

**Риск** - возможность убытков, вызываемых непостоянством или изменчивостью; возможность того, что инвестор, инвестируя в недвижимость, не получит ожидаемых доходов.

**Риэлтор** - предприниматель, занимающийся операциями с недвижимостью.

**Рынок** - 1) совокупность отдельных сегментов потребителей, которые дифференцируют покупательский спрос и формируются в результате комплексного взаимодействия экономических, демографических, социальных и психологических факторов; 2) сфера экономики, в которой совершается обращение товара в деньги и обратное превращение денег в товар; 3) совокупность взаимосвязанных актов купли-продажи массы товаров, произведенных в различных областях экономики; 4) система экономических отношений, складывающихся в процессе производства, обращения и распределения товаров (услуг), а также движения денежных средств, для которых характерна свобода субъектов в выборе покупателей и продавцов (контрагентов), определении цен, формировании и использовании ресурсных источников; 5) сфера обращения товаров и капиталов, а также движения рабочей силы и других факторов производства.

**Рынок покупателя** - ситуация на рынке, когда предложение производителей и продавцов

объектов недвижимости превышает спрос на них по существующим ценам, в результате чего цены на объекты недвижимости снижаются и покупатели могут добиваться очень выгодных условий и цен.

**Рынок продавца** - ситуация на рынке, когда продавцы имеют преимущество, поскольку потребности покупателей приобретать объекты недвижимости по предложенным ценам превышают возможности продавцов по насыщению рынка.

**Рыночная арендная плата** - текущая ставка аренды, установившаяся на рынке определенного вида недвижимости.

**Рыночная стоимость** - цена, выраженная в деньгах или в денежном эквиваленте, на которую согласятся готовые к сделке покупатель и продавец. При этом ни один из них не находится в стесненных обстоятельствах, оба достаточно информированы. Рыночная стоимость - наиболее вероятная цена продажи какого-либо интереса в недвижимости (например, имущественного права, права наследственной аренды и т.д.) на свободном рынке, причем покупатели и продавцы недвижимости ведут себя рациональным образом, но не обладают абсолютным знанием, действуют в условиях конкуренции в своих собственных интересах для того, чтобы получить наибольший доход или наилучшим образом удовлетворить свои потребности, действуют независимо друг от друга, т.е. без сговора, мошенничества или искажений, имеют нормальные (типичные) побуждения, т.е. действуют, не испытывая незаконного давления; оплата сделки производится теми способами, которые соответствуют стандартам рынка, покупатель использует типичные финансовые условия, принятые на местном рынке.

**Самовольная постройка** - жилой дом, строение, сооружение или другой объект недвижимости, созданный на земельном участке, не отведенном для этих целей в порядке, установленном законом и иными правовыми актами, либо созданное без получения на это необходимых разрешений или с существенными нарушениями градостроительства и строительных норм и правил.

**Световой карман** - помещение с естественным освещением, примыкающее к коридору и служащее для его освещения. Роль светового кармана может выполнять лестничная клетка, отделенная от коридора остекленной дверью шириной не менее 1,2 м. При этом за ширину светового кармана принимается ширина проема, ведущего на лестничную клетку.

**Световой фонарь** - остекленная конструкция покрытия для освещения лестничной клетки или внутреннего двора.

**Сделка** - действия граждан и юридических лиц, направленные на установление, изменение или прекращение гражданских прав и обязанностей.

**Сегмент рынка** - 1) совокупность потребителей, одинаково реагирующих на один и тот же набор побудительных стимулов; 2) часть рынка, характеризующаяся однородной своему экономическому поведению группой покупателей.

**Секция жилого здания** - часть здания, квартиры которой имеют выход на одну лестничную клетку непосредственно или через коридор, отделенная от других частей здания глухой стеной. Длина коридоров, не имеющих освещения в торцах и примыкающих к лестничной клетке, не должна превышать 12 м. Общая площадь квартир на этаже секции не должна превышать 500 кв. м.

**Сервитут** - право ограниченного использования одним или более лицами земли другого лица.

**Секьюритизация** - выпуск ценных бумаг при финансировании недвижимости, средство повышения ликвидности и снижения транзакционных издержек на рынке недвижимости.

**Сколько квартир можно иметь в собственности** - закон не ограничивает количество имущества, которое может находиться в собственности граждан (ч. 2 ст. 213 ГК РФ). Граждане вправе владеть любым количеством квартир, однако быть зарегистрированными только по одному месту жительства. За квартиры, в которых не зарегистрирован никто, оплата жилищно-коммунальных услуг взимается без дотаций города.

**Сметная стоимость строительства зданий и сооружений** - сумма денежных средств, необходимых для его осуществления в соответствии с проектом. Сметная стоимость строительства зданий и сооружений является основой для определения размера капитальных вложений, финансирования строительства, формирования свободных (договорных) цен на строительную продукцию, расчетов за выполненные подрядные строительно-монтажные работы, оплаты расходов на приобретение оборудования и доставку его на стройки, для размещения других затрат за счет средств, предусмотренных сводным сметным расчетом.

На основе сметной документации ведется учет и отчетность, делается оценка финансовой деятельности застройщиков и подрядчиков. Кроме того, сметная стоимость определяет балансовую стоимость вводимых в действие основных фондов по построенным предприятиям, зданиям и сооружениям. Основанием для определения сметной стоимости строительства служат проект и рабочая документация, в том числе чертежи и пояснительные записки; ведомости объемов строительных и монтажных работ, спецификации и ведомости на оборудование, основные решения об организации строительства, сметные (в том числе ресурсные) нормативы, отпускные цены на оборудование, мебель и инвентарь.

**Сметные нормативы** - обобщенное название комплекта смет, норм, расценок и цен, объединяемых в отдельные сборники. Вместе с правилами, содержащими необходимые требования, они служат для определения сметной стоимости строительства и реконструкции зданий и сооружений,



расширения и технического перевооружения предприятий всех отраслей хозяйства. Сметные нормативы подразделяются на федеральные (общереспубликанские), ведомственные (отраслевые), региональные (местные), собственную нормативную базу пользователя. В совокупности с частью 4 СНиП "Сметные нормы и правила", содержащей основные правила разработки и применение сметной стоимости строительства, все сметные нормативы образуют систему ценообразования и сметного нормирования в строительстве.

**Сметные цены** - цены, применяемые в строительстве для исчисления сметной стоимости. Система сметных цен включает средние районные (поясные, зональные) цены на строительные материалы, изделия и конструкции; цены на работу строительных машин и механизмов; тарифы на перевозку грузов; ставки заработной платы строительных рабочих; индивидуальные сметные цены; цены на местные и привозные материалы, изделия и конструкции. Сметные цены устанавливаются на определенный срок в составе сметно-нормативной (нормативно-информационной) базы системы ценообразования и сметного нормирования в строительстве.

**Совместная собственность супругов** - вид права собственности, при котором супруги имеют равные имущественные интересы в недвижимом имуществе, приобретенном за время брака.

**Собственник** - физическое или юридическое лицо, имеющее на законном основании право собственности.

**Собственник недвижимости** - физическое или юридическое лицо, которому принадлежат права владения, пользования и распоряжения объектом недвижимости в пределах, установленных законом, объективные права собственности на объект недвижимости.

**Собственность (объект собственности)** - все, на что распространяется право собственности.

**Соглашение об аренде с выкупом** - соглашение, согласно которому часть рентных платежей засчитывается в счет выкупной цены; при выплате заранее согласованной суммы производится передача права собственности.

**Социальная норма площади жилья** - размер площади жилья, приходящийся на одного человека, в пределах которого предоставляются компенсации (субсидии) по оплате жилья и коммунальных услуг. Эквивалентна минимальному размеру предоставления жилых помещений, который устанавливается органами государственной власти в зависимости от достигнутого уровня жилищной обеспеченности, состава семьи, применяемых типов жилых помещений в домах жилищного фонда социального использования и других факторов.

**Спрос** - базовое экономическое понятие, определяющее количество товаров и услуг, которое будет куплено по определенной цене.

**Ставка налога** - ставка, определяющая ту часть дохода или стоимости, которая подлежит уплате в виде налога.

**Стартовая цена** - наименьшая цена, установленная за собственность, выставляемую на аукцион или открытую продажу.

**Стоимость недвижимости** - затраты капитала (включая накладные и финансовые расходы) на землю, рабочую силу, материалы, необходимые для создания недвижимости, приносящей пользу. Стоимость недвижимости представляет собой сумму денег, товара и услуг, на которые недвижимость может быть обменена, ценность будущих прав на доход или благо, даваемые недвижимостью.

**Стоимость первоначальная** - сумма затрат на приобретение объекта недвижимости, которая складывается из затрат на строительно-монтажные работы, расходов на проектно-изыскательные работы, затрат, связанных с отводом земельного участка и переселением при необходимости граждан, проживающих на этом участке, а также с содержанием органов технического надзора за капитальным строительством.

**Страхование титула** - защита собственника от финансовых потерь, возможных в случае наличия прав третьих лиц или каких-либо обременений, связанных с объектом недвижимости, существующих, но не известных собственнику путем покупки страхового полиса. Страхование титула - перекладывание возможного риска с собственника или арендатора на страховую компанию.

**Страховая стоимость** - максимальная обоснованная сумма оценки собственности в целях страхования рисков.

**Строительный адрес** - адрес пятна застройки, употребляется в качестве официального адреса дома до окончания строительства, когда дому присваивают почтовый адрес. Строительный адрес обычно состоит из трех частей: названия строительного района (возможно, улицы), номера квартала (не обязательно) и корпуса (владения).

Настоящим строительным адресом можно считать адрес, указанный в правоустанавливающих документах. Иногда строительные организации делают свои добавления (например, вторая очередь). В официальных документах должен присутствовать официальный строительный адрес, а все остальное - это уточнения типа "шестикомнатная квартира с большой кладовой", которые годятся только для переговоров.

**Субаренда** - передача части арендованного объекта недвижимости в аренду третьему лицу или группе лиц, при этом арендатор выступает в роли вторичного арендодателя.

**Субподрядчик** - строительная организация, производящая какие-либо работы на объекте



(например, разводку внутренних коммуникаций и установку сантехники). Обычно имеет договорные отношения с генподрядчиком, который за оплату работ и материалов передает квартиры.

**Субъекты права собственности (субъекты отношений в сфере недвижимости)** - собственники объектов недвижимости: граждане, юридические лица, уполномоченные органы представительной и исполнительной государственной власти Российской Федерации, субъектов Российской Федерации, уполномоченные органы местного самоуправления.

**Схема зонирования** - составная часть генерального плана и проектов планировки и застройки населенного пункта, определяющая функциональное назначение территории и отдельных объектов недвижимости.

**Сюрвейер** - специалист по оценке, управлению и развитию недвижимости.

**Текущая отдача** - отношение текущих денежных поступлений от инвестиций к инвестиционным затратам.

**Тендер** - конкурсная форма проведения подрядных торгов, представляющая собой соревнование представленных претендентами ofert с точки зрения их соответствия критериям, содержащимся в тендерной документации; предложение о строительстве, управлении объектом, оказании услуг или поставке товаров при проведении торгов; закрытый конкурс.

**Тендерная документация** - документация, разработанная тендерным комитетом и содержащая техническую и коммерческую части. Техническая часть тендерной документации представляет собой:

описание и общую информацию о предмете и объекте торгов. В ней указываются месторасположение и назначение объекта, его основные технико-экономические данные, наличие внешней инфраструктуры, местных строительных материалов, подъездных дорог, а также сроки строительства;

информацию о проведении и результатах инженерных изысканий на строительной площадке объекта;

технические данные объекта, общие положения, генеральный план, архитектурно-строительную часть, включая чертежи с объемно-планировочными решениями, водоснабжение и канализацию, отопление и вентиляцию, электротехнические работы, газоснабжение, слаботочные системы, описание и основные характеристики технологического оборудования, а также требования экологической безопасности.

Коммерческая часть тендерной документации включает требования в отношении цены и порядка ее определения, условий и сроков поставки, условий и графика платежа, источника финансирования контракта, банковской гарантии на выполнение инофирмой или российской строительной организацией работ в соответствии с представляемой офертой в случае выигрыша ею торгов. По усмотрению тендерного комитета в коммерческую часть тендерной документации может быть включено требование, касающееся отдельных видов страхования ответственности подрядчика (иностранной фирмы или отдельной организации) за невыполнение его обязательств исходя из соображения экономической целесообразности.

**Типовой проект** - в основном это дома из железобетонных конструкций, выпускаемых местными домостроительными комбинатами (ДСК).

**Титульный список** - перечень объектов строительства и их характеристики (общая сметная стоимость и стоимость работ на планируемый период, проектная мощность, место строительства, сроки начала и окончания работ).

**Условный номер квартиры** - номер, который появляется при составлении "шахматки" (квартирографии), необходим для идентификации квартир, используется в договорах (двухкомнатная квартира - условный номер 234Е). Бывает, что условный номер квартиры совпадает с тем номером, который присвоило БТИ (фактическим). Основные причины несовпадения условного и фактического номеров квартиры: БТИ начало присваивать номера квартирам с другого конца здания; в доме есть объединения квартир, зарегистрированные как одна квартира; в процессе строительства у дома появились дополнительные этажи.

**Услуга по оценке объекта недвижимости** - результат взаимодействия оценщика и заказчика, а также собственная деятельность оценщика, в соответствии с целями оценки объекта недвижимости.

**Финансирование недвижимости** - использование финансовых ресурсов для приобретения и развития объектов недвижимости. Принято различать краткосрочное финансирование - в период создания объекта недвижимости, и долгосрочное - финансирование приобретения объекта недвижимости или представление финансовых ресурсов на длительный срок под залог объекта недвижимости.

**Цена без учета оформления** - цена квартиры, рассчитанная без учета стоимости нотариального оформления и государственной регистрации договора отчуждения.

**Цена фиксированная** - цена квадратного метра общей площади, как правило, выраженная в рублевом эквиваленте долларов США, которую ни одна из сторон ни при каких обстоятельствах в период действия договора не может изменить в одностороннем порядке. Ссылки на удорожание строительства, инфляцию и прочие причины возрастания цены делают цену договора неопределенной и теоретически зависящей от понятия разумности продавца. Изменение цены квартиры в целом в

результате несовпадения проектной площади с фактической - почти правило: в результате цена квартиры увеличивается или уменьшается исходя из стоимости квадратного метра. Поэтому правильнее всегда говорить о фиксированной цене одного квадратного метра общей площади. Иногда цена квадратного метра зависит от сроков платежей. В этом случае за фиксированную цену квадратного метра принимается сумма всех взносов, разделенная на общую площадь квартиры.

**Экспликация** - документ, определяющий основные параметры квартиры: общую и жилую площадь, площадь комнат, вспомогательных помещений квартиры (кухни, коридора, холла, ванной, уборной, кладовой, встроенных шкафов), балконов и лоджий.

**Эмитент жилищного сертификата** - юридическое лицо, зарегистрированное на территории Российской Федерации, имеющее права заказчика на строительство жилья, отведенный в установленном порядке земельный участок под жилищное строительство и проектную документацию на жилье, являющееся объектом привлечения средств; юридическое лицо, которому в установленном порядке переданы все названные права.

**Эркер** - выходящая из плоскости фасада часть помещения, частично или полностью остекленная, улучшающая его освещенность и инсоляцию.

**Эскроу** - подписанный и скрепленный печатью документ, выдаваемый при условии, что он вступит в силу только после наступления определенного события. На период между оформлением документа и его вступлением в силу он, как правило, передается третьей стороне. При проведении сделок с объектами недвижимости такой третьей стороной является специализированная фирма, оказывающая эскроууслуги. Счета "эскроу" используются также в процессе ипотечного кредитования для депонирования средств, предназначенных для уплаты налога и страховки.

**Этаж мансардный (мансарда)** - этаж в чердачном пространстве, фасад которого полностью или частично образован поверхностью (поверхностями) наклонной или ломаной крыши, при этом линия пересечения плоскости крыши и фасада должна быть на высоте не более 1,5 м от уровня пола мансардного этажа.

**Этаж надземный** - этаж при отметке пола помещений не ниже планировочной отметки земли.

**Этаж подвальный** - этаж при отметке пола помещений ниже планировочной отметки земли более чем на половину высоты помещения.

**Этаж технический** - этаж для размещения инженерного оборудования и прокладки коммуникаций; может быть расположен в нижней (техническое подполье), верхней (технический чердак) или в средней частях здания.

**Этаж цокольный** - этаж при отметке пола помещений ниже планировочной отметки земли на высоту не более половины высоты помещений.

**Этика оценщика недвижимого имущества** - совокупность этических правил и норм поведения оценщика при проведении процедуры оценки недвижимого имущества

**Юридический кадастр** - систематизированный и поддерживаемый в актуальном состоянии свод сведений о правах на объекты недвижимости, их правообладателях и переходе прав.

## **Программа курса "Жилищное право"**

### **Тема N 1. Понятие жилищного права**

Предмет, метод и принципы жилищного права. Источники жилищного права. Конституционное право граждан на жилище. Пределы осуществления права граждан на жилище. Место жилищного права в гражданском праве и системе российского права.

### **Тема N 2. Жилищное законодательство**

Основные начала жилищного законодательства. Понятие и виды источников жилищного права. Конституционные нормы, определяющие жилищные отношения. Федеральное жилищное законодательство. Жилищное законодательство субъектов Российской Федерации. Жилищное и гражданское законодательство. Действие жилищного законодательства во времени и в пространстве.

### **Тема N 3. Жилищное правоотношение**

Понятие, структура и виды жилищного правоотношения. Объекты жилищного права. Виды жилых помещений. Перевод жилых помещений в нежилые. Жилищные фонды. Частный жилищный фонд. Государственный жилищный фонд. Муниципальный жилищный фонд. Учет жилищного фонда.

Субъекты жилищного права. Органы управления жилищным фондом. Собственники, наниматели, члены семьи нанимателя, лица, постоянно проживающие с нанимателем, и иные граждане, обладающие правом пользования жилым помещением. Основания возникновения права пользования жилым помещением.

#### **Тема N 4. Жилое помещение. Жилищный фонд**

Понятие и виды жилых помещений. Назначение жилого помещения. Пользование жилым помещением. Государственная регистрация прав на жилые помещения.

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

#### **Тема N 5. Право собственности и другие вещные права на жилое помещение**

Права и обязанности собственника жилого помещения и граждан, совместно с ним проживающих. Пользование жилым помещением, предоставленным по завещательному отказу и на основании договора пожизненного содержания с иждивением.

Общее имущество собственников в многоквартирном доме. Порядок определения долей в праве общей собственности на общее имущество в коммунальной квартире.

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

Право граждан на получение жилого помещения в домах государственного и муниципального жилищных фондов. Основания признания граждан нуждающимися в обеспечении жилищных условий по договору социального найма и по договору коммерческого найма. Порядок предоставления жилого помещения по договору найма жилого помещения из государственного и муниципального фонда социального использования и фонда не социального использования. Норма жилой (общей) площади по договору социального найма. Норма жилой (общей) площади по договору коммерческого найма.

Порядок заключения договора социального найма, коммерческого найма, найма жилого помещения. Предмет договора найма жилого помещения. Требования, предъявляемые к договорам найма жилого помещения. Цена договора. Оплата жилых помещений и коммунальных услуг по договорам найма жилого помещения. Срок договора найма жилого помещения. Стороны договора. Права и обязанности сторон. Члены семьи нанимателя, постоянно проживающие, поднаниматели, временные жильцы.

Бронирование жилого помещения по договору социального найма. Договор поднайма жилого помещения. Вселение временных жильцов.

Изменение договора найма жилого помещения. Изменение договора социального найма в связи с разделом жилого помещения по требованию члена семьи нанимателя, вследствие признания нанимателем другого члена семьи, при объединении в одну семью граждан, проживающих в одной квартире по отдельным договорам. Изменение договора найма жилого помещения при заселении освободившихся в квартире жилых помещений. Изменение договора при заключении нанимателем и постоянно проживающих граждан договора о солидарной ответственности.

Расторжение договора без прекращения права пользования. Обмен жилыми помещениями. Приватизация и выкуп жилого помещения.

#### **Тема N 7. Иные основания предоставления права пользования жилыми помещениями**

Предоставление служебных жилых помещений. Заключение договора найма служебного жилого помещения. Требования, предъявляемые к служебному жилому помещению. Норма жилой (общей) площади. Цена и срок договора. Стороны договора. Права и обязанности сторон и членов семьи нанимателя.

Предоставление жилья в жилых специализированных домах: в общежитиях, домах маневренного фонда, домах-интернатах, домах для инвалидов, ветеранов, одиноких престарелых, гостиницах-приютах, домах для беженцев и вынужденных переселенцев, домах органов социальной защиты. Норма предоставления жилой площади. Требования, предъявляемые к жилым помещениям. Права и обязанности лиц, осуществляющих право пользования.

Предоставление жилого помещения по договору аренды и по договору безвозмездного пользования.

#### **Тема N 8. Жилищные и жилищно-строительные кооперативы**

Организация жилищно-строительных, жилищных кооперативов. Право на получение жилого помещения в домах ЖСК и ЖК. Переход жилого помещения в собственность члена кооператива. Организация и деятельность ЖК и ЖСК. Органы управления и контроля ЖК и ЖСК. Правовое положение членов ЖК и ЖСК.

## **Тема N 9. Товарищество собственников жилья**

Понятие, создание и государственная регистрация ТСЖ. Права и обязанности ТСЖ. Реорганизация и ликвидация ТСЖ. Объединение товариществ собственников жилья.

## **Тема N 10. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги**

Обязанность внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги. Структура и порядок внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги. Размер платы за жилое помещение и коммунальные услуги. Расходы собственников помещений в многоквартирном доме. Предоставление субсидий и компенсаций расходов на оплату жилых помещений и коммунальных услуг.

## **Тема N 11. Многоквартирные дома**

Способы управления многоквартирным домом. Договор управления многоквартирным домом. Особенности управления многоквартирным домом.

## **Тема N 12. Ипотечное кредитование**

Понятие и сущность жилищной ипотеки. Нормативно-правовое регулирование ипотечного жилищного кредитования. Классификация ипотечных кредитов. Основные модели и этапы ипотечного жилищного кредитования. Оформление договора ипотечного жилищного кредитования.

## **Тема N 13. Прекращение права пользования жилыми помещениями**

Расторжение договора найма жилого помещения. Расторжение договора найма жилого помещения по инициативе нанимателя. Расторжение договора найма жилого помещения по инициативе наймодателя. Выселение. Выселение с предоставлением другого благоустроенного жилого помещения, выселение с предоставлением другого жилого помещения, выселение без предоставления другого жилого помещения.

Прекращение договора найма жилого помещения. Истечение срока договора. Смерть одинокого нанимателя. Гибель жилого помещения.

Прекращение права пользования при прекращении права собственности на жилое помещение. Прекращение права пользования по инициативе собственника жилого помещения в связи с его отчуждением. Прекращение права пользования помимо воли собственника. Прекращение права пользования при прекращении права собственности на жилое помещение помимо воли собственника с предоставлением ему другого жилого помещения. Прекращение права пользования при лишении собственника права собственности на жилое помещение без предоставления ему другого жилого помещения.

## **Примерный перечень тем дипломных и курсовых работ по курсу "Жилищное право"**

1. Жилищная политика в России: прошлое и будущее
2. Основные начала жилищного законодательства
3. Условия для осуществления права на жилище и порядок их обеспечения
4. Конституционное право граждан на жилище
5. Неприкосновенность жилища
6. Действие жилищного законодательства во времени и в пространстве
7. Применение жилищного законодательства по аналогии
8. Жилищное законодательство и нормы международного права
9. Ответственность в жилищном праве. Защита жилищных прав
10. Жилищные правоотношения: понятие, особенности и виды
11. Объекты жилищных правоотношений
12. Субъекты жилищных правоотношений
13. Основания возникновения жилищных прав и обязанностей
14. Содержание жилищных правоотношений
15. Компетенция органов государственной власти и органов местного самоуправления в области жилищных отношений
16. Государственная регистрация прав на жилые помещения
17. Частный жилищный фонд
18. Государственный жилищный фонд

19. Муниципальный жилищный фонд
20. Жилищный фонд социального использования
21. Специализированный жилищный фонд
22. Индивидуальный жилищный фонд
23. Жилищный фонд коммерческого использования
24. Правила и нормы технической эксплуатации жилищного фонда
25. Порядок страхования жилых помещений
26. Условия перевода жилого помещения в нежилое помещение или нежилого помещения в жилое помещение
27. Порядок перевода жилого помещения в нежилое помещение или нежилого помещения в жилое помещение
28. Отказ в переводе жилого помещения в нежилое помещение или нежилого помещения в жилое помещение
29. Последствия самовольного переустройства и перепланировки
30. Права и обязанности собственника жилого помещения
31. Права и обязанности граждан, проживающих совместно с собственником жилого помещения
32. Пользование жилым помещением, предоставленным по завещательному отказу
33. Пользование жилым помещением на основании договора пожизненного содержания с иждивением
34. Право собственности на общее имущество собственников в многоквартирном доме
35. Порядок определения и приобретения долей в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме
36. Содержание общего имущества в многоквартирном доме
37. Изменение границ помещений в многоквартирном доме
38. Содержание общего имущества в коммунальной квартире
39. Порядок определения долей в праве общей собственности на общее имущество в коммунальной квартире
40. Основания и порядок предоставления жилого помещения по договору социального найма
41. Норма предоставления жилого помещения жилого помещения по договору социального найма
42. Учетная норма площади жилого помещения жилого помещения по договору социального найма
43. Основания признания граждан нуждающимися в жилых помещениях, предоставляемых по договорам социального найма
44. Принятие на учет и отказ в принятии на учет граждан в качестве нуждающихся в жилых помещениях
45. Сохранение за гражданами права состоять на учете и снятие граждан с учета в качестве нуждающихся в жилых помещениях
46. Порядок предоставления жилых помещений по договорам социального найма гражданам, состоящим на учете в качестве нуждающихся в жилых помещениях
47. Права, обязанности и ответственность наймодателя
48. Права, обязанности и ответственность нанимателя
49. Права и обязанности членов семьи нанимателя
50. Обмен жилыми помещениями
51. Поднаем жилого помещения
52. Временные жильцы
53. Изменение договора социального найма
54. Расторжение и прекращение договора социального найма
55. Выселение граждан из жилых помещений
56. Понятие специализированных жилых помещений
57. Виды специализированных жилых помещений
58. Основания предоставления специализированных жилых помещений
59. Порядок заключения договора найма специализированного жилого помещения
60. Расторжение и прекращение договора найма специализированного жилого помещения
61. Выселение граждан из специализированных жилых помещений
62. Служебные жилые помещения
63. Жилые помещения в общежитиях
64. Жилые помещения маневренного фонда
65. Жилые помещения в домах системы социального обслуживания населения
66. Жилые помещения фондов для временного поселения вынужденных переселенцев и лиц, признанных беженцами
67. Организация и государственная регистрация жилищного кооператива
68. Реорганизация и ликвидация жилищного кооператива



69. Предоставление жилого помещения в домах жилищного кооператива
70. Право на пай члена жилищного кооператива
71. Временные жильцы
72. Раздел жилого помещения в доме жилищного кооператива
73. Сдача внаем жилого помещения в доме жилищного кооператива
74. Право собственности на жилое помещение в многоквартирном доме члена жилищного кооператива
75. Обеспечение членов жилищного кооператива жилыми помещениями в связи со сносом дома
76. Создание и государственная регистрация товарищества собственников жилья
77. Права и обязанности товарищества собственников жилья
78. Реорганизация товарищества собственников жилья
79. Ликвидация товарищества собственников жилья
80. Объединение товариществ собственников жилья
81. Средства и имущество товарищества собственников жилья
82. Хозяйственная деятельность товарищества собственников жилья
83. Обязанность внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги
84. Структура платы за жилое помещение и коммунальные услуги
85. Порядок внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги
86. Размер платы за жилое помещение
87. Размер платы за коммунальные услуги
88. Расходы собственников помещений в многоквартирном доме
89. Предоставление субсидий и компенсаций расходов на оплату жилых помещений и коммунальных услуг
90. Способы управления многоквартирным домом
91. Договор управления многоквартирным домом
92. Понятие и сущность жилищной ипотеки
93. Нормативно-правовое регулирование ипотечного жилищного кредитования
94. Классификация ипотечных кредитов
95. Инструменты ипотечного жилищного кредитования
96. Система управления рисками ипотечного жилищного кредитования
97. Роль государства в системе ипотечного жилищного кредитования
98. Структура рынка ипотечного жилищного капитала
99. Основные модели ипотечного жилищного кредитования
100. Основные этапы ипотечного жилищного кредитования
101. Оформление договора ипотечного жилищного кредитования
102. Система обращения взыскания и реализации жилого помещения
103. Переустройство (перепланировка и переоборудование) жилых помещений
104. Наследование и купля-продажа жилых помещений
105. Правила и нормы технической эксплуатации жилищного фонда
106. Очередники-военнослужащие
107. Государственные жилищные сертификаты
108. Безвозмездные государственные субсидии
109. Раздел жилья: порядок и особенности
110. Реформа жилищно-коммунального хозяйства

### **Примерный перечень вопросов к экзамену и зачету по курсу "Жилищное право"**

- 1) Понятие и предмет жилищного права
- 1) Метод жилищного права
- 2) Основные принципы жилищного права
- 3) Источники жилищного права
- 4) Место жилищного права в гражданском праве и системе российского права
- 5) Жилищная политика в России: прошлое и будущее
- 6) Основные начала жилищного законодательства
- 7) Условия для осуществления права на жилище и порядок их обеспечения
- 8) Конституционное право граждан на жилище
- 9) Неприкосновенность жилища
- 10) Действие жилищного законодательства во времени и в пространстве
- 11) Применение жилищного законодательства по аналогии
- 12) жилищного законодательства и нормы международного права
- 13) Ответственность в жилищном праве. Защита жилищных прав
- 14) Жилищные правоотношения: понятие, особенности и виды

- 15) Объекты жилищных правоотношений
- 16) Субъекты жилищных правоотношений
- 17) Основания возникновения жилищных прав и обязанностей
- 18) Содержание жилищных правоотношений
- 19) Компетенция органов государственной власти и органов местного самоуправления в области жилищных отношений
- 20) Жилое помещение: понятие и виды
- 21) Назначение жилого помещения. Пользование жилым помещением
- 22) Государственная регистрация прав на жилые помещения
- 23) Жилищный фонд: понятие и виды
- 24) Частный жилищный фонд
- 25) Государственный жилищный фонд
- 26) Муниципальный жилищный фонд
- 27) Жилищный фонд социального использования
- 28) Специализированный жилищный фонд
- 29) Индивидуальный жилищный фонд
- 30) Жилищный фонд коммерческого использования
- 31) Правила и нормы технической эксплуатации жилищного фонда
- 32) Порядок страхования жилых помещений
- 33) Условия перевода жилого помещения в нежилое помещение или нежилого помещения в жилое помещение
- 34) Порядок перевода жилого помещения в нежилое помещение или нежилого помещения в жилое помещение
- 35) Отказ в переводе жилого помещения в нежилое помещение или нежилого помещения в жилое помещение
- 36) Понятие и виды переустройства и перепланировки
- 37) Основания проведения переустройства и перепланировки
- 38) Отказ в согласовании переустройства или перепланировки
- 39) Завершение переустройства и перепланировки
- 40) Последствия самовольного переустройства и перепланировки
- 41) Права и обязанности собственника жилого помещения
- 42) Права и обязанности граждан, проживающих совместно с собственником жилого помещения
- 43) Пользование жилым помещением, предоставленным по завещательному отказу
- 44) Пользование жилым помещением на основании договора пожизненного содержания с иждивением
- 45) Право собственности на общее имущество собственников в многоквартирном доме
- 46) Порядок определения и приобретения долей в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме
- 47) Содержание общего имущества в многоквартирном доме
- 48) Изменение границ помещений в многоквартирном доме
- 49) Содержание общего имущества в коммунальной квартире
- 50) Порядок определения долей в праве общей собственности на общее имущество в коммунальной квартире
- 51) Основания и порядок предоставления жилого помещения по договору социального найма
- 52) Норма предоставления жилого помещения жилого помещения по договору социального найма
- 53) Учетная норма площади жилого помещения по договору социального найма
- 54) Основания признания граждан нуждающимися в жилых помещениях, предоставляемых по договорам социального найма
- 55) Принятие на учет и отказ в принятии на учет граждан в качестве нуждающихся в жилых помещениях
- 56) Сохранение за гражданами права состоять на учете и снятие граждан с учета в качестве нуждающихся в жилых помещениях
- 57) Порядок предоставления жилых помещений по договорам социального найма гражданам, состоящим на учете в качестве нуждающихся в жилых помещениях
- 58) Предмет и форма договора социального найма
- 59) Права, обязанности и ответственность наймодателя
- 60) Права, обязанности и ответственность нанимателя
- 61) Права и обязанности членов семьи нанимателя
- 62) Обмен жилыми помещениями
- 63) Поднаем жилого помещения
- 64) Временные жильцы
- 65) Изменение договора социального найма

- 66) Расторжение и прекращение договора социального найма
- 67) Выселение граждан из жилых помещений
- 68) Понятие специализированных жилых помещений
- 69) Виды специализированных жилых помещений
- 70) Основания предоставления специализированных жилых помещений
- 71) Порядок заключения договора найма специализированного жилого помещения
- 72) Расторжение и прекращение договора найма специализированного жилого помещения
- 73) Выселение граждан из специализированных жилых помещений
- 74) Служебные жилые помещения
- 75) Жилые помещения в общежитиях
- 76) Жилые помещения маневренного фонда
- 77) Жилые помещения в домах системы социального обслуживания населения
- 78) Жилые помещения фондов для временного поселения вынужденных переселенцев и лиц, признанных беженцами
- 79) Организация и государственная регистрация жилищного кооператива
- 80) Право на вступление в жилищный кооператив
- 81) Органы управления жилищного кооператива
- 82) Прием в члены и прекращение членства в жилищном кооперативе
- 83) Реорганизация и ликвидация жилищного кооператива
- 84) Предоставление жилого помещения в домах жилищного кооператива
- 85) Право на пай члена жилищного кооператива
- 86) Временные жильцы
- 87) Раздел жилого помещения в доме жилищного кооператива
- 88) Сдача внаем жилого помещения в доме жилищного кооператива
- 89) Право собственности на жилое помещение в многоквартирном доме члена жилищного кооператива
- 90) Обеспечение членов жилищного кооператива жилыми помещениями в связи со сносом дома
- 91) Понятие товарищества собственников жилья
- 92) Создание и государственная регистрация товарищества собственников жилья
- 93) Права и обязанности товарищества собственников жилья
- 94) Реорганизация товарищества собственников жилья
- 95) Ликвидация товарищества собственников жилья
- 96) Объединение товариществ собственников жилья
- 97) Членство в товариществе собственников жилья
- 98) Органы управления товариществом собственников жилья
- 99) Средства и имущество товарищества собственников жилья
- 100) Хозяйственная деятельность товарищества собственников жилья
- 101) Обязанность внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги
- 102) Структура платы за жилое помещение и коммунальные услуги
- 103) Порядок внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги
- 104) Размер платы за жилое помещение
- 105) Размер платы за коммунальные услуги
- 106) Расходы собственников помещений в многоквартирном доме
- 107) Предоставление субсидий и компенсаций расходов на оплату жилых помещений и коммунальных услуг
- 108) Способы управления многоквартирным домом
- 109) Договор управления многоквартирным домом
- 110) Особенности управления многоквартирными домами
- 111) Понятие и сущность жилищной ипотеки
- 112) Нормативно-правовое регулирование ипотечного жилищного кредитования
- 113) Классификация ипотечных кредитов
- 114) Инструменты ипотечного жилищного кредитования
- 115) Система управления рисками ипотечного жилищного кредитования
- 116) Роль государства в системе ипотечного жилищного кредитования
- 117) Структура рынка ипотечного жилищного капитала
- 118) Основные модели ипотечного жилищного кредитования
- 119) Основные этапы ипотечного жилищного кредитования
- 120) Оформление договора ипотечного жилищного кредитования
- 121) Система обращения взыскания и реализации жилого помещения
- 122) Регистрация по месту жительства и месту пребывания
- 123) Право проживания в жилом помещении социально незащищенных граждан
- 124) Правила владения, пользования и распоряжения жилыми помещениями
- 125) Переустройство (перепланировка и переоборудование) жилых помещений

- 126) Наследование и купля-продажа жилых помещений
- 127) Правила и нормы технической эксплуатации жилищного фонда
- 128) Очередники-военнослужащие
- 129) Государственные жилищные сертификаты
- 130) Безвозмездные государственные субсидии
- 131) Раздел жилья: порядок и особенности
- 132) Судебная практика по делам о выселении из жилых помещений
- 133) Концепция реформы жилищно-коммунального хозяйства
- 134) Меры социальной защиты населения в ходе реализации жилищно-коммунальной реформы
- 135) Пути развития и перспективы реформы жилищно-коммунального хозяйства в России
- 136) Семья и жилищно-коммунальная реформа

### Рекомендуемая литература по курсу "Жилищное право"

1. Актуальные проблемы жилищного права/Отв. ред. Е.С. Гетман, П.В. Крашенинников. М., 2003.
2. Андрианов И.И. Жилищное законодательство: практические вопросы. М., 1988.
3. Арбузов В.А. Как осуществляется право граждан на жилище. Л., 1987.
4. Аскназий С.И., Брауде И.Л., Пергамент А.И. Жилищное право. М.: Феникс, 1999.
5. Базанов И.А. Происхождение современной ипотеки. Новейшие течения в вотчинном праве в связи с современным строем народного хозяйства. М.: Статут, 2004.
6. Басин Е.В. Современная жилищная политика. М.: Эксмо-Пресс, 1993.
7. Белкина Т. Жилищный сектор//Вопросы экономики. 1994. N 10.
8. Березин М., Малыгин Н. Потенциал вторичного жилищного рынка в российских городах//Вопросы экономики. 1994. N 10.
9. Богданов Е.В. Жилище и рынок. Минск, 1992.
10. Брауде И.Л. Некоторые вопросы системы советского права//Ученые записки ВШОН. 1955. Вып. 4.
11. Вишневская В.И. Советское жилищное право. Ростов-на-Дону, 1988.
12. Герценштейн М.Я. Реформа ипотечного кредитования в Германии. СПб., 1900.
13. Горемыкин В.А. Экономика недвижимости. 2-е изд. М.: Маркетинг, 2002.
14. Грачев И.Д., Дудкин С.Н. Перспективы развития законодательства о залоге//Юридический консультант. 1997. N 5, 6.
15. Гражданское право: Учебник. Ч. 2/Под ред. А.П. Сергеева, Ю.К. Толстого. М., 1997. Гл. 34. Жилищное право.
16. Грибанов В.П. Основы советского жилищного законодательства. М., 1983.
17. Гришаев С.П. Ваше право собственности на жилой дом и квартиру. М., 1995.
18. Грудцына Л.Ю. Ваш личный адвокат. Ростов н/Д.: Феникс, 2003.
19. Грудцына Л.Ю. Жилищное право России: Учебное пособие. М.: Эксмо, 2005.
20. Грудцына Л.Ю. Защита жилищных прав (по новому Жилищному кодексу). М.: Эксмо, 2005.
21. Грудцына Л.Ю. Новое жилищное законодательство в вопросах и ответах. М.: Эксмо, 2005.
22. Грудцына Л.Ю. Юридический экспресс-справочник. Ростов н/Д.: Феникс, 2004.
23. Грудцына Л.Ю., Козлова М.Н. Ипотечное кредитование в вопросах и ответах. М.: Эксмо, 2005.
24. Грудцына Л.Ю. Ипотека. Кредит. Комментарий жилищного законодательства. М.: Эксмо, 2005.
25. Жилищная реформа в России. Документы 1993-1994 гг. М., 1994.
26. Жилищное законодательство. Комментарий/Отв. ред. В.Ф. Яковлев, П.И. Седугин. М., 1991.
27. Жилищная экономика (Housing economics)/Под ред. Г. Полякова. Академия народного хозяйства при Правительстве России. М.: Дело, 1996.
28. Жуйков В.В. Возникновение права собственности граждан на квартиры//Российская юстиция. 1993. N 15.
29. Ипотека в России/Под ред. А.В. Толкушина. М.: Юристъ, 2002.
30. Калачева С.А. Справочник по жилищному законодательству. М.: Приор, 1998.
31. Квартирный вопрос: наследование, дарение, рента. Нормативно-правовая база. М.: Библиотечка "Российской газеты", 2003. Выпуск N 20.
32. Киселев А.А. Понятие и виды ипотеки (залога недвижимости)//Нотариус. 2003. N 1 (39).
33. Кичихин А.Н., Марткович И.Б., Щербакова Н.А. Жилищные права (пользование и собственность), комментарий, разъяснения. М.: Юристъ, 1997.
34. Конституционный статус личности в СССР. М., 1980.
35. Козлова Е.Б. Правовые проблемы осуществления государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним//Вестник ВАС РФ. 2003. N 1.
36. Комментарий к жилищному законодательству Российской Федерации/Отв. ред. Г.А. Жилин. М., 2002.
37. Комментарий к Жилищному кодексу Российской Федерации (постатейный)/Под ред.

Н.М. Коршунова. М.: Эксмо, 2005.

38. Корнеев С.М., Крашенинников П.В. Приватизация жилищного фонда. М., 1996.
39. Корнеева И.Л. Жилищное право Российской Федерации: Учебное пособие. М.: Юрист, 2004.
40. Крашенинников П.В. Жилищное право. М., 2000.
41. Крашенинников П.В. Российское жилищное законодательство. М., 1996.
42. Крашенинников П.В. Право собственности и иные вещные права на жилые помещения. М.: Статут, 2000.
43. Кржижановский И.О. О ипотечном праве. Годичный торжественный акт в Императорском Санкт-Петербургском университете. СПб., 1885.
44. Куринов А.Б., Седугин П.И. Практикум по жилищному праву. М.: Норма, 2002.
45. Ледовских Н.Л. Поглавный комментарий к Жилищному кодексу Российской Федерации. М.: Эксмо, 2005.
46. Литовкин В.Н. Жилищное право, жилищное законодательство - соотношение с гражданским правом//Новый Гражданский кодекс России и отраслевое законодательство. М., 1995.
47. Литовкин В.Н. Новый Жилищный кодекс Российской Федерации необходим, равно как и изменение действующего//Жилищное право. 1998. N 2.
48. Литовкин В.Н. Право на жилище//Право и экономика. 1994. N 11, 12.
49. Логинов М.П. К вопросу о бюджетной модели ипотеки в России//Деньги и кредит. 2003. N 15.
50. Лыкова Э.Б. Жилищное право России: Учебное пособие. Воронеж, 2002.
51. Марткович И.Б. Право на жилище и его обеспечение: Учебное пособие по спецкурсу. М.: Политиздат, 1983.
52. Марткович И.Б. Жилищное право. Закон и практика. М., 1995.
53. Мицкевич А.В. Соотношение системы советского права с системой советского законодательства//Ученые записки ВНИИСЗ. 1967. Вып. 11.
54. Никитюк П.С. Жилищное право. М.: Логос, 1995.
55. Общая теория права: Учебник для юридических вузов/Под общ. ред. А.С. Пиголкина. М., 1995.
56. Пчелинцева Л.М. Как регулируется обеспечение жильем военнослужащих//Журнал российского права. 1999. N 2.
57. Разумова И.А. Ипотечное кредитование. СПб.: Питер, 2005.
58. Райхер В.К. Общественно-исторические типы страхования. М., 1947.
59. Савина А.А. О перспективах развития ипотеки в России//Адвокат. 2005. N 1.
60. Самоуправление граждан в жилищной сфере. Кондоминиум и товарищество собственников жилья: современное состояние, проблемы и пути их решения: Сборник докладов. М.: Прима-Пресс-М, 2003.
61. Седугин П.И. Защита жилищных прав граждан: Сборник нормативных правовых актов и других документов жилищного права. М., 2000.
62. Седугин П.И. Жилищное право: Учебник для вузов. М.: Норма, 2004.
63. Скловский К.И. Собственность в гражданском праве. М., 2000.
64. Скрипко В.Р. Право граждан Российской Федерации на жилище//Государство и право. 1996. N 2.
65. Современный этап развития ипотечного кредитования: проблемы и перспективы: Материалы научной конференции. Апрель 2003 г./Под ред. Г.Н. Белоглазовой, И.А. Разумовой. СПб.: Изд-во СПбГУЭФ, 2003.
66. Сосипатрова Н.С. Социальный и коммерческий наем в жилищной сфере//Государство и право. 1997. N 4.
67. Стефанова А.В. Жилье. Как грамотно распорядиться. СПб.: БХВ-Петербург, 2005.
68. Толстой Ю.К. Кодификация гражданского законодательства в СССР (1961-1965 гг.): Автореф. дис.... докт. юрид. наук. Л., 1970.
69. Толстой Ю.К. Жилищное право. М., 1996.
70. Трубников П.Я. Судебное разбирательство гражданских дел отдельных категорий. М., 1996.
71. Ужегов А.Н. Квартира в кредит: ипотечная сделка. СПб.: Питер, 2001.
72. Фаршатов И.А. Жилищное законодательство. Практика применения. Теоретические вопросы. М.: Инфра-М, 2001.
73. Цылина Г.А. Ипотека: жилье в кредит. М.: Финансы и статистика, 2002.
74. Черных Е.В. История и перспективы развития ипотечного кредитования в России. М.: Российская академия наук, 1998.
75. Экономика недвижимости/Под ред. В.И. Ресина. М.: Дело, 1999.
76. Южелевский В.К. Какая ипотека нужна России. Тверь, 2004.

**Список законов и иных нормативных правовых актов, утративших силу в связи с принятием нового Жилищного кодекса Российской Федерации:**



- 1) Жилищный кодекс РСФСР (Ведомости Верховного Совета РСФСР, 1983, N 26, ст. 883);
- 2) Постановление Верховного Совета РСФСР от 24 июня 1983 г. "О введении в действие Жилищного кодекса РСФСР" (Ведомости Верховного Совета РСФСР, 1983, N 26, ст. 884);
- 3) пункт 2 Указа Президиума Верховного Совета РСФСР от 18 января 1985 г. "О внесении изменений и дополнений в некоторые законодательные акты РСФСР" (Ведомости Верховного Совета РСФСР, 1985, N 4, ст. 117);
- 4) Указ Президиума Верховного Совета РСФСР от 29 августа 1986 г. N 3990-XI "О внесении изменений и дополнений в Жилищный кодекс РСФСР" (Ведомости Верховного Совета РСФСР, 1986, N 36, ст. 1023);
- 5) абзац пятый Закона РСФСР от 3 декабря 1986 г. "Об утверждении Указов Президиума Верховного Совета РСФСР о внесении изменений и дополнений в некоторые законодательные акты РСФСР" (Ведомости Верховного Совета РСФСР, 1986, N 50, ст. 1467);
- 6) статья 3 Закона РСФСР от 7 июля 1987 г. "О внесении изменений и дополнений в некоторые законодательные акты РСФСР" (Ведомости Верховного Совета РСФСР, 1987, N 29, ст. 1060);
- 7) Указ Президиума Верховного Совета РСФСР от 18 ноября 1988 г. N 10482-XI "О внесении дополнения в статью 37 Жилищного кодекса РСФСР" (Ведомости Верховного Совета РСФСР, 1988, N 47, ст. 1493);
- 8) Указ Президиума Верховного Совета РСФСР от 19 декабря 1988 г. N 10791-XI "О дополнении статьи 5 Жилищного кодекса РСФСР" (Ведомости Верховного Совета РСФСР, 1988, N 51, ст. 1619);
- 9) Указ Президиума Верховного Совета РСФСР от 22 июня 1989 г. N 11943-XI "О внесении дополнений и изменений в Жилищный кодекс РСФСР" (Ведомости Верховного Совета РСФСР, 1989, N 26, ст. 642);
- 10) статьи 3, 9, 10 и раздел III Закона Российской Федерации от 4 июля 1991 г. N 1541-1 "О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации" (Ведомости Съезда народных депутатов РСФСР и Верховного Совета РСФСР, 1991, N 28, ст. 959);
- 11) Закон РСФСР от 6 июля 1991 г. N 1552-1 "О внесении изменений и дополнений в Жилищный кодекс РСФСР" (Ведомости Съезда народных депутатов РСФСР и Верховного Совета РСФСР, 1991, N 28, ст. 963);
- 12) пункты 3, 9, 10 и пункт 11 (в части замены слов в статье 9) Закона Российской Федерации от 23 декабря 1992 г. N 4199-1 "О внесении изменений и дополнений в Закон РСФСР "О приватизации жилищного фонда в РСФСР" (Ведомости Съезда народных депутатов Российской Федерации и Верховного Совета Российской Федерации, 1993, N 2, ст. 67);
- 13) Закон Российской Федерации от 24 декабря 1992 г. N 4218-1 "Об основах федеральной жилищной политики" (Ведомости Съезда народных депутатов Российской Федерации и Верховного Совета Российской Федерации, 1993, N 3, ст. 99);
- 14) Постановление Верховного Совета Российской Федерации от 24 декабря 1992 г. N 4219-1 "О введении в действие Закона Российской Федерации "Об основах федеральной жилищной политики" (Ведомости Съезда народных депутатов Российской Федерации и Верховного Совета Российской Федерации, 1993, N 3, ст. 100);
- 15) пункт 2 статьи 1 Федерального закона от 11 августа 1994 г. N 26-ФЗ "О внесении изменений и дополнений в Закон Российской Федерации "О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации" (Собрание законодательства Российской Федерации, 1994, N 16, ст. 1864);
- 16) пункт 9 статьи 1 Федерального закона от 27 января 1995 г. N 10-ФЗ "О внесении изменений и дополнений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в связи с принятием Закона Российской Федерации "О статусе военнослужащих" (Собрание законодательства Российской Федерации, 1995, N 5, ст. 346);
- 17) пункт 2 статьи 38 Федерального закона от 22 августа 1995 г. N 151-ФЗ "Об аварийно-спасательных службах и статусе спасателей" (Собрание законодательства Российской Федерации, 1995, N 35, ст. 3503);
- 18) Федеральный закон от 12 января 1996 г. N 9-ФЗ "О внесении изменений и дополнений в Закон Российской Федерации "Об Основах федеральной жилищной политики" (Собрание законодательства Российской Федерации, 1996, N 3, ст. 147);
- 19) Федеральный закон от 15 июня 1996 г. N 72-ФЗ "О товариществах собственников жилья" (Собрание законодательства Российской Федерации, 1996, N 25, ст. 2963);
- 20) Федеральный закон от 21 апреля 1997 г. N 68-ФЗ "О внесении изменений и дополнений в Закон Российской Федерации "Об Основах федеральной жилищной политики" (Собрание законодательства Российской Федерации, 1997, N 17, ст. 1913);
- 21) Федеральный закон от 28 марта 1998 г. N 45-ФЗ "О внесении изменений и дополнения в Жилищный кодекс РСФСР" (Собрание законодательства Российской Федерации, 1998, N 13, ст. 1467);
- 22) Федеральный закон от 10 февраля 1999 г. N 29-ФЗ "О внесении дополнений в Закон Российской Федерации "Об Основах федеральной жилищной политики" (Собрание законодательства Российской Федерации, 1999, N 7, ст. 876);

23) Федеральный закон от 17 июня 1999 г. N 113-ФЗ "О внесении изменений и дополнения в Закон Российской Федерации "Об основах федеральной жилищной политики" (Собрание законодательства Российской Федерации, 1999, N 25, ст. 3042);

24) Федеральный закон от 8 июля 1999 г. N 152-ФЗ "О внесении дополнения в статью 15 Закона Российской Федерации "Об основах федеральной жилищной политики" (Собрание законодательства Российской Федерации, 1999, N 28, ст. 3485);

25) Федеральный закон от 17 апреля 2001 г. N 48-ФЗ "О внесении изменения в статью 60 Жилищного кодекса РСФСР" (Собрание законодательства Российской Федерации, 2001, N 17, ст. 1647);

26) абзац девяносто восьмой статьи 2 Федерального закона от 30 декабря 2001 г. N 196-ФЗ "О введении в действие Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях" (Собрание законодательства Российской Федерации, 2002, N 1, ст. 2);

27) пункт 24 статьи 2 Федерального закона от 21 марта 2002 г. N 31-ФЗ "О приведении законодательных актов в соответствие с Федеральным законом "О государственной регистрации юридических лиц" (Собрание законодательства Российской Федерации, 2002, N 12, ст. 1093);

28) пункты 4, 10, 17-22 статьи 1 Федерального закона от 20 мая 2002 г. N 55-ФЗ "О внесении изменений и дополнений в Закон Российской Федерации "О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации" (Собрание законодательства Российской Федерации, 2002, N 21, ст. 1918);

29) статью 2 Федерального закона от 25 июля 2002 г. N 116-ФЗ "О внесении изменений и дополнений в некоторые законодательные акты Российской Федерации в связи с совершенствованием государственного управления в области пожарной безопасности" (Собрание законодательства Российской Федерации, 2002, N 30, ст. 3033);

30) статьи 1 и 2 Федерального закона от 24 декабря 2002 г. N 179-ФЗ "О внесении в некоторые акты законодательства Российской Федерации изменений и дополнений, направленных на развитие системы ипотечного жилищного кредитования (заимствования)" (Собрание законодательства Российской Федерации, 2002, N 52, ст. 5135);

31) статья 4 Федерального закона от 31 декабря 2002 г. N 187-ФЗ "О внесении изменений и дополнений в часть вторую Налогового кодекса Российской Федерации и некоторые другие акты законодательства Российской Федерации" (Собрание законодательства Российской Федерации, 2003, N 1, ст. 2);

32) статья 1 Федерального закона от 6 мая 2003 г. N 52-ФЗ "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" (Собрание законодательства Российской Федерации, 2003, N 19, ст. 1750);

33) статьи 2 и 3 Федерального закона от 20 июля 2004 г. N 71-ФЗ "О внесении изменений в статьи 14 и 15 Федерального закона "О статусе военнослужащих" и статью 108 Жилищного кодекса РСФСР" (Собрание законодательства Российской Федерации, 2004, N 30, ст. 3089);

34) статья 22 Федерального закона от 22 августа 2004 г. N 122-ФЗ "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" (Собрание законодательства Российской Федерации, 2004, N 35, ст. 3607).

---

\*(1) См.: Корнеева И.Л. Жилищное право Российской Федерации: Учебное пособие. М.: Юристъ, 2004. С. 13.

\*(2) См.: Брауде И.Л. Некоторые вопросы системы советского права//Ученые записки ВШОН. 1955. Вып. 4. С. 21.

\*(3) См.: Литовкин В.Н. Жилищное право, жилищное законодательство - соотношение с гражданским правом//Новый Гражданский кодекс России и отраслевое законодательство. М., 1995. С. 28.

\*(4) См.: Мицкевич А.В. Соотношение системы советского права с системой советского законодательства//Ученые записки ВНИИСЗ. 1967. Вып. 11. С. 14.

\*(5) Седугин П.И. Жилищное право: Учебник для вузов. М.: Норма, 2004. С. 8.

\*(6) Философский словарь. М., 1988. С. 20.

\*(7) Метод (от греч. methodos - путь исследования или познания, теория, учение) - совокупность приемов или операций практического или теоретического освоения действительности, подчиненных решению конкретной задачи.

\*(8) См.: Дмитриев Ю.А., Израелян В.Б. Избирательное право и процесс в Российской Федерации. Ростов-на-Дону: Феникс, 2003. С. 97.

\*(9) См.: Лысенко В.И. Выборы и представительные органы в новой Европе: политологический опыт и новые тенденции 80-90-х годов. М.: Наука, 1994.

\*(10) См.: Седугин П.И. Указ. соч. С. 36.

\*(11) В законодательстве есть нормы, предусматривающие случаи законного проникновения различных должностных лиц в жилище. Большинство этих случаев было установлено до принятия Конституции 1993 г. и не в полной мере соответствует ее нормам. Поэтому назрела необходимость в специальном федеральном законе (как этого требует статья 25 Конституции), чтобы более четко установить круг случаев, оснований и порядок проникновения в жилище, определив при этом, когда можно проникать в жилище на основании судебного решения.

\*(12) См.: СЗ РФ. 1995. N 27. Ст. 2622.

\*(13) Право этих пользователей жилыми помещениями носит, по мнению некоторых авторов, характер вещного права и по содержанию близко к праву собственности.

\*(14) Данный принцип жилищного права сформулирован в постановлении Конституционного Суда России от 23 июня 1995 г. по делу о проверке конституционности части 1 и пункта 8 части 2 статьи 60 ЖК РСФСР.

\*(15) Это означает, что до принятия нормативного акта федерального значения субъект Федерации регулирует жилищные правоотношения местными нормативными актами по этому вопросу, однако после принятия федерального нормативного акта аналогичный правовой акт субъекта Федерации должен быть отменен.

\*(16) Канувший в Лету Жилищный кодекс РСФСР был принят в 1983 г., и к 2005 г. большая часть его норм не соответствовала современным жилищным правоотношениям, а лишь тормозила их развитие и модернизацию.

\*(17) Утверждена приказом Минюста России от 6 августа 2001 г.

\*(18) В соответствии с Федеральным законом от 25 октября 2001 г. "О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации" этот Кодекс введен в действие со дня его официального опубликования - с 30 октября 2001 г.

\*(19) Поэтому у правительства г. Москвы возникла идея создать жилищный кодекс столицы, чтобы систематизировать созданные нормативные акты и устранить противоречия в них.

\*(20) Ратифицирован Президиумом Верховного Совета СССР 18 сентября 1973 г. и вступил в силу 3 января 1976 г.

\*(21) См.: Седугин П.И. Право на жилище в СССР. М., 1983. С. 41-52.

\*(22) Крашенинников П.В. Наем жилого помещения//Гражданский кодекс Российской Федерации. Часть вторая. М., 1996. С. 350.

\*(23) См., напр.: Чигир В.Ф. Советское жилищное право. Минск, 1968. С. 22; Основы советского жилищного законодательства. Свердловск, 1981. С. 45.

\*(24) См., напр.: Брауде И.Л. Некоторые вопросы системы советского права//Ученые записки ВИЮН. М., 1955. Вып. 4. С. 21; Никитюк П.С. Жилищное право. Кишинев, 1977. С. 19-22.

\*(25) См.: Райхер В.К. Общественно-исторические типы страхования. М., 1947. С. 189, 190.

\*(26) См., напр.: Корнеев С.М. Основные тенденции развития жилищного права в условиях становления рыночной экономики//Гражданское право России при переходе к рынку. М., 1995. С. 150; Никитюк П.С. Указ. соч. С. 36-40; Седугин П.И. Жилищное право: Учебник для вузов. М., 1998. С. 13.

\*(27) См.: Мицкевич А.В. Соотношение системы советского права с системой советского законодательства//Ученые записки ВНИИСЗ. 1967. Вып. 11. С. 14.

\*(28) См.: Толстой Ю.К. Кодификация гражданского законодательства в СССР (1961-1965 гг.): Автореф. дис.... докт. юрид. наук. Л., 1970. С. 10, 11.

\*(29) При создании вторичных, комплексных образований удастся избежать резкого противопоставления отрасли законодательства и права, поскольку норма (статья) акта законодательства и норма права (кроме случаев обычного права) не существуют отдельно. Норма, заложенная в статье закона, - это единство формы и содержания нормы права, т.е. это сама норма права, ибо статья закона без нормы права как ее содержания является бестелесной, бессодержательной. Норма права проявляется не абстрактно, а через статьи акта законодательства.

\*(30) См.: Брокер Д.Л. Современные проблемы жилищного хозяйства. М., 1961. С. 56.

\*(31) См.: Народное хозяйство СССР в 1969 году: Стат. ежегодник. М., 1970. С. 7.

\*(32) См.: Дмитриев Н. Жилищный вопрос: два мира - два подхода. М., 1973. С. 71.

\*(33) См.: Ленин В.И. Полн. собр. соч. 4-е изд. Т. 54. С. 380.

\*(34) См.: Декреты Советской власти. М., 1957. Т. 1. С. 133.

\*(35) Там же. С. 137.

\*(36) Лыкова Э.Б. Жилищное право России: Учебное пособие. Воронеж, 2002. С. 10.

\*(37) См.: Декреты Советской власти. Т. 1. С. 135.

\*(38) См.: Собрание узаконений РСФСР. 1921. N 56. Ст. 355.

\*(39) Там же.

\*(40) Там же. 1922. N 30. Ст. 349.

\*(41) См.: СЗ СССР. 1937. N 69. Ст. 314.

\*(42) См.: СССР и зарубежные страны после победы Великой Октябрьской социалистической революции: Стат. сб. М., 1970. С. 180.

\*(43) См.: СП СССР. 1957. N 16. Ст. 162.

- \*(44) См.: Материалы XXII съезда КПСС. М., 1962. С. 390.
- \*(45) См.: Народное хозяйство СССР в 1970 году: Стат. ежегодник. М., 1971. С. 68.
- \*(46) См.: Экономика и жизнь. 1995. N 42.
- \*(47) Там же. 1996. N 18.
- \*(48) См.: САПП РФ. 1993. N 28. Ст. 2593.
- \*(49) См.: СЗ РФ. 2001. N 2. Ст. 183.
- \*(50) Там же. 1996. N 19. Ст. 1254.
- \*(51) Там же. 1995. N 30. Ст. 2936.

\*(52) Проведена предварительная проработка пилотных проектов по четырем городам, в которых сложилась особенно трудная обстановка с ветхим жильем, - это Астрахань, Воркута (с переселением в Сыктывкар), Кемерово и Тула.

\*(53) Нет его определения и в науке, ибо самостоятельные авторские работы, посвященные этому явлению в праве, отсутствуют. А это значит, что на формальное, нормативное его определение опереться нельзя.

\*(54) Нельзя утверждать, что закрепление того или иного теоретического понятия в тексте нормативного акта способно служить неопровержимым доказательством глубокой теоретической обоснованности закрепленного понятия или свидетельством окончательного разрешения спора. Но поскольку право объективное - это итог длительного исторического и культурного развития человечества, то нельзя не считаться с заключенными в нем легальными понятиями. Они - важнейшее и, пожалуй, первоначальное средство аргументации в юридической науке.

\*(55) См.: Лыкова Э.Б. Жилищное право России: Учебное пособие. Воронеж, 2002. С. 50.

\*(56) См.: Лыкова Э.Б. Жилищное право России: Учебное пособие. Воронеж, 2002. С. 19.

\*(57) См.: Седугин П.И. Жилищное право: Учебник для вузов. 3-е издание. М.: Норма, 2004. С. 12, 13.

\*(58) Например, Конституция Республики Башкортостан (ст. 51) гласит: "Граждане Республики Башкортостан имеют право на жилище. Никто не может быть произвольно лишен права жилища. Республика Башкортостан ведет и поощряет жилищное строительство, создает условия для реализации права на жилище".

\*(59) Например, норма статьи 47 Конституции Республики Татарстан содержит следующее положение: "Граждане Республики Татарстан имеют право на жилище. Это право обеспечивается развитием государственного и общественного жилищного фонда, содействием кооперативному и индивидуальному жилищному строительству. Никто не может быть лишен жилища иначе как на основаниях, установленных законом".

\*(60) Фаршатов И.А. Жилищное законодательство. Практика применения, теоретические вопросы. М.: Инфра-М, 2001. С. 49.

\*(61) Скрипко В.Р. Право граждан Российской Федерации на жилище//Государство и право. 1996. N 2. С. 29-43.

\*(62) Корнеев С.М. Пользование жилыми помещениями. Договор найма (аренды) жилого помещения//Учебник "Гражданское право". Т. 2. М.: Бек, 1994. С. 149.

\*(63) Там же. С. 149, 150.

\*(64) Литовкин В.Н. Комментарий к ст. 40 Конституции РФ//Комментарий к Конституции Российской Федерации. М.: Бек, 1994. С. 127; Литовкин В.Н. Жилищное законодательство. Комментарий (комментарий к ст. 1 ЖК РСФСР). М.: Юрид. лит., 1991. С. 8, 9.

\*(65) В утратившем силу с 1 марта 2005 г. Законе РФ от 24 декабря 1992 г. N 4218-1 "Об основах федеральной жилищной политики" о праве на жилище говорилось следующее: "Граждане Российской Федерации имеют право на жилище".

\*(66) Фаршатов И.А. Указ. соч. С. 45.

\*(67) См.: Седугин П.И. Указ. соч. С. 15.

\*(68) См.: статья 20 ГК РФ.

\*(69) Конституционное понятие "право на жилище" не сводится к гражданско-правовому понятию "право на жилую площадь", под которым обычно подразумевается комплекс правомочий нанимателя по пользованию и распоряжению жилым помещением, предоставленным ему договором или на другом законном основании. Первое по содержанию значительно шире второго. В деле реализации права на жилище большое значение имеет правильное, справедливое обеспечение граждан жилищем для социального использования.

\*(70) Лыкова Э.Б. Жилищное право России: Учебное пособие. Воронеж, 2002. С. 57.

\*(71) Ведомости РСФСР. 1993. N 32. Ст. 1227.

\*(72) Ограничения свободы передвижения могут оправдываться частью 3 статьи 55 Конституции России, если они одновременно основываются на федеральном законодательстве, служат легитимному общественному интересу и не нарушают запрет на чрезмерные действия.

\*(73) Всеобщая декларация прав человека//Права человека. Международный билль о правах человека. ООН, Нью-Йорк. 1988. С. 11.

\*(74) См.: Пункт 9 статьи 15 Федерального закона от 27 мая 1996 г. N 57-ФЗ "О государственной

охране".

\*(75) СЗ РФ. 1996. N 45. Ст. 5202.

\*(76) Например, ранее, согласно статье 62 ЖК РСФСР, наниматель и члены его семьи были вправе забронировать занимаемое ими жилое помещение только в случаях, предусмотренных законодательством.

\*(77) Территорией России охватываются в пределах государственной границы суша, включая острова; водное и воздушное пространство; пограничные судоходные реки до середины главного фарватера или тальвега реки; пограничные озера до середины озера или до прямой линии, соединяющей выходы сухопутной границы к берегам озера.

\*(78) Пробел в законодательстве - это отсутствие конкретной нормы, необходимой для регламентации отношения, входящего в сферу правового регулирования.

\*(79) Такой же общий характер носила норма статьи 4 Закона от 24 декабря 1992 г. "Об основах федеральной жилищной политики", предусматривавшая, что лица, не выполняющие обязанности по использованию жилищного фонда, несут уголовную, административную и иную ответственность в соответствии с законодательством. С введением в силу Жилищного кодекса России этот Закон был признан утратившим силу.

\*(80) Согласно Российскому энциклопедическому словарю, понятие "компетенция" (от лат. compete - добиваюсь; соответствую, подхожу) имеет несколько значений: круг полномочий, предоставленных законом, уставом или иным актом конкретному органу или должностному лицу; знания, опыт в той или иной области.

\*(81) Правоотношения - охраняемые государством общественные отношения, порожденные влиянием норм права на поведение людей и характеризующиеся наличием субъективных прав и юридических обязанностей для их участников.

\*(82) Некоторые авторы считают, что жилищные правоотношения - это отношения, связанные с удовлетворением потребности в жилье либо складывающиеся в процессе удовлетворения гражданами своих жилищных потребностей. Другие считают, что жилищные правоотношения - это отношения по предоставлению гражданам жилищ и права пользования жилыми помещениями. Было высказано мнение и о том, что жилищные законы призваны регулировать как собственно жилищные, так и примыкающие к ним в действительности иные имущественные отношения, не относящиеся к жилищным.

\*(83) На практике предметом договора коммерческого найма жилого помещения могла быть и часть комнаты. В общежитии для одиноких граждан предметом договора найма также нередко выступает часть комнаты (койко-место), и только семьям предоставляются изолированные жилые помещения.

\*(84) К договорам относятся договоры о передаче жилья в собственность (договоры купли-продажи, дарения, мены, ренты) или в пользование (договоры социального найма, договор поднайма, обмены жилыми помещениями, управления общим имуществом в многоквартирном доме, коммерческого найма, аренды и другие договоры).

\*(85) Сделками в соответствии со статьей 153 ГК РФ признаются действия граждан и юридических лиц, направленные на установление, изменение или прекращение гражданских прав и обязанностей. Сделки делятся на односторонние и договоры. К односторонним сделкам, влекущим возникновение жилищных прав и обязанностей, относятся, например, завещание, принятие наследства, отказ от наследства.

\*(86) В соответствии с частью 4 статьи 19 ЖК РФ порядок учета жилищного фонда определен постановлением Правительства России от 13 октября 1997 г. N 1301 "О государственном учете жилищного фонда в Российской Федерации", Инструкцией о проведении учета жилищного фонда в Российской Федерации, утвержденной приказом Минземстроя России от 4 августа 1998 г. N 37.

\*(87) Например, в соответствии со статьей 9 Закона г. Москвы от 11 марта 1998 г. N 6 "Основы жилищной политики в городе Москве" граждане, имеющие на каждого члена семьи доход ниже уровня, утвержденного Московской городской Думой, и признанные нуждающимися в улучшении жилищных условий в установленном порядке, имеют право на предоставление жилого помещения в фонде социального использования по договору социального найма. Постановлением Московской городской Думы от 1 декабря 1999 г. N 129 установлено, что семьи, имеющие доход менее 3 000 руб. в месяц на каждого члена семьи, включая детей, нетрудоспособных членов семьи и иждивенцев, имеют право на предоставление жилого помещения по договору социального найма.

\*(88) В соответствии с пунктом 4 постановления Правительства России от 13 октября 1997 г. N 1301 "О государственном учете жилищного фонда в Российской Федерации" органам исполнительной власти субъектов Российской Федерации было рекомендовано создать единую организацию технической инвентаризации субъекта Федерации на базе организаций технической инвентаризации, используя положительный опыт Республики Карелия, Ивановской, Орловской областей, городов Москвы, Санкт-Петербурга и других субъектов Российской Федерации.

\*(89) Сейчас порядок определения дохода семьи в целях признания гражданина малоимущим определен Федеральным законом от 5 апреля 2003 г. N 44-ФЗ "О порядке учета доходов и расчета среднедушевого дохода семьи и дохода одиноко проживающего гражданина для признания их малоимущими и оказания им государственной социальной помощи", в соответствии со статьей 4



которого расчет среднедушевого дохода семьи и дохода одиноко проживающего гражданина производится исходя из суммы доходов членов семьи или одиноко проживающего гражданина за три последних календарных месяца, предшествующих месяцу подачи заявления об оказании государственной социальной помощи.

\*(90) Например, размер дохода в этих целях определяется в соответствии с Законом г. Москвы от 15 мая 2002 г. N 23 "О прожиточном минимуме в городе Москве" и постановлением Правительства Москвы от 17 августа 2004 г. N 565-ПП.

\*(91) Санитарные правила и нормы установлены СанПиН 2.2.1/2.1.1.1076-01 "Гигиенические требования к инсоляции и солнцезащите помещений жилых и общественных зданий и территорий", утвержденные Главным государственным санитарным врачом России 19 октября 2001 г., а Санитарно-эпидемиологические правила и нормативы - СанПиН 2.1.2.1002-00 "Санитарно-эпидемиологические требования к жилым зданиям и помещениям", утвержденные Главным государственным санитарным врачом России 15 декабря 2000 г.

\*(92) Трудно согласиться с мнением о том, что договор безвозмездной передачи жилья подлежит государственной регистрации на том основании, что на сделки приватизации жилья распространяются все правила Гражданского кодекса о сделках, включая форму и государственную регистрацию. Бесспорно, что к сделкам приватизации применимы, например, общие положения об обязательствах, нормы о недействительности сделок. Но порядок передачи в собственность граждан государственного или муниципального имущества, включая заключение договора, определяется законодательством о приватизации, а положения Гражданского кодекса о порядке приобретения и прекращения права собственности применимы при приватизации, если приватизационным законодательством не предусмотрено иное.

\*(93) Требование государственной регистрации договоров безвозмездной передачи в учреждениях юстиции только на том основании, что в статье 7 Закона о приватизации есть слово "регистрация", нарушает права граждан. Возникает необходимость получения дополнительных документов (технического описания жилого помещения) и расходов на оплату государственной регистрации сделки, срок приватизации удлинится на месяц, необходимый для государственной регистрации, изменится момент возникновения права собственности на приватизированное жилье.

\*(94) Постановление Правительства России от 13 октября 1997 г. N 1301 "О государственном учете жилищного фонда в Российской Федерации" закрепляет, что государственному учету подлежат независимо от формы собственности жилые дома, специализированные дома (общежития, гостиницы-приюты, дома маневренного фонда, специальные дома для одиноких престарелых, дома-интернаты для инвалидов, ветеранов и другие), квартиры, служебные жилые помещения, иные жилые помещения в других строениях, пригодные для проживания.

\*(95) Порядок проведения государственного учета жилищного фонда определяется приказом Госстроя России от 4 декабря 1997 г. N 17-127 "О государственном учете жилищного фонда в Российской Федерации", Инструкцией о проведении учета жилищного фонда в Российской Федерации, утвержденной приказом Минземстроя России от 4 августа 1998 г. N 37, постановлением Правительства России от 4 декабря 2000 г. N 921 "О государственном техническом учете и технической инвентаризации в Российской Федерации объектов градостроительной деятельности".

\*(96) Речь идет главным образом о социально-экономической инфраструктуре (железнодорожный транспорт, коммунальное хозяйство, сфера образования). Для других отраслей характерно лишь "точечное" участие государства в виде пакетов акций некоторых фирм.

\*(97) Например, в г. Москве создание маневренного и резервного фондов предусмотрено Законом г. Москвы от 9 сентября 1998 г. N 21-73 "О гарантиях города Москвы лицам, освобождающим жилые помещения", Законом г. Москвы от 31 марта 1999 г. N 11 "Об организационном и финансовом обеспечении внедрения системы ипотечного жилищного кредитования в городе Москве".

\*(98) В соответствии со статьей 44 Федерального закона от 15 июня 1996 г. N 72-ФЗ "О товариществах собственников жилья", утратившего силу с 1 марта 2005 г., товарищество могло осуществлять страхование имущества, принадлежащего ему и включенного в список общего имущества, от любых видов риска прямого физического ущерба; оно могло страховать ответственность, чтобы защитить товарищество и домовладельцев в случае иска по поводу ущерба, нанесенного имуществу или физическим лицам на объектах общего имущества.

\*(99) Расходы на содержание Государственного учреждения города Москвы "Городской центр жилищного страхования" финансируются на основе сметы доходов и расходов за счет средств бюджета столицы, предусмотренных на возмещение ущерба, причиненного жилым помещениям в результате страховых случаев, в соответствии с гарантиями Правительства Москвы.

\*(100) Под аварией следует понимать повреждение или выход из строя всей системы или ее частей (элементов), причинившие ущерб имуществу юридических или физических лиц. К авариям не относятся повлекшие причинение вреда имуществу изменения параметров работы системы отопления, не связанные с разрушением (повреждением) элементов этой системы.

\*(101) В 2002 г. при ежемесячном страховом взносе 20 руб. страховая стоимость равнялась 300 тыс. руб.

\*(102) См.: Вестник Мэра и Правительства Москвы. 2005. N 13.

\*(103) Например, в соответствии с пунктами 1.3, 1.4 Порядка оформления разрешений на переоборудование и перепланировку жилых и нежилых помещений в жилых домах в г. Москве, утвержденного распоряжением мэра Москвы от 31 июля 1996 г. N 166/1-РМ "Об упорядочении проведения переоборудования и перепланировки жилых и нежилых помещений в жилых домах г. Москвы", рассмотрение вопросов, связанных с переоборудованием и перепланировкой жилых и нежилых помещений в жилых домах, возлагается на межведомственные комиссии районов.

\*(104) Общая собственность регулируется не только Гражданским, но и Семейным кодексами России. Некоторые ограничения прав собственности содержатся в Таможенном и Налоговом кодексах Российской Федерации, в Кодексе об административных правонарушениях и Уголовном кодексе России. Земельным, водным, лесным законодательством устанавливаются положения о праве собственности на специальные объекты.

\*(105) Владелец признается добросовестным, если он не знал и не должен был знать о незаконности своего владения (ст. 302 ГК РФ). Например, презумпция добросовестности продавца в соответствии с пунктом 3 статьи 10 ГК РФ позволяет причислить владельца купленной на рынке краденой вещи к добросовестным владельцам. Владелец признается недобросовестным, если он знал или должен был знать, что его владение незаконно (ст. 303 ГК РФ). Например, покупка с рук автомобиля без передачи продавцом технического паспорта выходит за границы разумных действий покупателя с точки зрения соблюдения правил торговли данным видом товара. Неправомерное владение возникает при покупке имущества, которое продавец не имел права отчуждать (ст. 302 ГК РФ), при самовольном захвате земельного участка и самовольной постройке на нем (ст. 222 ГК РФ).

\*(106) При разрешении споров в суде, связанных с возникновением и прекращением права собственности на недвижимость, суды должны исходить из того, что до государственной регистрации перехода права собственности покупатель по договору продажи недвижимости, исполненному сторонами, не вправе распоряжаться данным имуществом, поскольку право собственности на это имущество до момента государственной регистрации сохраняется за продавцом.

\*(107) Если отказополучатель умер до открытия наследства или одновременно с завещателем, либо отказался от получения завещательного отказа или не воспользовался своим правом на получение завещательного отказа в течение трех лет со дня открытия наследства, либо лишился права на получение завещательного отказа как недостойный, то наследник, обязанный исполнить завещательный отказ, освобождается от этой обязанности, за исключением случая, когда отказополучателю завещанием подназначен другой отказополучатель.

\*(108) В то же время в соответствии с пунктом 10 постановления Правительства России от 17 июля 1995 г. N 713 "Об утверждении Правил регистрации и снятия граждан Российской Федерации с регистрационного учета по месту пребывания и по месту жительства в пределах Российской Федерации и Перечня должностных лиц, ответственных за регистрацию" срок регистрации гражданина по месту пребывания не ограничен каким-либо сроком, что соответствует постановлению Правительства России от 17 июля 1995 г. N 713 "Об утверждении Правил регистрации и снятия граждан Российской Федерации с регистрационного учета по месту пребывания и по месту жительства в пределах Российской Федерации и Перечня должностных лиц, ответственных за регистрацию". В соответствии с пунктом 6 этого постановления срок нахождения в том или ином месте временного пребывания должен определять сам гражданин. Его установление государством недопустимо, поскольку означает ограничение свободы волеизъявления при выборе места пребывания. При этом по смыслу Закона РФ "О праве граждан Российской Федерации на свободу передвижения, выбор места пребывания и жительства в пределах Российской Федерации" определение гражданином места своего пребывания и срока нахождения в нем не обязательно связано с наличием жилого помещения в качестве места пребывания.

\*(109) См.: Постатейный комментарий к Жилищному кодексу Российской Федерации/Под общ. ред. Н.М. Коршунова. М.: Эксмо, 2005. С. 201.

\*(110) На практике под служебные жилые помещения выделяются свободные жилые помещения, расположенные, как правило, на первом этаже. При организации семейного детского дома лицам, назначенным родителями-воспитателями, для совместного проживания с переданными им на воспитание детьми предоставляется служебный жилой дом или служебная многокомнатная квартира.

\*(111) Как только пайщик полностью выплатит свой паевой взнос, квартира переходит в его собственность вместе с долей в общем имуществе дома. От того, к какому виду собственности относится квартира ЖСК, зависит, какие применяются нормы права.

\*(112) Примерный устав товарищества собственников жилья для г. Москвы утвержден распоряжением Премьера правительства Москвы от 5 января 1997 г. N 9-РП "Об утверждении Примерного устава товарищества собственников жилья для г. Москвы".

\*(113) Подробный перечень работ, входящих в плату за ремонт жилья (текущий ремонт) также представлен в Приложении 2 к Методическому пособию по содержанию и ремонту жилищного фонда МДК 2-04.2004, утвержденному Госстроем России.

\*(114) Например, в соответствии с Федеральным законом от 14 апреля 1995 г. N 41-ФЗ "О государственном регулировании тарифов на электрическую и тепловую энергию в Российской

Федерации" предельные уровни тарифов на электрическую и тепловую энергию, поставляемую энергоснабжающими организациями потребителям, включая предельные уровни тарифов для населения, устанавливаются Правительством Российской Федерации с выделением предельных уровней для населения ежегодно до принятия Государственной Думой в первом чтении проекта федерального закона о федеральном бюджете на очередной финансовый год и вводятся в действие с начала года в порядке, установленном названным выше Федеральным законом.

\*(115) Действие раздела VIII ЖК РФ распространяется и на отношения, возникшие из ранее заключенных договоров управления многоквартирными домами (Федеральный закон от 29 декабря 2004 г. N 189-ФЗ).

\*(116) В городе Москве весь жилищный фонд был передан по договорам на обслуживание эксплуатационным предприятиям, отобранным на конкурсной основе.

\*(117) Впервые легальное определение долгосрочного ипотечного жилищного кредита было дано в постановлении Правительства России N 28, в соответствии с которым жилищный кредит - это кредит или заем, предоставленные на три года и более банком (кредитной организацией) или юридическим лицом (некредитной организацией) физическому лицу (гражданину) для приобретения жилья под залог приобретаемого жилья в качестве обеспечения обязательства.

\*(118) Противоречие было разрешено только совместным постановлением Верховного Суда и Высшего Арбитражного Суда России N 6/8, разъяснившим, что правило о совместном залоге здания (сооружения) и земельного участка применяется только в тех случаях, когда залогодатель обладает правом собственности или правом аренды земельного участка, на котором расположено здание (сооружение), являющееся предметом ипотеки, в тех же случаях, когда залогодатель не является собственником или арендатором земельного участка, на котором расположено закладываемое здание или сооружение, он вправе заключить договор ипотеки только на здание (сооружение). Такой договор будет соответствовать законодательству.

\*(119) Пункт 3 статьи 185 ГК РФ дает перечень доверенностей, приравненных к нотариальным, и доверенность, выданная от имени юридического лица, в этом списке не значится. Из прямого смысла статьи 185 ГК РФ следует, что для подписания договора ипотеки представитель юридического лица должен иметь нотариально оформленную доверенность, что представляется нелогичным.

\*(120) Об этом, в частности, свидетельствует постановление Президиума Высшего Арбитражного Суда России от 29 апреля 1997 г. N 3923/96 по делу Смоленского социального коммерческого банка "Ключ".

\*(121) На денежный характер обязательств, обеспечиваемых ипотекой, указывает определение ипотеки, данное в пункте 1 статьи 1 Федерального закона "Об ипотеке (залоге недвижимости)".

\*(122) Статус объектов незавершенного строительства был изменен в январе 2005 г. До этого времени они не относились к недвижимому имуществу.

\*(123) Как правило, кредиты на приобретение готового жилья предоставляются единым разовым платежом на строительство, реконструкцию, капитальный ремонт индивидуального жилья, домов сезонного проживания, на инженерное обустройство земельного участка (прокладку коммуникационных сетей).

\*(124) В странах с нестабильной экономической ситуацией, высоким уровнем инфляции (Турция, Колумбия, Португалия, Израиль, Венгрия, Польша и др.) используются альтернативные инструменты ипотечного кредитования - платежи с индексацией. Индексации может подлежать как основная сумма долга, так и сумма процентов по кредиту.

\*(125) Многие экономисты связывают крах большинства кредитно-сберегательных учреждений, в частности ссудно-сберегательных ассоциаций в США в 1980-е гг., с неправильной политикой ссудно-сберегательных ассоциаций в определении стоимости недвижимости и выборе ипотечных технологий. По мнению аналитиков, именно завышенная стоимость заложенной недвижимости сыграла негативную роль в образовании неликвидной недвижимости.

\*(126) В Великобритании ипотечная процентная ставка, взимаемая строительными компаниями, почти всегда была подконтрольна английскому правительству и являлась одним из основных вопросов и всей государственной политики, и политики в области жилищного строительства.

\*(127) Выделение бесплатного социального жилья сократилось с 1990 по 1998 г. более чем в три раза и было доступно в 1998 г. лишь 344 тыс. семей, тогда как имеют зарегистрированное право на такое жилье более 6 млн. семей. Таким образом, ежегодное предоставление социального жилья по отношению к числу семей, состоящих на учете на его получение, снизилось примерно в два раза, что свидетельствует об увеличении сроков разрешения этой проблемы.

\*(128) Для сравнения: в Париже в течение года выдается около 100 тыс. ипотечных кредитов.

\*(129) Институт ипотеки в постсоветской России уже пережил спады, но так и не увидел бурного расцвета. В последний раз результаты, которых достиг ипотечный рынок к 1998 г., были перечеркнуты дефолтом.

\*(130) См.: Инструкция от 16 октября 2000 г. N 289/235/290 "О порядке регистрации ипотеки жилого помещения, возникшей в силу закона или договора, а также о порядке регистрации смены залогодержателя в связи с переходом прав требований по ипотечным кредитам", утвержденная

приказом Минюста России, Госстроя России и Федеральной комиссии по рынку ценных бумаг.

\*(131) См.: Инструкция о порядке регистрации ипотеки жилого помещения, возникшей в силу закона или договора, а также о порядке регистрации смены залогодержателя в связи с переходом прав требований по ипотечным кредитам, утвержденная приказом Минюста России, Госстроя России и Федеральной комиссии по рынку ценных бумаг от 16 октября 2000 г. N 289/235/290.