

МИНИСТЕРСТВО ОБРАЗОВАНИЯ И НАУКИ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
ФЕДЕРАЛЬНОЕ АГЕНТСТВО ПО ОБРАЗОВАНИЮ

Государственное образовательное учреждение
высшего профессионального образования
«Оренбургский государственный университет»

О.А. КОВАЛЕВА

ЖИЛИЩНОЕ ПРАВО

Рекомендовано Ученым советом государственного образовательного учреждения высшего профессионального образования «Оренбургский государственный университет» в качестве учебно-методического пособия для студентов, обучающихся по программам высшего профессионального образования по специальности «Юриспруденция»

Оренбург 2009

УДК 349.444 (075.8)

ББК 67.404.212.47я 73

К 56

Рецензент

кандидат юридических наук Н.М. Бородавкина

Ковалева, О.А.

К 56 **Жилищное право: учебно-методическое пособие. –**

Оренбург: ГОУ ОГУ, 2008. - 137 с.

JSBN

Данное учебно-методическое пособие составлено с учетом практики преподавания в высших юридических учебных заведениях и базируется на требованиях государственного стандарта и типовой программы. Пособие призвано способствовать лучшей организации самостоятельной работы студентов. С этой целью в нем содержится перечень ключевых тем учебного курса, вопросы для самопроверки знаний, тесты контроля качества и усвоения дисциплины, вопросы к экзамену и обширный список учебной и монографической литературы.

Методические указания предназначены для студентов дневного отделения, изучающих курс «Жилищное право» в рамках специальности 030501 - «Юриспруденция»

К 1203020400
JSBN

ББК 67.404.212.47я 73
© Ковалева О.А., 2009
© ГОУ ОГУ, 2009

Содержание

Введение	4
1 Программа курса	6
2 Планы семинарских занятий и методические рекомендации к ним	9
2.1 Тема 1 Общая характеристика жилищного права	9
2.2 Тема 2 Источники жилищного права.....	18
2.3 Тема 3 Конституционное право граждан на жилище	25
2.4 Тема 4 Объекты жилищных прав. Жилищный фонд	30
2.5 Тема 5 Перевод жилого помещения в нежилое, и нежилого помещения в жилое. Переустройство и перепланировка жилого помещения.....	37
2.6 Тема 6 Право собственности и другие вещные права на жилые помещения. Сделки с жилыми помещениями. Государственная регистрация прав на жилые помещения и сделок с ними.....	46
2.7 Тема 7 Жилые помещения, предоставляемые по договорам найма	67
2.8 Тема 8 Жилищные и жилищно-строительные кооперативы. Товарищество собственников жилья	89
2.9 Тема 9 Плата за жилое помещение и коммунальные услуги. Управление многоквартирными домами.....	100
3 Тесты контроля качества усвоения дисциплины	115
4 Вопросы к экзамену по «Жилищному праву»	126
Список использованных источников	130
Список принятых сокращений.....	137

Введение

Регулирование жилищных отношений носит довольно сложный характер и осуществляется главным образом на базе сочетания принципов жилищного права и гражданского законодательства.

В настоящее время жилищное право становится самостоятельным предметом преподавания, который содержит довольно большой и разнообразный правовой материал. В юридических высших учебных заведениях уже введена учебная дисциплина «Жилищное право РФ».

Становление и развитие отрасли жилищного законодательства непосредственно связаны с формированием новой комплексной отрасли «Жилищное право», научной дисциплины и учебного курса.

Целью курса является достижение всестороннего понимания студентами природы и сущности жилищных отношений, подготовка к практической деятельности высококвалифицированных специалистов в области жилищного законодательства, формирование творческих навыков.

Можно выделить следующие задачи изучения дисциплины:

- 1) раскрыть предмет жилищного права – жилищные правоотношения;
- 2) показать специфические черты метода жилищного права;
- 3) проанализировать соотношение жилищных и гражданских правоотношений;
- 4) определить понятие «жилое помещение»;
- 5) показать специфику правового режима помещений при договоре найма, применительно к общежитиям, домам маневренного фонда, служебным помещениям и иным помещениям специализированного жилищного фонда, помещениям в ЖК и ЖСК, ТСЖ, а также при приватизации и иных сделках;
- 6) показать правовой статус участников правоотношений, их взаимодействие.

При подготовке студента к семинару следует обстоятельно ознакомиться с относящимися к данной теме федеральными нормативными актами и актами субъектов российской федерации, с рекомендуемой учебной и научной литературой.

Ответ на семинарском занятии должен не только с достаточной полнотой раскрывать изученную тему, но и показывать степень овладения студентом теоретическими основами курса жилищного права, демонстрировать способность адекватно и творчески применять приобретенный им научный багаж при работе с нормативным материалом.

В результате изучения дисциплины студент должен:

- 1) иметь представление:
 - а) о месте жилищного права в системе права Российской Федерации;
 - б) о применении и толковании норм жилищного права;
- 2) знать:

- а) определение жилищного права, предмет правового регулирования;
 - б) источники жилищного права;
 - в) субъектов жилищного права, нормы, а, следовательно, и принципы жилищного права;
- 3) уметь:
- а) пользоваться жилищно-правовой терминологией;
 - б) показывать степень овладения теоретическими основами курса жилищного права;
- 4) овладеть навыками анализа документов, применяемых при реализации жилищных правоотношений, реализации жилищно-правовых норм.

Учебный курс жилищного права рассчитан на 17 часов лекционных занятий и 17 часов семинарских занятий.

После изучения курса дисциплины студент должен уметь применять на практике свои знания, т.е. показать, как жилищное право регулирует общественные отношения, должны быть способны продолжать процесс изучения права как отрасли права, отрасли законодательства, науки и учебного курса самостоятельно, должны иметь навыки научно-исследовательской работы в области жилищного права. Студент должен уметь в свободном общении применять юридическую терминологию.

Жилищное право изучается студентами четвёртого курса, в течение седьмого семестра, который заканчивается экзаменом.

1 Программа курса

Раздел 1 Общая характеристика жилищного права.

Место жилищного права в системе права. Жилищное право как комплексная отрасль права. Жилищное право как совокупность правовых норм регулирующих жилищные отношения. Предмет регулирования жилищного права. Субъекты жилищных правоотношений.

Методы жилищного права: императивный и диспозитивный.

Принципы жилищного права. Обеспечение условий для осуществления права на жилище. Принцип неприкосновенности жилища. Недопустимость произвольного лишения жилища. Свобода осуществления жилищных прав. Использование жилого помещения по назначению. Необходимость судебной защиты жилищных прав граждан.

Ответственность в жилищном праве. Защита нарушенных жилищных прав. Способы защиты жилищных прав граждан.

Раздел 2 Источники жилищного права.

Понятие и классификация источников жилищного права. Два уровня источников жилищного права: федеральный и региональный. Характеристика основных источников жилищного права. Структура жилищного права.

Жилищное законодательство России. Основные начала жилищного законодательства.

Действие жилищного законодательства во времени, в пространстве и по кругу лиц. Применение жилищного законодательства по аналогии.

Раздел 3 Конституционное право граждан на жилище.

Международные акты, влияющие на правовое регулирование жилищных отношений в Российской Федерации.

Содержание конституционного права на жилище. Каждый имеет право на жилище. Неприкосновенность жилища. Компетенция органов государственной власти РФ, государственной власти субъектов РФ, а также органов местного самоуправления в области жилищных отношений.

Сущность конституционного права на жилище и его гарантии.

Раздел 4 Объекты жилищных прав. Жилищный фонд.

Объекты жилищных правоотношений. Жилое помещение: понятие и виды. Понятие жилого дома, квартиры, комнаты.

Назначение жилого помещения. Пользование жилым помещением.

Жилищный фонд: понятие и виды. Частный жилищный фонд. Государственный жилищный фонд. Муниципальный жилищный фонд. Жилищный фонд социального использования. Специализированный жилищный фонд. Индивидуальный жилищный фонд. Жилищный фонд коммерческого использования.

Правила и нормы технической эксплуатации жилищного фонда. Учет жилищного фонда.

Порядок страхования жилых помещений.

Раздел 5 Перевод жилого помещения в нежилое помещение и нежилого помещения в жилое помещение. Переустройство и перепланировка жилого помещения.

Условия перевода жилого помещения в нежилое помещение или нежилого помещения в жилое помещение. Порядок перевода жилого помещения в нежилое помещение или нежилого помещения в жилое помещение. Отказ в переводе жилого помещения в нежилое помещение или нежилого помещения в жилое помещение.

Понятие и виды переустройства и перепланировки. Основания проведения переустройства и перепланировки. Отказ в согласовании переустройства или перепланировки. Завершение переустройства и перепланировки. Последствия самовольного переустройства и перепланировки.

Раздел 6 Право собственности и другие вещные права на жилые помещения. Сделки с жилыми помещениями. Государственная регистрация прав на жилые помещения и сделок с ними.

Понятие права собственности на жилое помещение. Права и обязанности собственника жилого помещения. Права и обязанности граждан, проживающих совместно с собственником жилого помещения. Пользование жилым помещением, предоставленным по завещательному отказу. Пользование жилым помещением на основании договора пожизненного содержания с иждивением.

Общее имущество собственников в многоквартирном доме. Право собственности на общее имущество собственников с многоквартирным доме. Порядок определения и приобретения долей в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме. Содержание общего имущества в многоквартирном доме. Изменение границ помещений в многоквартирном доме. Содержание общего имущества в коммунальной квартире. Порядок определения долей в праве общей собственности на общее имущество в коммунальной квартире.

Сделки с жилыми помещениями. Государственная регистрация прав на жилые помещения и сделок с ними.

Раздел 7 Жилые помещения, предоставляемые по договорам найма.

Предоставление жилого помещения по договору социального найма. Основания и порядок предоставления. Норма предоставления жилого помещения. Учетная норма площади жилого помещения. Основания признания граждан, нуждающимися в жилых помещениях, предоставляемых по договорам социального найма. Принятие на учет и отказ в принятии на учет граждан в качестве нуждающихся в жилых помещениях. Сохранение за гражданами права состоять на учете и снятие граждан с учета в качестве нуждающихся в жилых помещениях. Порядок предоставления жилых помещений по договорам социального найма гражданам, состоящим на учете в качестве нуждающихся в жилых помещениях.

Социальный наем жилого помещения. Предмет и форма договора социального найма. Права, обязанности и ответственность наймодателя. Права, обязанности и ответственность нанимателя. Обмен жилыми помещениями. Поднаем жилого помещения. Временные жильцы. Изменение договора социального найма. Расторжение и прекращение договора социального найма. Выселение граждан из жилых помещений.

Договор найма специализированного жилого помещения. Виды специализированных жилых помещений. Основания предоставления специализированных жилых помещений. Порядок заключения договора найма специализированного жилого помещения. Расторжение и прекращение договора найма специализированного жилого помещения. Выселение граждан из специализированных жилых помещений.

Порядок предоставления и пользования специализированным жилым помещением. Служебные жилые помещения. Жилые помещения в общежитиях. Жилые помещения маневренного фонда. Жилые помещения в домах системы социального обслуживания населения. Жилые помещения фондов для временного поселения вынужденных переселенцев и лиц, признанных беженцами.

Раздел 8 Жилищные и жилищно-строительные кооперативы. Товарищество собственников жилья.

Жилищные и жилищно-строительные кооперативы. Понятие «жилищного и жилищно-строительного кооператива». Организация и государственная регистрация жилищного кооператива. Право на вступление в жилищный кооператив. Органы управления жилищного кооператива. Прием в члены и прекращение членства в жилищном кооперативе. Реорганизация и ликвидация жилищного кооператива.

Правовое положение членов жилищных кооперативов. Предоставление жилого помещения в домах жилищного кооператива. Право на пай члена жилищного кооператива. Временные жильцы. Раздел жилого помещения в доме жилищного кооператива. Сдача внаем жилого помещения в доме

жилищного кооператива. Право собственности на жилое помещение в многоквартирном доме члена жилищного кооператива. Обеспечение членом жилищного кооператива жилыми помещениями в связи со сносом дома.

Товарищество собственников жилья. Создание и деятельность товарищества собственников жилья. Понятие товарищества собственников жилья. Создание и государственная регистрация товарищества собственников жилья. Права и обязанности товарищества собственников жилья. Реорганизация товарищества собственников жилья. Ликвидация товарищества собственников жилья. Объединение товариществ собственников жилья.

Правовое положение членом товарищества собственников жилья. Членство в товариществе собственников жилья. Органы управления товарищества собственников жилья. Средства и имущество товарищества собственников жилья. Хозяйственная деятельность товарищества собственников жилья.

Раздел 9 Плата за жилое помещение и коммунальные услуги. Управление многоквартирными домами.

Обязанность внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги. Структура платы за жилое помещение и коммунальные услуги. Порядок внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги. Размер платы за жилое помещение. Размер платы за коммунальные услуги. Расходы собственников помещений в многоквартирном доме. Предоставление субсидий и компенсаций расходов на оплату жилых помещений и коммунальных услуг.

Управление многоквартирным домом. Способы управления многоквартирным домом. Договор управления многоквартирным домом. Особенности управления многоквартирными домами.

2 Планы семинарских занятий и методические рекомендации к ним

2.1 Тема 1 Общая характеристика жилищного права

Основные вопросы

- 1) место жилищного права в системе права;
- 2) предмет регулирования жилищного права;
- 3) субъекты жилищных правоотношений;
- 4) методы жилищного права;
- 5) принципы жилищного права;
- 6) ответственность в жилищном праве;
- 7) защита нарушенных жилищных прав.

Методические рекомендации

При рассмотрении первого вопроса нужно начать с анализа развития и формирования современного жилищного права. Далее студенту необходимо определить понятие жилищного права. Жилищное право - это совокупность правовых норм, регулирующих отношения по поводу использования и эксплуатации жилищного фонда.

Принципиальным является то, что жилищное право не является самостоятельной отраслью права наравне с такими, например, отраслями права, как государственное, административное, гражданское.

Жилищное право как отрасль права можно представить как совокупность (систему) всех правовых норм, регулирующих жилищные отношения.

При ответе на этот вопрос необходимо изучить мнения различных ученых: И.Л. Брауде, В.Н. Литовкина, С.И. Аксезийя, П.С. Никитюка, В.Д. Комарова. Рассмотреть термин «жилищное право», который в юридической литературе понимается в узком и широком смысле.

В узком смысле жилищное право представляет собой субъективное право каждого гражданина 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.

Жилищное право – это комплексная отрасль, в которой объединены нормы и правовые институты различных отраслей права. В связи с чем, необходимо определить, чем характеризуется данное комплексное правовое образование, и сделать вывод, какое место жилищное право занимает в системе права России.

При ответе на второй вопрос необходимо определить понятие «жилищных правоотношений» и круг отношений входящих в предмет жилищного права. Охарактеризовать и привести примеры следующих жилищных отношений:

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

- создания и деятельности жилищных и жилищно-строительных кооперативов, товариществ собственников жилья, прав и обязанностей их членов;

- предоставления коммунальных услуг;

- внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги;

- контроля за использованием и сохранностью жилищного фонда, соответствием жилых помещений установленным санитарным и техническим правилам и нормам, иным требованиям законодательства.

Необходимо обратить внимание, что в ст. 4 ЖК РФ определен не только круг жилищных отношений, но и круг участников жилищных отношений: граждане, юридические лица, Российская Федерация, субъекты РФ, муниципальные образования.

Отвечая на четвертый вопрос, студент обязан знать, что как комплексная отрасль права жилищное право использует методы правового регулирования, заимствованные из других отраслей права. Так, для отношений по поводу совершения сделок с жилыми помещениями используется гражданско-правовой метод, основанный на свободе и равенстве сторон (диспозитивный метод), а для отношений по поводу предоставления жилья используется в основном административно-правовой метод, основанный на власти и подчинении (императивный метод). Студенту необходимо привести примеры жилищных отношений регулируемых диспозитивным и императивным методами.

Раскрывая пятый вопрос, необходимо сначала определить понятие принципов жилищного права. Принципы жилищного права - это выраженные в нормах жилищного законодательства руководящие положения, определяющие содержание и основные начала данной отрасли. Основные начала жилищного законодательства определены в ст. 1 ЖК РФ.

Жилищное право основывается на следующих принципах:

- обеспечение условий для осуществления права на жилище;

- принцип неприкосновенности жилища;

- недопустимость произвольного лишения жилища;

- свобода осуществления жилищных прав;

- использование жилого помещения по назначению;

- необходимость судебной защиты жилищных прав граждан.

Согласно положениям Конституции РФ жилищное законодательство должно основываться на признании равенства участников жилищных отношений, необходимости беспрепятственного осуществления жилищных прав, их судебной защиты, недопустимости произвольного лишения жилища, его неприкосновенности.

Необходимость обеспечения органами государственной власти и органами местного самоуправления условий для осуществления гражданами права на жилище основана на положениях ст. 40 Конституции РФ. Статья 2 ЖК РФ содержит перечень этих условий. Государственные органы и органы местного самоуправления обеспечивают следующие условия:

- содействуют развитию рынка недвижимости в жилищной сфере в целях создания необходимых условий для удовлетворения потребностей граждан в жилище;

- используют бюджетные средства и иные не запрещенные законом источники денежных средств для улучшения жилищных условий граждан, в т.ч. путем предоставления в установленном порядке субсидий для приобретения или строительства жилых помещений;

- в установленном порядке предоставляют гражданам жилые помещения по договорам социального найма или договорам найма жилых помещений государственного или муниципального жилищного фонда.

- стимулируют жилищное строительство;

-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;

-обеспечивают контроль за использованием жилищного законодательства, использованием и сохранностью жилищного фонда, соответствием жилых помещений установленным санитарным и техническим правилам и нормам, иным требованиям законодательства;

-обеспечивают контроль за соблюдением установленных законодательством требований при осуществлении жилищного строительства.

Недопустимость произвольного лишения жилища и неприкосновенность жилища предусматриваются ст. 25 и 40 Конституции РФ. Так, согласно ст. 25 Конституции РФ «...никто не вправе проникать в жилище против воли проживающих в нем лиц иначе, как в случаях, установленных федеральным законом или на основании решения суда». Статьей 40 Конституции РФ установлено, что никто не может быть произвольно лишен жилища.

Жилищным кодексом РФ предусматривается возможность лишения жилища, главным образом, в качестве ответственности за противоправные действия; случаи лишения жилища основаны на положении ЖК РФ, определены последствия этого.

Произвольным лишением жилища является без законных на то оснований или в порядке, не предусмотренном законом, лишение права проживать в жилом помещении.

Неприкосновенность жилища – один из основных принципов жилищного законодательства.

Никто не вправе проникать в жилище без согласия проживающих в нем на законных основаниях граждан иначе, как в предусмотренных ЖК РФ целях и в предусмотренных иным федеральным законом случаях и в порядке или на основании судебного решения (ч.2 ст. 3 ЖК РФ).

Частью 3 ст. 3 ЖК РФ устанавливаются случаи возможного вхождения в жилище без согласия проживающих в нем граждан.

Так, проникновение в жилище без согласия проживающих в нем на законных основаниях лиц допускается в случаях и в порядке, предусмотренных федеральным законом, только в целях спасения жизни граждан и их имущества, обеспечения их личной безопасности при аварийных ситуациях, стихийных бедствиях, катастрофах, массовых беспорядках, иных обстоятельствах чрезвычайного характера, а также в целях задержания лиц, подозреваемых в совершении преступления, пресечения совершаемых преступлений или установления обстоятельств совершенного преступления либо произошедшего несчастного случая.

Что касается проникновения в жилище в связи с преступлением (в целях предупреждения или раскрытия преступления), а также при чрезвычайных ситуациях, то данные вопросы решены Законом РФ от 18. 04. 1991 № 1026-1 «О милиции»¹ и Федеральным законом от 03. 04. 1995 № 40-ФЗ «О федеральной службе безопасности»².

Конституция РФ предусматривает возможность ограничения неприкосновенности жилища в случаях, прямо установленных законом, или на основании решения суда. Например, ст. 12 Федерального конституционного закона «О чрезвычайном положении»³ ограничивает неприкосновенность жилища в условиях чрезвычайного положения, что основано на положении ст. 56 Конституции РФ.

Следует отметить, что за нарушение неприкосновенности жилища предусматривается уголовная ответственность (ст. 139 УК РФ).

Жилищное законодательство также основывается на необходимости беспрепятственного осуществления жилищных прав, на признании равенства участников жилищных отношений по владению, пользованию и распоряжению жилыми помещениями, если иное не вытекает из положений ЖК РФ, других федеральных законов или существа соответствующих отношений (ч.1 ст. 1 ЖК РФ).

Согласно ст. 1 ЖК РФ граждане по своему усмотрению и в своих интересах осуществляют принадлежащие им жилищные права, в т.ч. распоряжаются ими.

Статьей 67 ЖК РФ предусмотрена обязанность нанимателя использовать жилое помещение по назначению, в пределах установленных ЖК РФ. Нарушение такой обязанности, а также разрушение или повреждение жилого помещения влекут за собой расторжение договора социального найма жилого помещения, что предусматривается ст. 83 ЖК РФ.

Следует отметить, что требование об использовании жилого помещения по назначению законодатель адресует также собственнику жилого помещения. Санкция за невыполнение собственником этой обязанности предусматривается ст. 293 ГК РФ и ст. 30 ЖК РФ.

¹ Ведомости СНД и ВС РСФСР. 1991. № 16. Ст. 503.

² СЗ РФ. 1995. № 15. Ст. 1269.

³ СЗ РФ. 2001. № 23. Ст. 2277

В соответствии со ст. 46 Конституции РФ каждому гарантируется судебная защита его прав и свобод. Согласно ст. 1 ЖК РФ жилищное законодательство основывается на необходимости обеспечения восстановления нарушенных жилищных прав, их судебной защиты; право на судебную защиту прав и свобод не подлежит ограничению даже в условиях чрезвычайного положения (ст. 56 Конституции РФ). Право на неограниченную судебную защиту прав граждан было подтверждено в Декларации прав и свобод человека и гражданина, принятой постановлением Верховного Совета РСФСР 22.11.1991. № 1920-1.

Согласно ч.2 ст.1 ЖК РФ граждане, осуществляя жилищные права и исполняя обязанности, не должны нарушать права, свободы и законные интересы других граждан. Данная норма содержится в ст. 17 Конституции РФ.

Жилищные права граждан охраняются законом. Как правило, нарушение прав и интересов других граждан связано с нарушением обязанностей по пользованию жилым помещением, т.е. соблюдение гражданами таких обязанностей есть гарантия соблюдения прав и интересов других граждан.

Нарушение прав и интересов других граждан может иметь место в случаях: использования жилого помещения не по назначению (например, переоборудование жилого помещения под офисное без соответствующего разрешения); переустройства и реконструкции жилого помещения; вселения поднаемателей и временных жильцов и пр.

Раскрывая шестой вопрос, студент должен учитывать, что ответственность в жилищных правоотношениях обладает своей определенной спецификой. В законодательстве, а также в теории и на практике принято больше обращать внимание не на ответственность в жилищном праве, а на защиту жилищных прав граждан, что 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.

В жилищном праве может иметь место как договорная, так и деликтная гражданско-правовая ответственность, а также в соответствующих случаях административная и уголовная. Студенту необходимо привести примеры норм административного, гражданского и уголовного законодательства в которых устанавливается ответственность за нарушение жилищного законодательства.

Необходимо также отметить, что 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 как имущественный (например, разрушение и порча жилого помещения), так и моральный (например, создание обстановки невозможности совместного проживания) вред.

Субъективным основанием для применения гражданско-правовой ответственности за нарушение жилищных обязательств является вина правонарушителя. Кроме этого, в ряде случаев закон устанавливает специальные условия ответственности (например, систематичность нарушений, безрезультатность применения к правонарушителю мер предупреждения и общественного воздействия).

Характерным для жилищного законодательства является применение большого количества мер защиты субъективных жилищных прав. Отвечая на седьмой вопрос необходимо дать определение защиты и мер защиты. Защита – это деятельность, возникающая в случае наличия конкретного (совершенного) правонарушения, либо устранение такого состояния, которое реально приведет к наступлению негативных последствий, а также направленная на восстановление нарушенного права. 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, и др.). Не все меры защиты в жилищных правоотношениях связаны с правонарушением лиц, к которым они применяются (например, вселение лиц в результате ошибки и последующее их выселение из помещения).

Студент должен ознакомиться со ст. 11 ЖК РФ, где определено, что защита нарушенных жилищных прав осуществляется судом в соответствии с подсудностью дел, установленной процессуальным законодательством. Защита жилищных прав в административном порядке осуществляется только в случаях, предусмотренных ЖК РФ, другим федеральным законом. 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 недействующими полностью или в части нормативного правового акта государственного органа либо нормативного правового акта органа местного самоуправления, нарушающих жилищные права и противоречащих ЖК РФ или принятым в соответствии с ЖК РФ 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) неприменение судом нормативного правового акта государственного органа или нормативного правового акта органа местного самоуправления, противоречащих ЖК РФ или принятым в соответствии с ЖК РФ 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) прекращение или изменения жилищного правоотношения;

6) иными способами, предусмотренными настоящим Кодексом, другим федеральным законом.

Жалобы на действия и решения государственных органов и должностных лиц заинтересованными гражданами могут быть поданы в суд в соответствии с Законом РФ от 27. 04. 1993 № 4866-1 «Об обжаловании в суд действий и решений, нарушающих права и свободы граждан»⁴.

В суд могут быть обжалованы как единоличные, так и коллегиальные решения государственных органов, органов местного самоуправления, учреждений, предприятий и их объединений и должностных лиц, в результате которых нарушены права и свободы граждан; созданы препятствия к осуществлению гражданином его прав и свобод; на гражданина незаконно возложена какая-либо обязанность.

Задача №1

Сидорова Л.А. 45 лет проживала в коммунальной квартире трехэтажного шлакоблочного дома № 24 по ул. Речников в г. Москве. В 2000 году этот дом был признан подлежащим к сносу, однако сделано это не было.

2 марта 2005 года потолок комнаты, занимаемой Сидоровой, потрескался, и создалась угроза его обвала. Сидорова обратилась в РЭУ № 30 района «Нагатинский затон», а после этого – в префектуру Южного округа, где ей обещали сбить штукатурку с потолка в течение трех дней. Однако ремонтники в указанный срок не явились. 31 декабря ночью в комнате Сидоровой обрушился потолок, и 200 кг. бетона упали на пол, частично задев ноги спящей женщины. Пострадавшая стала инвалидом.

Нормами какого права регулируются правоотношения в области ремонта коммунальной квартиры, в которой проживала Сидорова?

Возникла ли правовая ответственность у должностных лиц, указанных в задаче? Какого вида эта ответственность?

Задача №2

Пенсионер Евдокимов подал в суд иск к 150-му отделению милиции г. Москвы с требованием о возмещении ему имущественного и морального

⁴ Ведомости СНД и ВС РФ. 1993. № 19. Ст. 685.

ущерба в сумме 50 тыс. рублей за нарушение его конституционного права на неприкосновенность жилища.

Обстоятельства дела таковы.

Приехавший в Москву после отбывания уголовного наказания Рюмин попытался добыть средства на необходимые жизненные потребности путем ограбления пункта обмена валюты. Спасаясь бегством от преследовавших его двух милиционеров, он вбежал в подъезд ближайшего дома и на третьем этаже беспрепятственно вошел в настежь открытую дверь квартиры Евдокимова, которую хозяин проветривал летом. Рюмин захлопнул дверь квартиры и, угрожая ножом хозяину, потребовал не открывать ее стучавшим милиционерам. Хозяин дверь не открыл, но милиционеры вошли в квартиру, взломав входную дверь. В ходе борьбы милиционеров с преступником было разбито большое зеркало шкафа и повреждена другая мебель.

Суд иск Евдокимова не удовлетворил, мотивировав свой отказ тем, что проникновение в квартиру работников милиции против воли ее владельца было совершено с целью задержания преступника, а это не является нарушением конституционного права на неприкосновенность жилища.

Вправе ли был Евдокимов впустить в свою квартиру преступника и отказать в этом работникам милиции?

Правомерна ли мотивировка искового требования Евдокимова со ссылкой на нарушение его конституционного права на неприкосновенность жилища?

Имело ли фактически место нарушение права на неприкосновенность жилища?

Нормативный материал

1 Российская Федерация. Конституция (1993). Конституция Российской Федерации. - М.: Омега - Л, 2007. - 45 с.

2 Жилищный кодекс РФ: [федер. закон: принят Гос. Думой 1 марта 2005 № 188-ФЗ]. - М.: Эксмо, 2008. - 123 с.

3 О чрезвычайном положении: [федер. закон: принят Гос. Думой 30 мая 2001 № 3-ФКЗ] // СЗ РФ. - 2001. - № 23. - (ст. 2277).

4 Декларация прав и свобод человека и гражданина: [принята постановлением Верховного Совета РСФСР 22 ноября 1991 № 1920-1].

5 О федеральной службе безопасности: [федер. закон: принят Гос. Думой 3 апреля 1995 № 40-ФЗ] // СЗ РФ. - 1995. - № 15. - (ст. 1269).

6 О милиции: [закон: принят Гос. Думой 18 апреля 1991 № 1026 – 1] // Ведомости СНД и ВС РСФСР. - 1991. - № 16. - (ст. 503).

7 Об обжаловании в суд действий и решений, нарушающих права и свободы граждан: [закон: принят Гос. Думой 27 апреля 1993 № 4866-1] // Ведомости СНД и ВС РФ. - 1993. - № 19. - (ст. 685).

8 О праве граждан Российской Федерации на свободу передвижения, выбор места пребывания и жительства в пределах Российской Федерации:

[закон: принят Гос. Думой 25 июня 1993 № 4242 - 1] // ВВС РФ. - 1993. - № 32. – (ст. 1227).

Дополнительная литература

- 1 Седугин, П.И. Жилищное право: учебник для вузов / П.И. Седугин. - М.: Норма, 2003. - 628 с.
- 2 Толстой, Ю.К. Жилищное право: учеб. пособие / Ю.К. Толстой. - М.: Пост-Фактум, 1996. - 394 с.
- 3 Гражданское право: учебник / под ред. А.П. Сергеева и Ю.К. Толстого. - М.: Проспект, 2001. – Т. 2. – 634 с.
- 4 Филимонов, С.Л. Комментарий к новому Жилищному кодексу РФ / С.Л. Филимонов, Г.Ф. Шешко. – М.: Ф 53 МЦФЭР, 2005. – 480 с.
- 5 Комментарий к Жилищному Кодексу РФ / под ред. М.Ю. Тихомирова. – М.: Изд. Тихомирова М.Ю., 2005. – 473 с.
- 6 Крашенинников, П.В. Жилищное право / П.В. Крашенинников. - Изд.3-е перераб. и доп. - М.: Статут, 2003. – 286 с.
- 7 Комментарий к Жилищному кодексу РСФСР. – М.: Изд-во Эксмо, 2004. – 576 с.
- 8 Грибанов, В.П. Основы советского жилищного законодательства / В.П. Грибанов. - М.: [б.и.] 1983. – 748 с.
- 9 Литовкин, В.Н. Новый Жилищный кодекс Российской Федерации необходим, равно как и изменение действующего / В.Н. Литовкин // Жилищное право. - 1998. - № 2. – С. 39-44.
- 10 Грудцына, Л.Ю. Жилищное право России: учебник / Л.Ю. Грудцына; под ред. Н.М. Коршунова. – М.: Изд-во Эксмо, 2005 – 656 с. – (Российское юридическое образование).

Вопросы для самопроверки

- 1 Каково содержание понятия «жилищное право»?
- 2 Что является предметом регулирования отрасли жилищного права?
- 3 Что следует понимать под методом отрасли жилищного права?
- 4 Каковы принципы жилищного права и как они отразились в ЖК РФ?
- 5 Что подразумевается под ответственностью в жилищном праве?
- 6 Какие бывают меры защиты субъективных жилищных прав?

2.2 Тема 2 Источники жилищного права

Основные вопросы

- 1) понятие и классификация источников жилищного права;
- 2) характеристика основного источника жилищного права – Жилищного кодекса РФ;

3) жилищное законодательство России. Основные начала жилищного законодательства;

4) действие жилищного законодательства во времени, в пространстве и по кругу лиц;

5) действие жилищного законодательства по аналогии.

Методические рекомендации

При рассмотрении первого вопроса студентам необходимо дать определение источников жилищного права как внешней формы выражения права. Далее нужно привести классификацию и дать характеристику источников по сфере действия и юридической силе.

Среди основных источников жилищного права при подготовке к практическому занятию студентам необходимо ознакомиться с положениями Конституции РФ, Жилищного кодекса РФ от 29 декабря 2004 г. № 188-ФЗ, федерального закона от 4 июля 1991 г. «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации», Градостроительного кодекса РФ, закона РФ от 25 июня 1993 г. «О праве граждан Российской Федерации на свободу передвижения, выбор места пребывания и жительства в пределах Российской Федерации», федерального закона от 21 июля 1997 г. «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», Гражданского кодекса РФ, в частности главы 35 «Наем жилого помещения» (ст.671- 688 ГК РФ), Земельного кодекса РФ, а также норм статей 7.21-7.23 КоАП РФ, предусматривающих ответственность за административные правонарушения в области охраны собственности.

Следует учитывать, что особое место в жилищном законодательстве занимают международно-правовые акты, ратифицированные Российской Федерацией и, в соответствии с ч.4 ст.15 Конституции РФ, являющиеся частью ее правовой системы. Поэтому в рамках рассмотрения данного вопроса, студентам рекомендуется проанализировать нормы Всеобщей декларации прав человека, утвержденной Генеральной Ассамблеей ООН 10 декабря 1948г., Международного пакта об экономических, социальных и культурных правах, принятого Генеральной Ассамблеей ООН 16 декабря 1966 г., а также иные международно-правовые акты, положения которых имеют юридическую силу на территории Российской Федерации.

Второй вопрос занятия целиком посвящен Жилищному кодексу РФ как основному источнику жилищного права России, поэтому, характеризуя Жилищный кодекс, студент должен определить не только структурные, но и содержательные особенности данного нормативного правового акта. Студентам так же нужно провести сравнительный анализ нынешнего Жилищного кодекса с действовавшим ранее, выявить их отличительные особенности и постараться сделать вывод о том, насколько нынешний Жилищный кодекс РФ отвечает требованиям современных жилищных отношений.

Раскрывая содержание третьего вопроса, студентам не следует смешивать понятия "жилищное законодательство" и "жилищное право". Жилищное законодательство включает в себя Жилищный кодекс РФ, другие акты жилищного законодательства, которые принимаются специально для регулирования жилищных отношений. Жилищное право как отрасль права можно представить как совокупность (систему) всех правовых норм, регулирующих жилищные отношения.

Нормы жилищного права (жилищные нормы) содержатся не только в актах жилищного законодательства, но и в других правовых актах, например в Конституции РФ (ст. 25, 27 и 40), Гражданском кодексе РФ (гл. 18 и 35), в Законе РФ «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации». Поэтому жилищное право, которое включает нормы жилищного законодательства и других актов, содержащих жилищные нормы, по своему составу (набору) правовых норм преобладает над жилищным законодательством.

Вместе с тем жилищное законодательство - это основной правовой массив данной отрасли законодательства, нормами которого регулируются жилищные отношения.

В отличие от гражданского законодательства, которое находится только в ведении Российской Федерации, жилищное законодательство находится в совместном ведении Российской Федерации, и ее субъектов. Поэтому соответствующие правовые акты принимаются как на федеральном, так и региональном уровнях.

Согласно Конституции РФ (ст. 72), жилищное законодательство находится в совместном ведении Российской Федерации и субъектов РФ. Поэтому следует руководствоваться как законодательными актами, принятыми федеральными органами государственной власти, так и актами, принятыми государственными органами субъектов РФ.

Нормативные акты по вопросам, касающимся жилищной сферы, принимаются также и органами местного самоуправления, в том числе в случае наделения законом этих органов государственными полномочиями.

Студентам также следует учитывать, что продолжают действовать некоторые нормативные акты государственных органов СССР, которые применяются до принятия соответствующих законодательных актов РФ в части, не противоречащей Конституции РФ и законодательству РФ.

Характеристика основных начал жилищного законодательства должна быть основана на анализе положений ст. 1 ЖК РФ, которая закрепляет, что жилищное законодательство основывается на:

- необходимости обеспечения органами государственной власти и органами местного самоуправления условий для осуществления гражданами права на жилище, его безопасности;
- 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 обеспечения восстановления нарушенных жилищных прав, их судебной защиты, обеспечения сохранности жилищного фонда и использования жилых помещений по назначению.

Жилищные права могут быть ограничены на основании федерального закона и только в той мере, в какой это необходимо в целях защиты основ конституционного строя, нравственности, здоровья, прав и законных интересов других лиц, обеспечения обороны страны и безопасности государства.

Граждане, законно находящиеся на территории Российской Федерации, имеют право свободного выбора жилых помещений 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 ЖК РФ или другого федерального закона.

Четвертый вопрос семинарского занятия посвящен действию норм жилищного законодательства во времени, в пространстве и по кругу лиц. Поэтому студентам следует проанализировать нормы статьи 6 ЖК РФ, которая определяет особенности действия норм жилищного законодательства во времени.

Пункт 1 статьи 6 ЖК РФ распространяет на жилищное законодательство общеправовой принцип - закон обратной силы не имеет. Регулированию подлежат лишь отношения, возникшие после введения в действие Жилищного кодекса РФ.

При этом придание обратной силы (ретроспективного действия) нормам жилищного законодательства все же возможно. Акты жилищного законодательства распространяют свою силу на отношения, возникшие до их введения в действие, лишь в случаях, прямо предусмотренных этими актами.

Пункт 2 ст. 6 ЖК РФ устанавливает, что действие акта жилищного законодательства в жилищных отношениях, возникших до его введения в действие, может быть распространено на права и обязанности участников этих отношений, которые возникли уже после введения акта в действие.

Акт жилищного законодательства распространяет свое действие на права и обязанности, возникшие из договоров до введения его в действие, лишь в том случае, если в данном акте прямо предусмотрено, что он распространяется на права и обязанности, возникшие из ранее заключенных договоров.

Характеризуя действие норм жилищного законодательства в пространстве, следует помнить, что в соответствии с Конституцией РФ жилищное законодательство находится в совместном ведении РФ и ее

субъектов, поэтому, наряду с федеральным законодательством, действующим на всей территории РФ, действует и законодательство субъектов РФ, нормы которого распространяются в пределах соответствующей территории.

Механизм действия норм жилищного законодательства по кругу лиц в ЖК РФ не установлен, поэтому студентам следует исходить из общего правила о том, что действие норм федерального законодательства распространяется на всех граждан Российской Федерации. Однако не стоит забывать, что жилищное законодательство находится в совместном ведении Российской Федерации и ее субъектов, поэтому нормативные правовые акты в сфере жилищного права, принятые на территории конкретного субъекта РФ, будут распространяться только на граждан, находящихся на территории соответствующего субъекта Российской Федерации.

Ответ на пятый вопрос студент должен формулировать, исходя из содержания статьи 7 ЖК РФ, определяющей порядок применения правового механизма аналогии в жилищном законодательстве.

Аналогия - механизм преодоления пробелов в законодательстве при регулировании общественных отношений. Согласно ст. 7 ЖК РФ, в жилищном законодательстве, как и в остальных отраслях российского законодательства, применяется две разновидности аналогии - аналогия закона и аналогия права.

Пункт 1 статьи 7 ЖК РФ регулирует особенности применения аналогии закона при наличии пробела в жилищном законодательстве. Аналогия закона в жилищном законодательстве заключается в применении к неурегулированным отношениям жилищного законодательства, регулирующего сходные общественные отношения. Для применения аналогии закона необходимо соблюдение следующих условий:

- жилищное отношение не урегулировано жилищным законодательством;
- жилищное отношение не урегулировано соглашением его участников;
- отсутствует норма гражданского или иного законодательства, прямо регулирующая данное жилищное отношение;
- применение к данному жилищному отношению норм жилищного законодательства, регулирующих сходные отношения, не противоречит существу жилищного отношения.

Пункт 2 ст. 7 ЖК РФ устанавливает порядок применения в жилищном законодательстве аналогии права. Аналогия права применяется лишь в том случае, если невозможно применить аналогию закона, и заключается в том, что жилищные права и обязанности определяются исходя из общих начал и смысла жилищного законодательства и требований добросовестности, гуманности, разумности и справедливости.

К жилищным отношениям, связанным с ремонтом, переустройством и перепланировкой жилых помещений, использованием инженерного оборудования, предоставлением коммунальных услуг, внесением платы за

коммунальные услуги, применяется соответствующее законодательство с учетом требований, установленных ЖК РФ.

Нормативный материал

1 Всеобщая декларация прав человека: [принята Генеральной Ассамблеей ООН 10 декабря 1948] // ВВС СССР. - 1976. - № 17 (1831). – (ст. 291).

2 Международный пакт об экономических, социальных и культурных правах: [принят Резолюцией 2200 (XXI) на 1496-ом пленарном заседании Генеральной Ассамблеи ООН 16 декабря 1966] // ВВС СССР. - 1976. - № 17 (1831). – (ст. 327).

3 Международный пакт о гражданских и политических правах: [принят Резолюцией 2200 (XXI) на 1496-ом пленарном заседании Генеральной Ассамблеи ООН 16 декабря 1966] // ВВС СССР. - 1976. - № 17 (1831). – (ст. 352).

4 Российская Федерация. Конституция (1993). Конституция Российской Федерации. - М.: Омега - Л, 2007. - 45 с.

5 Жилищный кодекс РФ: [федер. закон: принят Гос. Думой 1 марта 2005 № 188-ФЗ]. - М.: Эксмо, 2008. - 123 с.

6 Градостроительный кодекс РФ: [федер. закон: принят Гос. Думой 29 декабря 2004 № 190-ФЗ]. – М.: Эксмо, 2006. – 196 с.

7 Земельный кодекс РФ: [федер. закон: принят Гос. Думой 25 октября 2001 № 136-ФЗ]. – Новосибирск: Сиб. унив. изд-во, 2007. – 112 с.

8 Кодекс Российской Федерации об административных правонарушениях: [федер. закон: принят Гос. Думой 30 декабря 2001 № 195-ФЗ]. – М.: Юрайт-Издат, 2006. – 272 с.

9 Гражданский кодекс РФ (части первая, вторая и третья) (с изм. и доп. от 20 февраля 1996 г., 24 октября 1997 г., 8 июля, 17 декабря 1999 г., 16 апреля, 15 мая, 26 ноября 2001 г., 21 марта, 14, 26 ноября 2002 г., 10 января, 26 марта, 11 ноября, 23 декабря 2003 г., 29 декабря, 30 декабря 2004 г., 21 марта, 9 мая, 18 июля 2005 г., 2 февраля, 30 декабря 2006 г.). – М.: Издательство «Экзамен», 2007. – 367 с.

10 О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации: [закон: принят Гос. Думой 4 июля 1991 г. № 1541-1 (с изм. и доп. от 28 марта 1998, 1 мая 1999 г., 15 мая 2001 г., 20 мая, 26 ноября 2002 г.)] // Система ГАРАНТ. Энциклопедия Российского законодательства / президент компании Д. В. Першеев; Центр Информац. технологий Московского ос. университета. - М.: ГАРАНТ-СЕРВИС, 2008. - Спец. вып. для студентов, аспирантов и преподавателей: весенний семестр 2008.- 1 электр. опт. диск (CD-ROM).

11 О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним: [федер. закон: принят Гос. Думой от 21 июля 1997 № 122 - ФЗ (с изм. и доп. от 5 марта, 12 апреля 2001 г., 11 апреля 2002 г., 9 июня 2003 г.)]

// СЗ РФ. - 1997. - № 30. – (ст. 3594); Российская газета. - 2001. - 20 марта; 17 апр.

12 О праве граждан Российской Федерации на свободу передвижения, выбор места пребывания и жительства в пределах Российской Федерации: [закон: принят Гос. Думой 25 июня 1993 № 4242 - 1] // ВВС РФ. - 1993. - № 32. – (ст. 1227).

13 О государственной поддержке граждан в строительстве и приобретении жилья: указ Президента РФ от 29.03.1996 № 430 // СЗ РФ. - 1996. - № 7. – (ст. 1430).

14 О государственной поддержке кооперативного жилищного строительства: постановление Правительства РФ от 22.06.1994 № 743 // СЗ РФ. - 1994. - № 9. – (ст. 1024); 1995. - № 20. – (ст. 1804).

15 О предоставлении гражданам Российской Федерации, нуждающимся в улучшении жилищных условий, безвозмездной субсидии на строительство или приобретение жилья: постановление Правительства РФ от 03.08.1996 № 937 // СЗ РФ. - 1996. - № 33. – (ст. 4006); 1998. - № 50. – (ст. 6156); 2000. - № 49. – (ст. 4819); 2001. - № 25. – (ст. 2575); № 35. – (ст. 3521); 2003. - № 33. – (ст. 3269).

Дополнительная литература

1 Грудцына, Л.Ю. Жилищное право России: учебник / Л.Ю. Грудцына; под ред. Н.М. Коршунова. – М.: Изд-во Эксмо, 2005 – 656 с. – (Российское юридическое образование).

2 Толстой, Ю.К. Жилищное право: учеб. пособие / Ю.К. Толстой. - М.: Пост-Фактум, 1996. - 394 с.

3 Аскназий, С.И. Жилищное право / С.И. Аскназий, И.Л. Брауде, А.И. Пергамент. - М.: Феникс, 1999. – 594 с.

4 Басин, Е.В. Современная жилищная политика / Е.В. Басин. - М.: Эксмо-Прогресс, 1993. - 485 с.

5 Литовкин, В.Н. Жилищное право, жилищное законодательство – соотношение с гражданским законодательством / В.Н. Литовкин. - М: Логос, 1995. – 392 с.

6 Фаршатов, И.А. Жилищное законодательство. Практика применения. Теоретические вопросы / И.А. Фаршатов. - М.: Инфра-М, 2001. – 488 с.

Вопросы для самопроверки

1 Что такое источники жилищного права, и на какие группы они делятся?

2 Каковы роль и значение ЖК РФ в системе источников жилищного права?

3 Какова особенность нормативных актов по жилищному праву, принимаемых субъектами РФ?

2.3 Тема 3 Конституционное право граждан на жилище

Основные вопросы

- 1) международные акты, влияющие на правовое регулирование жилищных правоотношений в Российской Федерации;
- 2) конституционные нормы, определяющие основы жилищных правоотношений;
- 3) сущность конституционного права на жилище и его гарантии.

Методические рекомендации

При подготовке первого вопроса студентам рекомендуется ознакомиться с основными международными актами, влияющими на правовое регулирование жилищных отношений в РФ. Среди таких документов следует назвать:

- «Всеобщую декларацию прав человека», принятую 10.12.1948 года Генеральной Ассамблеей ООН;
- «Международный пакт об экономических, социальных и культурных правах», принятый 16.12.1966 г. Резолюцией 2200 (XXI) на 1496-ом пленарном заседании Генеральной Ассамблеи ООН;
- «Международный пакт о гражданских и политических правах», принятый 16.12.1966 г. Резолюцией 2200 (XXI) на 1496-ом пленарном заседании Генеральной Ассамблеи ООН;
- некоторые нормативные акты, регулирующие деятельность Совета Европы, Европейской комиссии по правам человека, Европейского суда по правам человека.

В выше упомянутых нормативных актах сформулированы три тезиса, имеющие прямое отношение к жилищу:

- 1) каждый имеет право на достойный уровень жизни, включая жилище (ст. 25 Всеобщей декларации прав человека);
- 2) неприкосновенность жилища;
- 3) свобода передвижения и выбора места жительства (ст. 12 Пакта «О гражданских и политических правах»).

Студентам нужно раскрыть, в каких статьях Конституции РФ, а также иных федеральных законах нашли свое закрепление данные положения.

Содержание второго вопроса семинарского занятия заключено в характеристике конституционных норм, определяющих основы жилищных правоотношений в Российской Федерации. Поэтому студентам рекомендуется ознакомиться и проанализировать содержание следующих положений Конституции РФ:

- конституция РФ и федеральные законы имеют верховенство на всей территории РФ (ч. 2 ст. 4 Конституции РФ). Это означает, что верховенство Конституции Российской Федерации и основанных на ней федеральных

законов является одним из важнейших принципов всего конституционного права, а следовательно, и всего законодательства в России;

- ст. 8 Конституции РФ гласит, что в Российской Федерации признаются и равным образом защищаются частная, государственная, муниципальная и иные формы собственности;

- земля и другие природные ресурсы могут находиться в различных формах собственности (ст. 9 Конституции РФ);

- право на жилище, провозглашенное в ст. 40 Конституции РФ, относится к числу основных прав, и поэтому в силу ст. 17 Конституции РФ принадлежит каждому от рождения, а значит этому праву также свойственна неотчуждаемость: право на жилище не может быть изъято государством у гражданина либо ограничено в объеме, кроме случаев, прямо указанных в самой Конституции РФ и в законе;

- ч. 3 ст. 35 Конституции РФ закрепляет недопустимость произвольного лишения гражданина имущества, в том числе и жилища, иначе как только по решению суда. Принудительное отчуждение имущества для государственных нужд может быть произведено только при условии предварительного и равноценного возмещения;

- ст. 45 Конституции РФ гарантирует каждому гражданину государственную защиту его прав и свобод, а также закрепляет право каждого защищать свои права и свободы всеми способами, не запрещенными законом;

- в соответствии с ч. 1 ст. 46 Конституции РФ каждому гарантируется судебная защита его прав и свобод;

- ст. 60 Конституции РФ закрепляет, что гражданин Российской Федерации может самостоятельно осуществлять в полном объеме свои права и обязанности с 18 лет. Это означает, что речь идет не только о конституционных правах и обязанностях, одинаковых для всех, но и о правах и обязанностях, принадлежащих только данному гражданину в качестве его субъективных прав (обязанностей). Поэтому право на жилище станет субъективным правом только тогда, когда конкретный гражданин будет участником конкретных жилищных правоотношений – собственником или нанимателем;

- иностранные граждане и лица без гражданства пользуются в Российской Федерации правами и несут обязанности наравне с гражданами Российской Федерации, кроме случаев, установленных федеральным законом или международным договором Российской Федерации (ч. 3 ст. 62 Конституции РФ);

- ст. 72 Конституции РФ устанавливает, что жилищное законодательство находится в совместном ведении РФ и субъектов РФ.

Студентам следует помнить, что данный перечень конституционных норм не является исчерпывающим.

Ответ на третий вопрос требует от студентов знания не только содержания конституционной нормы, закрепляющей право граждан на жилище, но и гарантий, а также способов реализации данного права.

Провозглашая право каждого на жилище, ч. 1 ст. 40 Конституции РФ указывает и на гарантию охраны этого права: «Никто не может быть произвольно лишен жилища». Право на жилище означает не только право каждого иметь жилище, иметь гарантированную возможность быть обеспеченным жилищем, но и то, что гражданин не может быть произвольно лишен своего жилища или, что кто-то проникнет в жилище вопреки воле проживающих в нем лиц.

В соответствии с ч.2 ст. 40 Конституции РФ, органы государственной власти и органы местного самоуправления обязаны поощрять жилищное строительство, создавать условия для осуществления права граждан на жилище. Данные обязанности ранее закреплялись в ст. 3 Закона РФ «Об основах федеральной жилищной политики в Российской Федерации», а сейчас нашли свое отражение в ЖК РФ.

В ст. 1 ЖК РФ указывается на необходимость обеспечения органами государственной власти и органами местного самоуправления условий для осуществления гражданами права на жилище, его безопасности, неприкосновенности и недопустимости произвольного лишения жилища.

Статья 2 ЖК РФ именно на органы государственной власти и местного самоуправления возлагает обязанность по обеспечению условий для осуществления гражданами права на жилище и наделяет их соответствующими полномочиями, содержание которых студенты должны будут раскрыть при обсуждении данного вопроса.

Что же касается предоставления жилья бесплатно (или за доступную плату), то, согласно ч. 3 ст. 40 Конституции РФ, такое жилье предоставляется только малоимущим и иным указанным в законе гражданам, нуждающимся в жилье. Под иными категориями граждан имеются в виду граждане, которым законодательством РФ предоставлены жилищные льготы независимо от их уровня доходов.

Гражданам, не имеющим право на получение бесплатного социального жилья, Конституцией РФ гарантируется право на приобретение жилья из государственных, муниципальных и других жилищных фондов за доступную плату. Например, путем предоставления в установленном порядке субсидий для приобретения или строительства жилых помещений (п. 2 ст. 2 ЖК РФ).

При характеристике гарантий права на жилище студентам следует помнить, что в литературе они подразделяются на общие (экономические, политические, социальные, организационные) и специальные (юридические), поэтому ответ должен строиться, исходя из данной классификации.

Хотелось бы обратить внимание студентов на то, что вопрос о сущности конституционного права граждан на жилище и гарантий его закрепления очень активно обсуждается в юридической литературе и единого мнения по данной проблеме в научной среде пока не выработано. Поэтому

студентам рекомендуется ознакомиться с научными публикациями различных авторов по данному вопросу, и на основе изученного материала попытаться сформулировать свое мнение на эту тему.

Задача №1

Астраханский проживал со своей семьей с 1977 г. в трехкомнатной квартире по договору социального найма жилого помещения, предоставленной ему согласно ордеру на жилье в муниципальном жилищном фонде социального использования. Квартира находилась в доме, построенном в центре г. Оренбурга в 1928 году.

В 2005 г. из-за трещин в фундаменте и мелких трещин в стенах всех его жилых помещений дому стал грозить обвал. В связи с этим, органом местного самоуправления было принято решение о выселении из дома жильцов с одновременным предоставлением им другого жилого помещения. Выселение осуществлялось с санкции прокурора. Всем выселенным жильцам предоставлялись квартиры в новых домах в «спальных районах» г. Оренбурга.

Астраханский потребовал от органа местного самоуправления предоставления ему квартиры в том же районе, где он проживал. Однако получил отказ с мотивировкой: отсутствие резервных квартир в центре г. Оренбурга. А через некоторое время к его дому подъехал грузовой автомобиль с грузчиками и нарядом милиции. Все имущество семьи Астраханского было погружено на автомобиль и отвезено на новую квартиру, выданную ему районной администрацией.

Астраханский подал в суд иск к органу местного самоуправления, в котором обвинил его в самоуправстве, нарушении п. 4 ст. 3 ЖК РФ, согласно которой «никто не может быть выселен из занимаемого жилого помещения...», и потребовал возмещения морального ущерба в размере 1 миллиона рублей.

Нормами какого права руководствовался орган местного самоуправления при выселении жильцов из дома, грозящего обвалом?

Правомерен ли судебный иск Астраханского?

Какое решение должен вынести суд?

Задача №2

Евгений Полянский, 17 лет, воспитанник детского дома, рано потерявший своих родителей, 10 июля 2001 г. приехал в г. Москву из г. Твери для поступления в ВУЗ в г. Москве он остановился у своей бабушки по линии матери – Анастасии Аненковой, 65 лет, проживающей в однокомнатной квартире общей площадью 23 кв. м. по договору социального найма.

12 июля 2001 г. Евгений Полянский подал заявление и соответствующие документы в приемную комиссию Московской государственной медицинской академии для сдачи вступительных экзаменов.

В этот же день он сдал все необходимые документы и заявление в орган регистрационного учета по месту жительства своей бабушки для регистрации своего проживания на ее жилой площади. На следующий день он обратился в районную поликлинику с целью оказания ему медицинской помощи в связи с неожиданным заболеванием, сопровождающимся высокой температурой. Однако в регистратуре поликлиники ему было отказано в приеме терапевтом как лицу, не проживающему в г. Москве. Состояние здоровья его резко ухудшилось и поэтому в день экзаменов по литературе он не смог явиться в академию.

Уложился ли Евгений Полянский в сроки, установленные законом, для регистрации граждан по месту постоянного жительства?

Имеется ли основание у Евгения Полянского для регистрации его в г. Москве в квартире по месту жительства Анастасии Аненковой?

По какому основанию орган регистрационного учета мог бы отказать Евгению Полянскому в регистрации по месту жительства в квартире Анастасии Аненковой? А по какому – не имеет права отказать?

На какой срок должен быть зарегистрирован Евгений Полянский по месту жительства в квартире своей бабушки?

Нормативный материал

1 Всеобщая декларация прав человека: [принята Генеральной Ассамблеей ООН 10 декабря 1948] // ВВС СССР. - 1976. - № 17 (1831). – (ст. 291).

2 Международный пакт об экономических, социальных и культурных правах: [принят Резолюцией 2200 (XXI) на 1496-ом пленарном заседании Генеральной Ассамблеи ООН 16 декабря 1966] // ВВС СССР. - 1976. - № 17 (1831). – (ст. 327).

3 Международный пакт о гражданских и политических правах: [принят Резолюцией 2200 (XXI) на 1496-ом пленарном заседании Генеральной Ассамблеи ООН 16 декабря 1966] // ВВС СССР. - 1976. - № 17 (1831). – (ст. 352).

4 Российская Федерация. Конституция (1993). Конституция Российской Федерации. - М.: Омега - Л, 2007. - 45 с.

5 Жилищный кодекс РФ: [федер. закон: принят Гос. Думой 1 марта 2005 № 188-ФЗ]. - М.: Эксмо, 2008. - 123 с.

6 О праве граждан Российской Федерации на свободу передвижения, выбор места пребывания и жительства в пределах Российской Федерации: [закон: принят Гос. Думой 25 июня 1993 № 4242 - 1] // ВВС РФ. - 1993. - № 32. – (ст. 1227).

Дополнительная литература

1 Корпухин, Д.В. Конституционное право на жилье и выселение из жилого помещения без предоставления другого жилища: проблемы соотношения неотчуждаемости права и возможности его практического лишения / Д.В. Корпухин // Политика и право. - 2007. - № 1. - С.114-118.

2 Шалыгин, Б.И. Способы защиты жилищных прав граждан, в том числе при выселении из жилого помещения / Б.И. Шалыгин // Жилищное право. - 2006 г. - № 8. - С.7-27.

3 Пчелинцева, Л.М. Гарантии права граждан на жилище / Л.М. Пчелинцева // Жилищное строительство. - 2004. - № 5. - С.2-3.

4 Свит, Ю.П. Уголовно-правовая охрана права человека на неприкосновенность жилища по УК РФ и УК Германии / Ю.П. Свит // Вестник московского университета. Сер. 11 Право. - 2003. - № 3. - С.52 - 74.

5 Радченко, С.Д. Порядок реализации жилищных прав и льгот / С.Д. Радченко // Жилищное право. – 2002. - № 3. - С.76.

6 Актуальные проблемы жилищного права / отв. ред. Е.С. Гетман, П.В. Крашенинников. - М., 2003. – 479 с.

7 Скрипко, В.Р. Право граждан Российской Федерации на жилище / В.Р. Скрипко // Государство и право. - 1996. - № 2. – С. 28-31.

Вопросы для самопроверки

1 Что такое конституционное право граждан на жилище, в чем оно заключается?

2 Что следует понимать под «жилищем» в контексте ст. 40 Конституции РФ?

3 В отношении каких территорий ограничено право граждан на свободу выбора места жительства?

4 Что понимают под «местом пребывания» гражданина, а что – под «местом его жительства»?

5 Каким образом органы государственной власти и органы местного самоуправления призваны обеспечивать условия для осуществления гражданами права на жилище?

6 Какое место в жилищном законодательстве занимают международные договоры Российской Федерации?

2.4 Тема 4 Объекты жилищных прав. Жилищный фонд

Основные вопросы

- 1) понятие жилого помещения и его виды;
- 2) понятие и виды жилищных фондов;
- 3) учет жилищного фонда;

4) назначение жилого помещения и пределы его использования.

Методические рекомендации.

Ответ на первый вопрос семинарского занятия требует от студентов знания определения понятия жилого помещения, под которым, в соответствии со ст. 15 ЖК РФ, понимается изолированное помещение, являющееся недвижимым имуществом и пригодное для постоянного проживания граждан, отвечающее установленным санитарным и техническим правилам и нормам, иным требованиям законодательства.

Студентам важно четко определить, что является объектом жилищных правоотношений и какую специфику он имеет по отношению к другим отраслям права.

Особенность объекта жилищных прав состоит в том, что им признается только жилое помещение. Оно является недвижимым имуществом и, следовательно, подлежит государственной регистрации в установленном порядке.

В соответствии со статьей 16 ЖК РФ, к жилым помещениям относятся:

- 1) жилой дом, часть жилого дома;
- 2) квартира, часть квартиры;
- 3) комната.

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

Квартирой признается структурно обособленное помещение в многоквартирном доме, обеспечивающее возможность прямого доступа к помещениям общего пользования в таком доме и состоящее из одной или нескольких комнат, а также помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения 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.

Из ст. 15 ЖК РФ следует, что единственным объектом жилищных прав (жилищных правоотношений) является жилое помещение. В связи с этим, студентам рекомендуется проанализировать нормы ЖК РФ и подумать, почему законодатель вывел из сферы регулирования жилищного законодательства другие объекты жилищно-коммунального хозяйства.

В рамках первого вопроса занятия студентам также нужно ознакомиться с постановлениями Правительства РФ, устанавливающими порядок признания помещения жилым и требования, которым оно должно отвечать, а также порядок признания жилых домов (жилых помещений) непригодными для проживания.

Так, в соответствии Положением, утвержденным Постановлением Правительства РФ от 04.09.2003 г. № 552⁵ непригодными для проживания считаются жилые помещения:

- находящиеся в ветхом состоянии;
- находящиеся в аварийном состоянии;
- в которых выявлено вредное воздействие факторов среды обитания.

Подготовка ответа на второй вопрос практического занятия должна основываться на анализе норм статьи 19 ЖК РФ, определяющей понятие и виды жилищных фондов в Российской Федерации.

Согласно п. 1 ст. 19 ЖК РФ, под жилищным фондом понимается совокупность всех жилых помещений, находящихся на территории Российской Федерации.

Пункт 2 статьи 19 ЖК РФ устанавливает виды жилищных фондов в Российской Федерации. К ним относятся:

- частный жилищный фонд;
- государственный жилищный фонд;
- муниципальный жилищный фонд.

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 Жилищного кодекса РФ жилых помещений государственного и муниципального жилищных фондов;

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

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

Студентам важно уяснить, что классификация жилищных фондов на виды в зависимости от формы собственности и целей использования является новеллой жилищного законодательства. Ранее действовавшие нормативные правовые акты, в том числе и ЖК РСФСР, не уделяли достаточного внимания

⁵ СЗ РФ. 2003. № 37. Ст. 3586

этим классификациям жилищных фондов. Поэтому студентам рекомендуется также проанализировать ранее действовавшую классификацию жилищных фондов, установленную ЖК РСФСР, и дать характеристику отдельным ее видам.

Отвечая на третий вопрос семинара, студентам необходимо руководствоваться п. 4 ст. 19 ЖК РФ, устанавливающей, что жилищный фонд в Российской Федерации подлежит государственному учету.

По данному вопросу следует руководствоваться Положением о государственном учете жилищного фонда в Российской Федерации, утвержденным Постановлением Правительства РФ от 13.10.1997 г. № 1301⁶, Инструкцией о проведении учета жилищного фонда в Российской Федерации, утвержденной приказом Минстроя РФ от 4 августа 1998 г. № 37. Согласно указанному Положению, основная задача государственного учета жилищного фонда - получение информации о местоположении, количественном и качественном составе, техническом состоянии, уровне благоустройства, стоимости объектов фонда и изменении этих показателей.

Основу государственного учета жилищного фонда 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 органы технической инвентаризации - унитарные предприятия, службы, управления, центры, бюро, методическое обеспечение которых осуществляет государственная специализированная организация. В соответствии с п. 2 постановления Правительства РФ от 10 сентября 2004 г. № 477 «О внесении изменений в некоторые акты Правительства РФ по вопросам осуществления государственного технического учета и технической инвентаризации объектов градостроительной деятельности» такой учет осуществляют Федеральное агентство кадастра объектов недвижимости и его территориальные органы.

Содержание ответа на четвертый вопрос семинарского занятия должно включать в себя не только характеристику норм статьи 17 ЖК РФ, устанавливающей назначение и пределы использования жилого помещения, но и анализ нормативных правовых актов, регулирующих данный институт жилищного права. Поэтому студентам рекомендуется ознакомиться с нормами Федеральных законов «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения» от 30 марта 1999 г. № 52-ФЗ, «Об адвокатской деятельности и адвокатуре в Российской Федерации» от 31.05.2002 г. № 63-ФЗ⁷, а также Правилами пользования жилыми помещениями, утвержденными Правительством Российской Федерации от 21 января 2006 г. № 25.

⁶ СЗ РФ. 1997. № 42. Ст. 4787.

⁷ СЗ РФ 2002. № 23. Ст. 2102; 2003 № 44. Ст. 4262; 2004. № 35. Ст. 3607 № 52(ч.1). Ст. 5267.

Жилое помещение предназначено для проживания граждан (ст. 17 ЖК РФ). В ч. 1 статьи 17 подчеркивается, что жилое помещение, прежде всего, предназначено для проживания граждан (собственников и нанимателей, членов их семей и др.).

Допускается использование жилого помещения для осуществления профессиональной деятельности или индивидуальной предпринимательской деятельности проживающих в нем на законных основаниях граждан, 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. Под промышленностью подразумевается отрасль производства, охватывающая переработку сырья, разработку недр, создание средств производства и предметов потребления. Этот запрет содержится в законе в целях обеспечения соблюдения требований, которые предъявляются к жилым помещениям.

Пользование жилым помещением осуществляется с учетом соблюдения прав и законных интересов, проживающих в этом жилом помещении граждан, соседей, требований пожарной безопасности, санитарно-гигиенических, экологических и иных требований законодательства, а также в соответствии с правилами пользования жилыми помещениями, утвержденными Правительством Российской Федерации (ч. 4 ст. 17 ЖК РФ).

В этой связи следует отметить, что положение ч. 4 ст. 17 ЖК РФ имеет декларативный характер, а в реальности новый порядок использования жилья создает почву для многочисленных нарушений прав и интересов не только граждан, но и других лиц, например юридических лиц (организаций), иностранных граждан и лиц без гражданства.

В ч. 4 статьи 17 ЖК РФ установлена обязанность проживающих граждан, соблюдать правила пользования жилым помещением. Поэтому, Правила пользования жилыми помещениями, содержания жилого дома и придомовой территории в РСФСР, утвержденные Постановлением Совета Министров РСФСР от 25.09.1985 г. № 415 (в ред. от 23.07.1993 г.)⁸, до принятия новых должны применяться в части, не противоречащей нормам ЖК РФ.

Студентам также следует рассмотреть, как данный институт регулировался нормами ЖК РСФСР и какие изменения нашли свое отражение в новом Жилищном кодексе РФ.

Задача №1

Семен, собственник одноэтажного кирпичного дома, в котором было четыре комнаты, кухня и веранда, составил завещание, по которому с согласия сына Федора и дочери Натальи поделил между ними жилые

⁸ СП РСФСР. 1986. № 2. Ст. 10; 1992. № 6. Ст. 31; САПП РФ. 1993. № 31. Ст. 2860.

помещения дома в равных долях. Через два года после этого Федор, с согласия отца и сестры, на свои деньги построил мансарду на две комнаты и, женившись, жил с женой в тех комнатах.

После смерти Семина, при вступлении в наследование домом в соответствии с завещанием. Наталья потребовала от Федора пересмотра распределения между ними жилых помещений дома, так как две комнаты мансарды не были упомянуты в завещании собственника дома, их отца. Однако Федор отказал ей в этом.

К какому виду жилищного фонда можно отнести дом, находящийся в собственности Семина?

К какому виду и разновидности относится собственность на жилой дом Федора и Натальи Семиных?

К какому виду жилищного фонда стал относиться жилой дом после его наследования Федором и Натальей Семиными?

Правомерно ли требование Натальи к Федору о перераспределении долевой собственности дома?

Задача №2

Тамара Захарова, вынужденная переселенка из Южной Осетии, получила комнату для временного проживания в пятиэтажном доме по улице Заречной г.Москвы, в которой ранее проживала одинокая пенсионерка Надежда Серова. Перегородив комнату ширмой, Захарова в одной из ее половин поставила раскладушку и стул и стала сдавать это место случайным лицам на ночлег.

Узнав об этом, орган федеральной миграционной службы, обслуживающий территорию, на которой проживала Захарова, указал ей на неправомерность ее действий и пригрозил выселением. На это она ответила, что заработать деньги не может из-за старости и болезни, а получаемого ею пособия недостаточно для оплаты комнаты и продуктов питания.

К какому виду жилищного фонда можно отнести комнату, занимаемую Тамарой Захаровой?

Кто является собственником комнаты, занимаемой Захаровой?

Как вы думаете. В каком порядке была предоставлена комната Захаровой?

Правомерна ли претензия органа федеральной миграционной службы к Захаровой?

Изменилось бы отношение органа федеральной миграционной службы к действиям Захаровой, если бы она взяла к себе на бесплатное проживание своего племянника, приехавшего из Южной Осетии?

Нормативный материал

1 Жилищный кодекс РФ: [федер. закон: принят Гос. Думой 1 марта 2005 № 188-ФЗ]. - М.: Эксмо, 2008. - 123 с.

2 О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения: [федер. закон: принят Гос. Думой 30 марта 1999 № 52-ФЗ] // Система ГАРАНТ. Энциклопедия Российского законодательства / президент компании Д. В. Першеев; Центр Информац. технологий Московского гос. ун-та. - М.: ГАРАНТ-СЕРВИС, 2008. - Спец. вып. для студентов, аспирантов и преподавателей: весенний семестр 2008.- 1 электр. опт. диск (CD-ROM).

3 Об адвокатской деятельности и адвокатуре в Российской Федерации: [федер. закон: принят Гос. Думой 31 мая 2002 № 63-ФЗ] // СЗ РФ. - 2002. - № 23. – (ст. 2102); 2003. - № 44. – (ст. 4262); 2004. - № 35. – (ст. 3607) № 52 (ч.1). – (ст. 5267).

4 О порядке признания жилых домов (жилых помещений) непригодными для проживания: положение, утвержденное постановлением Правительства РФ от 4 сентября 2003 № 552 // СЗ РФ. - 2003. - № 37. (ст. 3586), Российская газета. - 2003. - 23 окт.

5 О государственном учете жилищного фонда в Российской Федерации: положение, утвержденное постановлением Правительства РФ от 13 октября 1997 № 1301 // Система ГАРАНТ. Энциклопедия Российского законодательства / президент компании Д. В. Першеев; Центр Информац. технологий Московского гос. ун-та. - М.: ГАРАНТ-СЕРВИС, 2008. - Спец. вып. для студентов, аспирантов и преподавателей: весенний семестр 2008.- 1 электр. опт. диск (CD-ROM).

6 О внесении изменений в некоторые акты Правительства РФ по вопросам осуществления государственного технического учета и технической инвентаризации объектов градостроительной деятельности: постановление Правительства РФ от 10 сентября 2004 г. № 477 // Система ГАРАНТ. Энциклопедия Российского законодательства / президент компании Д. В. Першеев; Центр Информац. технологий Московского гос. ун-та. - М.: ГАРАНТ-СЕРВИС, 2008. - Спец. вып. для студентов, аспирантов и преподавателей: весенний семестр 2008.- 1 электр. опт. диск (CD-ROM).

7 О проведении учета жилищного фонда в Российской Федерации: инструкция, утвержденная приказом Минстроя РФ от 4 августа 1998 № 37 // Система ГАРАНТ. Энциклопедия Российского законодательства / президент компании Д. В. Першеев; Центр Информац. технологий Московского гос. ун-та. - М.: ГАРАНТ-СЕРВИС, 2008. - Спец. вып. для студентов, аспирантов и преподавателей: весенний семестр 2008. - 1 электр. опт. диск (CD-ROM).

8 Правила пользования жилыми помещениями, содержания жилого дома и придомовой территории в РСФСР, утвержденные Постановлением Совета Министров РСФСР от 25 сентября 1985 № 415 (в ред. от 23.07.1993 г.) // СП РСФСР. - 1986. - № 2. – (ст. 10); 1992. - № 6. – (ст. 31); САПП РФ. - 1993. - № 31. – (ст. 2860).

Дополнительная литература

- 1 Гришаев, С.П. Ваше право собственности на жилой дом и квартиру / С.П. Гришаев. - М., 1995. – 261 с.
- 2 Крашенинников, П.В. Российское жилищное законодательство / П.В. Крашенинников. - М., 1996. – 483 с.
- 3 Толстой, Ю.К. Жилищное право: учеб. пособие / Ю.К. Толстой. - М.: Пост-Фактум, 1996. - 394 с.
- 4 Скловский, К.И. Собственность в гражданском праве / К.И. Скловский. - М., 2000. - 296 с.
- 5 Фаршатов, И.А. Жилищное законодательство. Практика применения. Теоретические вопросы / И.А. Фаршатов. - М.: Инфра-М, 2001. – 488 с.
- 6 Грудцына, Л.Ю. Жилищное право России: учебник / Л.Ю. Грудцына; под ред. Н.М. Коршунова. – М.: Изд-во Эксмо, 2005 – 656 с. – (Российское юридическое образование).
- 7 Комментарий к Жилищному кодексу Российской Федерации (постатейный) / под ред. Н.М. Коршунова. - М.: Эксмо, 2005. – 375 с.

Вопросы для самопроверки

- 1 Что ЖК РФ понимает под «жилым помещением»?
- 2 Что означает право пользования жилым помещением и у кого оно может возникнуть?
- 3 Что понимается под общей площадью жилого помещения?
- 4 Каково назначение жилого помещения?
- 5 Каковы пределы использования жилого помещения?
- 6 Как определяется понятие «жилищный фонд»?
- 7 Каковы виды жилищного фонда в зависимости от формы права собственности?
- 8 Каковы виды жилищного фонда в зависимости от целей его использования?
- 9 Какими органами осуществляется государственный контроль за использованием и сохранностью жилищного фонда?

2.5 Тема 5 Перевод жилого помещения в нежилое помещение и нежилого помещения в жилое помещение. Переустройство и перепланировка жилого помещения

Основные вопросы

- 1) условия и порядок перевода жилого помещения в нежилое помещение и нежилого помещения в жилое помещение;
- 2) отказ в переводе жилого помещения в нежилое помещение и нежилого помещения в жилое помещение;

- 3) понятие «переустройство» и «перепланировка» жилого помещения;
- 4) основания и порядок проведения переустройства и (или) перепланировки жилого помещения.

Методические рекомендации

При подготовке ответа на первый вопрос семинарского занятия, студентам следует руководствоваться положениями статей 22 и 23 ЖК РФ.

В соответствии с п. 1 ст. 22 ЖК РФ перевод жилого помещения в нежилое помещение и нежилого помещения в жилое помещение допускается с учетом соблюдения требований ЖК РФ и законодательства о градостроительной деятельности. Поэтому при ответе, помимо ЖК РФ, студентам следует опираться так же и на нормы Градостроительного кодекса РФ.

Перевод жилого помещения в нежилое помещение не допускается, если доступ к переводимому помещению невозможен без использования помещений, обеспечивающих доступ к жилым помещениям, или отсутствует техническая возможность оборудовать такой доступ к данному помещению, если переводимое помещение является частью жилого помещения, либо используется собственником данного помещения или иным гражданином в качестве места постоянного проживания, а также, если право собственности на переводимое помещение обременено правами каких-либо лиц. Перевод квартиры в многоквартирном доме в нежилое помещение допускается только в случаях, 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.

Перевод нежилого помещения в жилое помещение не допускается, если такое помещение не отвечает установленным требованиям или отсутствует возможность обеспечить соответствие такого помещения установленным требованиям, либо если право собственности на такое помещение обременено правами каких-либо лиц.

Студентам следует учесть, что Жилищный кодекс РФ не устанавливает оснований для перевода помещений из жилых в нежилые, и наоборот. Также, статья 22 ЖК РФ не предусматривает возможности определения оснований и условий перевода жилых помещений в нежилые и наоборот законодательством субъектов РФ. Поэтому важно рассмотреть, как данный вопрос регулируется другими нормами ЖК РФ.

Статья 23 ЖК РФ устанавливает порядок перевода жилого помещения в нежилое и нежилого помещения в жилое при соблюдении условий, предусмотренных этой же статьей.

Студентам необходимо знать:

- какие документы необходимо представить собственнику или уполномоченному им лицу в орган местного самоуправления, осуществляющий перевод помещений из жилых в нежилые и наоборот;
- какие сроки установлены органам местного самоуправления для рассмотрения и принятия решения по представленному заявлению;
- каков порядок действий органа местного самоуправления в случае принятия положительного решения о переводе жилого помещения в нежилое, либо нежилого помещения в жилое;
- каков порядок подтверждения перевода помещений из жилых в нежилые либо из нежилых в жилые.

Обращаем внимание студентов на то, что в г. Оренбурге перевод жилых помещений в нежилые и наоборот осуществляется на основании Постановления Оренбургского городского совета от 19.05.2005 г. № 118 «Об утверждении положения «О переводе жилых помещений в нежилые и нежилых помещений в жилые в г. Оренбурге».

Отвечая на второй вопрос, студенты должны руководствоваться нормами статьи 24 ЖК РФ устанавливающей перечень оснований для отказа в переводе помещений. Законодатель определил всего четыре таких основания. К ним относятся:

- непредставление собственником помещения в соответствующий орган местного самоуправления документов, предусмотренных п. 2 ст. 23 ЖК РФ;
- представление собственником помещения документов в ненадлежащий орган местного самоуправления или в иной орган, к компетенции которого не отнесены вопросы перевода помещений;
- наличие условий, при которых перевод помещения не допускается (эти условия предусмотрены в ст. 22 ЖК РФ);
- несоответствие проекта переустройства и (или) перепланировки жилого помещения требованиям законодательства Российской Федерации.

Пункт 2 ст. 24 ЖК РФ обязал органы местного самоуправления при принятии решения об отказе в переводе помещения мотивировать свой отказ с обязательной ссылкой на одно из указанных оснований отказа.

Согласно п. 3 ст. 24 ЖК РФ, органы местного самоуправления обязаны выдавать (направлять по почте) заявителям решения об отказе в переводе помещений. Данные решения должны выдаваться (направляться) не позднее трех рабочих дней со дня их принятия. Наконец, собственник помещения, получивший отказ в переводе, вправе обжаловать решение об отказе в судебном порядке.

Третий вопрос занятия посвящен определению понятий «переустройство» и «перепланировка» жилого помещения.

Согласно ст. 25 ЖК РФ под переустройством жилого помещения понимается установка, замена или перенос инженерных сетей, санитарно-технического, электрического или другого оборудования в жилом помещении.

Переустройство (переоборудование) жилых помещений может включать в себя:

- установку бытовых электроплит взамен газовых плит или кухонных очагов;
- перенос нагревательных сантехнических и газовых приборов;
- устройство и вновь 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 представляет собой изменение его конфигурации, требующее внесения изменения в технический паспорт жилого помещения.

Следует учитывать, что не всякое изменение в оборудовании жилого помещения признается переустройством. Основным критерием, в соответствии с которым изменение оборудования жилого помещения может быть признано переустройством, является необходимость внесения изменений в технический паспорт жилого помещения. Перепланировкой является не любое изменение конфигурации жилого помещения, а лишь то, которое требует внесения изменений в технический паспорт жилого помещения.

Перепланировка проводится с сохранением функционального назначения помещений, переоборудование проводится 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 этом не допускаются мероприятия и способы их реализации, нарушающие требования строительных, санитарно-гигиенических, экологических и эксплуатационно-технических нормативных документов, действующих для жилых зданий. Не допускаются мероприятия, влияющие на архитектурный облик жилых домов (устройство балконов, козырьков, эркеров, превращение в эркеры существующих лоджий и балконов, устройство мансардных помещений) и подлежащее оформлению и реализации в порядке, установленном для реконструкции жилых домов.

Согласно п. 1.6 Постановления Госстроя РФ от 27 сентября 2003 г. № 170 « Об утверждении Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда» собственники жилищного фонда или их уполномоченные 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 технического паспорта на дома, строения и земельный участок.

Ответ на четвертый вопрос практического занятия требует от студентов анализа норм статьи 26 ЖК РФ, определяющей основания для проведения пользователем жилого помещения его переустройства или перепланировки, а также устанавливающей порядок действий заинтересованных лиц в целях проведения переустройства или перепланировки.

Студентам необходимо рассмотреть:

- какие документы необходимо представить собственнику или уполномоченному им лицу в орган местного самоуправления для принятия решения о переустройстве или перепланировке;
- какие сроки установлены органам местного самоуправления для рассмотрения и принятия решения по представленному заявлению;
- каким документом подтверждается принятие решения о согласовании, и в какой срок он должен быть направлен заявителю.

Статья 27 ЖК РФ предусмотрела три основания для принятия органом местного самоуправления решения об отказе в согласовании переустройства (перепланировки) жилого помещения. К этим основаниям относятся:

непредставление собственником или пользователем жилого помещения документов, предусмотренных п. 2 ст. 26 ЖК РФ;

представление документов в ненадлежащий орган местного самоуправления либо в иной орган, к компетенции которого не относится решение таких вопросов;

несоответствие проекта переустройства или перепланировки жилого помещения требованиям законодательства Российской Федерации, в том числе техническим регламентам.

Пункт 2 ст. 27 ЖК РФ обязывает органы местного самоуправления при принятии решения об отказе в согласовании переустройства (перепланировки) жилого помещения ссылаться на одно из указанных в статье 27 ЖК РФ оснований.

Наконец, п. 3 ст. 27 ЖК РФ обязал органы местного самоуправления выдавать (направлять) заявителям не позднее трех рабочих дней решение об отказе в согласовании. Заявитель, в свою очередь, имеет право обжаловать решение об отказе в судебном порядке.

Согласно п. 1 ст. 28 ЖК РФ, завершение переустройства или перепланировки жилого помещения фиксируется в акте приемочной комиссии.

В соответствии с п. 2 указанной статьи, органы местного самоуправления обязаны направить акт приемочной комиссии в орган (организацию) по учету объектов недвижимого имущества.

Студентам следует рассмотреть, какие изменения были внесены в данный институт нынешним ЖК РФ, по сравнению с ЖК РСФСР.

Существенным отличием норм нового Жилищного кодекса от ранее действовавшего является тот факт, что ЖК РФ установил административный порядок действий заинтересованных лиц и уполномоченных органов при проведении перепланировки (переустройства) жилых помещений. ЖК

РСФСР такого порядка не содержал, что так же, как и в случае с переводом жилых помещений, требовало дополнительного регулирования этих вопросов ведомственными инструкциями и положениями. Теперь же основной алгоритм действий закреплён непосредственно в законе.

В новом Жилищном кодексе при этом нашли отражение и известные ЖК РСФСР нормы относительно переустройства (перепланировки) жилых помещений:

- во-первых, эти действия могут проводиться по-прежнему только с согласия уполномоченного органа. Изменились только формулировки: в ЖК РСФСР переустройство (перепланировка) могли проводиться с разрешения исполнительного комитета местного Совета народных депутатов (позднее - с разрешения органов местного самоуправления), а в ЖК РФ речь идет о согласовании с органами местного самоуправления переустройства (перепланировки) жилых помещений. По своей сути согласование, предусмотренное статьей 26 ЖК РФ, полностью аналогично разрешению, предусмотренному ст. 84 ЖК РСФСР;

- во-вторых, сохранилась норма о необходимости получения согласия всех членов семьи, проживающих с нанимателем по договору социального найма, на проведение переустройства (перепланировки) жилого помещения.

Статья 29 ЖК РФ предусматривает последствия, иными словами, определенные меры ответственности собственника или иного владельца жилого помещения, который произвел переустройство (перепланировку) этого помещения без согласования с соответствующим органом местного самоуправления в порядке, предусмотренном ст. 26 ЖК РФ.

Пункт 1 ст. 29 ЖК РФ, в отличие от ЖК РСФСР, содержит юридическое определение самовольного переустройства или перепланировки жилого помещения. Самовольное переустройство или перепланировка имеют место всего в двух случаях:

- если отсутствует основание перепланировки (переустройства), т.е. документ, подтверждающий принятие органом местного самоуправления решения о согласовании этих действий. Иными словами, собственник или владелец жилого помещения попросту не прошел процедуру согласования переустройства (перепланировки) жилого помещения;

- если переустройство (перепланировка) проведено с нарушением проекта, который изначально представлялся в орган местного самоуправления вместе с заявлением о переустройстве (перепланировке).

При наличии хотя бы одного из указанных обстоятельств переустройство (перепланировка) признается самовольным.

Согласно п. 2 ст. 29 ЖК РФ, лица, виновные в самовольном переустройстве (перепланировке) жилых помещений, несут ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации. Задачей студентов является рассмотрение вопроса о видах и размерах ответственности за данное правонарушение.

Задача №1

Три семьи: Васильченко, Афанасьевы и Громы, проживавшие в отдельных квартирах одного и того же одноэтажного кирпичного дома в Солнечногорском районе Московской области по договору социального найма, подали 20 июня 2005 г. в местную администрацию района совместное заявление с просьбой переселить их в другое жилое помещение, поскольку их дом находится в 50 метрах от Шемякинского карьера, превращенного в последние годы в свалку промышленных отходов 3-4 класса опасности и твердых бытовых отходов, вывозимых из г. Москвы. Между тем им известно о том, что в июне 2001 года Минздрав РФ принял санитарные правила и нормы, согласно которым санитарно-защитная зона должна быть на расстоянии не менее 100 метров от жилых построек.

В связи с тем, что указанные обстоятельства нарушают конституционное право жильцов дома на благоприятную окружающую среду из-за удушливого запаха гниющих отбросов и делают проживание в этом доме невозможным, заявители просили, чтобы предоставленное им новое жилье находилось как можно дальше от свалки.

В ответе, полученном на заявление, разъяснялось, что вопрос о предоставлении нового жилья может быть решен только после признания межведомственной жилищной комиссией дома, в котором проживают заявители, непригодным для постоянного проживания.

Правильно ли был выбран заявителями орган для решения вопроса о признании их жилых помещений нежилыми?

Какие документы должны были приложить заявители к своему заявлению?

В какие сроки должно быть рассмотрено заявление, поданное тремя семьями?

При каких условиях могут быть переведены жилые помещения этих семей в нежилые?

Задача №2

При плановом обследовании домов, входящих в жилищный фонд г. Оренбурга, в одном из них обнаружена квартира, состоящая из одной комнаты, в которой пол располагался ниже поверхности двора. Комната эта была размером 14 кв. м., выход из нее осуществлялся непосредственно во двор под аркой дома. Ширина входной двери в квартиру была равна 60 см. Вход в туалетную комнату осуществлялся непосредственно из жилой комнаты, а на потолке имелись следы от многократных протечек в связи с тем, что канализационные трубопроводы проходят над этой комнатой.

В этой квартире проживала по договору социального найма одинокая пенсионерка Софья Казакова, 65 лет.

Можно ли отнести выявленные обстоятельства к дефектам жилого помещения? Если да, то какие?

Укажите, какие из указанных дефектов могут явиться основанием для признания описанной квартиры непригодной для постоянного проживания?

Какие правовые последствия может повлечь за собой признание квартиры Казаковой непригодной для постоянного проживания?

Что следует предпринять Казаковой в случае признания ее квартиры пригодной для постоянного проживания?

Задача №3

Кирсанов подал в администрацию г. Свердловска заявление с просьбой разрешить ему переустройство и перепланировку купленного им дома. Дом этот был двухэтажный и построен из кирпича. Просьба заявителя была обоснована в заявлении, к последнему были приложены проектная документация по переоборудованию и перепланировке, а также другие необходимые документы.

В проектной документации были перечислены следующие виды работ:

- а) перенос газовой плиты на другое место кухни;
- б) застекление балкона;
- в) перенос стен, разделяющих жилые комнаты, с целью создания двух комнат, имеющих по одному окну, и одной комнаты без окна для использования в качестве кладовой. Размеры комнат с окнами должны быть 8 кв.м. и 12 кв.м., а комнаты без окна – 7 кв. м;
- г) перенос имеющихся и создание новых дверных проемов шириной 65 см;
- д) постройка тамбура у входной двери дома;
- е) создание новых вентиляционных каналов.

Ознакомившись с заявлением и приложенными к нему документами, межведомственная жилищная комиссия отказала заявителю в его просьбе.

Какие документы, по вашему мнению, были приложены Кирсановым к заявлению?

По какой причине было отказано заявителю в его просьбе? Правомерен ли этот отказ?

Какие из работ, указанных в проектной документации, относятся к переустройству, а какие – к перепланировке?

Нормативный материал

1 Жилищный кодекс РФ: [федер. закон: принят Гос. Думой 1 марта 2005 № 188-ФЗ]. - М.: Эксмо, 2008. - 123 с.

2 Градостроительный кодекс РФ: [федер. закон: принят Гос. Думой 29 декабря 2004 № 190-ФЗ]. – М.: Эксмо, 2006. – 196 с.

3 Об утверждении Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда: постановление Госстроя РФ от 27 сентября 2003 № 170 // Система ГАРАНТ. Энциклопедия Российского законодательства / президент

компании Д.В.Першеев; Центр Информац. технологий Московского гос. ун-та. - М.: ГАРАНТ-СЕРВИС, 2008. - Спец. вып. для студентов, аспирантов и преподавателей: весенний семестр 2008. - 1 электр. опт. диск (CD-ROM).

4 Об утверждении положения «О переводе жилых помещений в нежилые и нежилых помещений в жилые в г. Оренбурге»: постановление Оренбургского городского совета от 19 мая 2005 № 118 // Система ГАРАНТ. Энциклопедия Российского законодательства / президент компании Д.В.Першеев; Центр Информац. технологий Московского гос. ун-та. - М.: ГАРАНТ-СЕРВИС, 2008. - Спец. вып. для студентов, аспирантов и преподавателей: весенний семестр 2008. - 1 электр. опт. диск (CD-ROM).

Дополнительная литература

1 Гражданское право: учебник / Под ред. А.П. Сергеева, Ю.К. Толстого. - М.: Проспект, 2003. Ч. 2. Гл. 34. Жилищное право. - С. 196-291;

2 Кичихин, А.Н. Жилищные права (пользование и собственность), комментарий, разъяснения / А.Н. Кичихин, И.Б. Марткович, Н.А. Щербакова. - М.: Юристъ, 1997. – 359 с.

3 Грудцына, Л.Ю. Жилищное право России: учебник / Л.Ю. Грудцына; под ред. Н.М. Коршунова. – М.: Изд-во Эксмо, 2005 – 656 с. – (Российское юридическое образование).

4 Грудцына, Л.Ю. Новое жилищное законодательство в вопросах и ответах / Л.Ю. Грудцына. - М.: Эксмо, 2005. – 325 с.

5 Комментарий к Жилищному кодексу Российской Федерации (постатейный) / под ред. Н.М. Коршунова. - М.: Эксмо, 2005. – 375 с.

Вопросы для самопроверки

1 В каких случаях и при каких условиях допускается перевод жилого помещения в нежилое и наоборот?

2 Каковы особенности перевода в нежилое помещение квартиры в многоквартирном доме?

3 Что понимается под переоборудованием жилого помещения?

4 Что такое перепланировка жилого помещения?

5 Чем переоборудование отличается от перепланировки жилого помещения?

6 Какие видоизменения жилой площади не разрешается производить?

7 В каком случае и на основании какого решения жилое помещение может быть сохранено в переустроенном или перепланированном состоянии?

2.6 Тема 6 Право собственности и другие вещные права на жилые помещения. Сделки с жилыми помещениями. Государственная регистрация прав на жилые помещения и сделок с ними

Основные вопросы

- 1) понятие права собственности на жилое помещение;
- 2) права и обязанности собственника жилого помещения;
- 3) права и обязанности граждан, проживающих в принадлежащем собственнику жилом помещении;
 - 3.1) пользование жилым помещением, предоставленным по завещательному отказу;
 - 3.2) пользование жилым помещением на основании договора пожизненного содержания с иждивением;
- 4) общее имущество собственников помещений в многоквартирном доме;
- 5) общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме;
- 6) сделки с жилыми помещениями:
 - а) договор купли-продажи, мены;
 - б) договор ренты;
 - в) договор дарения и др.
- 7) понятие государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним;
- 8) порядок государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним;
- 9) основания для приостановления и отказа в государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

Методические рекомендации

При подготовке к первому вопросу студентам важно учитывать, что понятие собственности является межотраслевым и свое нормативное закрепление находит в нормах гражданского законодательства. Именно в статье 209 ГК РФ установлено содержание права собственности: «Собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом. 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. 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».

Право собственности включает в себя три основных составляющих: право владения, право пользования, право распоряжения. Пункт 1 ст. 30 ЖК РФ в этой связи установил, что собственник жилого помещения осуществляет в отношении него права владения, пользования и распоряжения в соответствии с назначением жилого помещения и пределами его использования.

Пункт 2 ст. 30 ЖК РФ посвящен одному из полномочий собственности - праву распоряжения жилым помещением. Так, собственник вправе предоставить принадлежащее ему жилое помещение другому гражданину или юридическому лицу во владение и (или) пользование.

Но, обращаем внимание студентов на то, что в ЖК РФ акцент сделан лишь на передаче права владения и (или) пользования жилым помещением другому лицу. При этом не идет речь о договорах, юридическим последствием которых является переход права собственности на жилое помещение, иными словами - отчуждение. Поэтому обучающимся следует обратить внимание не то, что переход права собственности на жилые помещения - это предмет регулирования в большей степени гражданского, а не жилищного законодательства, и его регулирование сосредоточено в ГК РФ.

Ответ на второй вопрос семинарского занятия должен быть основан на характеристике норм жилищного и гражданского законодательства, закрепляющих права и обязанности собственника жилого помещения.

Статья 30 ЖК РФ устанавливает основные права и обязанности лица, имеющего на праве собственности жилое помещение. Регулирование прав и обязанностей собственников жилых помещений является своего рода новеллой жилищного законодательства. Ранее действовавший ЖК РСФСР не регулировал данную группу общественных отношений в силу специфики гражданского оборота, сложившегося в условиях советского государства.

В п. 3 ст. 30 ЖК РФ находит свое отражение гражданско-правовой принцип «бремени собственности». Бремя собственности, т.е. обязанность по содержанию имущества в надлежащем виде, уплата различных платежей, налогов, сборов и пошлин по общему правилу всегда лежит на собственнике вещи.

Жилищное законодательство в этом смысле не является исключением. Собственник жилого помещения несет бремя содержания этого помещения. Если же такое помещение является квартирой и расположено в многоквартирном жилом доме, то собственник несет еще и бремя содержания общего имущества собственников в многоквартирном доме. Если помещение не является отдельной квартирой, а представляет собой, допустим, комнату в коммунальной квартире, то его собственник несет еще и бремя содержания общего имущества собственников комнат.

Пункт 4 ст. 30 ЖК РФ посвящен основным, наиболее общим обязанностям собственников жилых помещений. Собственники жилых помещений обязаны:

- поддерживать помещение в надлежащем состоянии;
- не допускать бесхозяйственного обращения с жилым помещением;
- соблюдать права и законные интересы соседей;
- соблюдать правила пользования жилыми помещениями;
- соблюдать правила содержания общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме.

В этой связи студентам также необходимо рассмотреть вопрос об ответственности собственника жилого помещения, установленной ст. 293 ГК РФ. Если собственник жилого помещения использует его не по назначению, систематически нарушает права и интересы соседей, либо бесхозяйственно обращается с жильем, допуская его разрушение, орган местного самоуправления может предупредить собственника о необходимости устранить нарушения, а если они влекут разрушение помещения - также назначить собственнику соразмерный срок для ремонта помещения. Если собственник после предупреждения продолжает нарушать права и интересы соседей или использовать жилое помещение не по назначению, либо без уважительных причин не произведен необходимый ремонт. Суд по иску органа местного самоуправления может принять решение о продаже с публичных торгов такого жилого помещения с выплатой собственнику вырученных от продажи средств за вычетом расходов на исполнение.

Третий вопрос занятия посвящен рассмотрению прав и обязанностей граждан, проживающих в принадлежащем собственнику жилом помещении, содержание которых раскрывается в ст. 31 ЖК РФ. Данной статьей определен круг лиц, которые в силу различных правовых оснований проживают совместно с собственником в принадлежащем ему жилом помещении. К таким лицам, прежде всего, относятся члены семьи собственника жилого помещения, бывшие члены семьи собственника жилого помещения, а также лица, проживающие в жилом помещении по соглашению с собственником и не являющиеся членами его семьи.

Согласно п. 2 ст. 31 ЖК РФ, члены семьи собственника имеют равные с собственником права пользования жилым помещением. Однако иная ситуация может иметь место, если между собственником и членами его семьи существует соглашение относительно объема прав пользования жилым помещением.

В соответствии с п. 3 ст. 31 ЖК РФ, дееспособные члены семьи собственника жилого помещения несут с ним солидарную ответственность по обязательствам, возникающим в связи с использованием этим жилым помещением.

Солидарность ответственности собственника и дееспособных членов его семьи выражается в том, что общая сумма ответственности делится в равных долях между указанными лицами. Такой порядок ответственности по обязательствам может быть изменен по соглашению собственника и членов его семьи. Граждане могут установить между собой, например, субсидиарный вариант ответственности. В этом случае члены семьи будут

нести ответственность по обязательствам, возникающим из использования жилого помещения, только в том случае, если имущества собственника недостаточно для исполнения обязательств.

Законодатель ограничил круг лиц, которые признаются членами семьи собственника. К таким лицам относятся проживающие совместно с собственником в принадлежащем ему помещении дети, родители, а также супруг (супруга). Студентам необходимо рассмотреть, почему нынешний ЖК РФ сократил по отношению к ЖК РСФСР круг лиц, признаваемых членами семьи собственника, и как законодателем регулируется порядок признания других категорий граждан членами семьи собственника жилого помещения.

Условия пользования жилым помещением бывшим членом семьи собственника регламентируются ч. 4 и 5 ст. 31 ЖК РФ. Студентам следует обратить внимание на то, что по общему правилу в случае прекращения семейных отношений право пользования жилым помещением не сохраняется. Однако законодатель установил для собственника и данных лиц ряд правовых гарантий, на рассмотрении которых студентам нужно остановиться подробнее:

1) право пользования жилым помещением за бывшим членом семьи собственника может сохраниться только при заключении соответствующего соглашения между собственником жилого помещения и бывшим членом его семьи. Данная норма гарантирует собственнику сохранение права собственности без различных обременений после прекращения родственных отношений;

2) если у бывшего члена семьи собственника жилого помещения отсутствуют основания приобретения или осуществления права пользования иным жилым помещением, а также, если имущественное положение бывшего члена семьи собственника жилого помещения и другие заслуживающие внимания обстоятельства не позволяют ему обеспечить себя иным жилым помещением, право пользования жилым помещением, принадлежащим указанному собственнику, может быть сохранено за бывшим членом его семьи на определенный срок на основании решения суда;

3) 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.

Когда срок пользования жилым помещением, установленный для бывшего члена семьи собственника, истек, право пользования прекращается. Однако оно вновь может быть продлено по соглашению собственника и бывшего члена его семьи.

До истечения срока пользования жилым помещением, установленного судом для бывшего члена семьи собственника, это право прекращается при наличии следующих обстоятельств:

- прекращение права собственности на жилое помещение у собственника;

- перестали существовать обстоятельства, в связи с которыми суд сохранил за бывшим членом семьи собственника право пользования жилым помещением.

Согласно п. 7 ст. 31 ЖК РФ, объем прав, обязанностей и ответственности лица, пользующегося жилым помещением по соглашению с собственником, определяется этим же соглашением и не всегда равен объему прав, обязанностей и ответственности членов семьи собственника.

Характеризуя условия и порядок пользования жилым помещением, предоставленным по завещательному отказу, студентам необходимо руководствоваться положениями статьи 1137 ГК, из которых следует, что завещательный отказ - это такое распоряжение, которым завещатель возлагает на наследника по завещанию исполнение за счет наследства какого-либо обязательства имущественного характера в пользу одного или нескольких лиц (отказополучателей), например, обязательство передать в собственность или во временное владение (пользование) какое-либо имущество. В качестве завещательного отказа специально выделена возможность возложить на наследника, к которому переходит по наследству жилой дом, квартира или иное жилое помещение, обязанность предоставить отказополучателю пожизненное или на определенный срок право пользования этим помещением или его частью. Таким образом, между наследником и отказополучателем возникает обязательство, в котором отказополучатель выступает как кредитор, а наследник - как должник. На основании завещания завещательным отказом могут быть обременены как наследники по завещанию, так и наследники по закону.

Необходимо отметить также другое важное положение ст. 1137 ГК, согласно которому в случае последующего перехода прав собственности на имущество, обремененное завещательным отказом, право пользования этим имуществом отказополучателем сохраняет силу.

Из ГК следует, что гражданин должен пользоваться жилым помещением безвозмездно. Часть 1 ст. 33 ЖК РФ, приравнивая данного гражданина к собственнику в части пользования жилым помещением, возлагает на него солидарную с собственником ответственность по обязательствам, вытекающим из пользования жилым помещением.

Солидарная ответственность предусмотрена ст. 322 ГК РФ, в силу которой солидарная обязанность (ответственность) или солидарное требование возникает, если солидарность обязанности или требования предусмотрена договором или установлена законом, в частности, при неделимости предмета обязательства.

Исполнение солидарной обязанности полностью одним из должников освобождает остальных должников от исполнения кредитору.

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

Статья 34 ЖК РФ устанавливает порядок пользования жилым помещением, которое предоставляется гражданину на основании договора пожизненного содержания с иждивением.

Понятие договора пожизненного содержания с иждивением содержится в п. 1 ст. 601 ГК РФ, согласно которому, по договору пожизненного содержания с иждивением получатель ренты - гражданин передает принадлежащие ему жилой дом, квартиру, земельный участок или иную недвижимость в собственность плательщика ренты, который обязуется осуществлять пожизненное содержание с иждивением гражданина (получателя ренты) или указанного им третьего лица.

Статья 34 ЖК РФ посвящена правам получателя ренты, передавшего свое жилое помещение в счет пожизненного содержания с иждивением. Этот гражданин, так же, как и получатель наследственного отказа, вправе свободно и наравне с собственником пользоваться жилым помещением. Кроме того, он также несет солидарную с собственником ответственность по обязательствам, возникающим в связи с использованием жилого помещения. Иной порядок отношений собственника и получателя ренты может быть предусмотрен договором пожизненного содержания с иждивением. Если договором пожизненного содержания с иждивением предусмотрены иные условия, то должны соблюдаться условия заключенного договора, а не положения ст. 34 ЖК РФ.

Четвертый вопрос занятия требует от студентов обращения внимания на тот исторический факт, что вопрос об общем имуществе собственников помещений в многоквартирном доме отсутствовал в ЖК РСФСР 1983 г. И только с введением в действие ГК РФ 1995 г. были установлены правила:

а) регулирующие основные отношения собственности на квартиру в многоквартирном доме (ст. 289 ГК РФ);

б) об общем имуществе собственников квартир в многоквартирном доме (ст. 290 ГК РФ);

в) о возможности образования товариществ собственников жилья для обеспечения эксплуатации многоквартирного дома, пользования квартирами и общим имуществом (ст. 291 ГК РФ).

Существенные изменения в законодательство внес и ФЗ от 15 июля 1996 г. «О товариществах собственников жилья», который урегулировал отношения:

- собственности в кондоминиуме как едином комплексе недвижимого имущества;

- по управлению кондоминиумом;

- по обслуживанию кондоминиума;

- по его созданию и деятельности.

В настоящее время данный закон отменен в связи с принятием ЖК РФ, но многие положения данного нормативного правового акта нашли свое отражение в нормах нынешнего ЖК РФ.

В ст. 36 ЖК РФ получили развитие нормы ст. 290 ГК РФ и ст. 7 ранее действовавшего Закона о ТСЖ.

В Жилищном кодексе РФ отсутствует понятие «кондоминиум», оно заменено понятием «многоквартирный дом», определение которого, к сожалению, не раскрыто.

Перечень общего имущества многоквартирного дома, указанный в ч. 1 ст. 36 ЖК РФ неудачно заимствован без существенных изменений из Закона о ТСЖ и содержит терминологический разнобой в перечислении имущества, входящего в понятие общего имущества многоквартирного дома. Поэтому студентам следует подробнее остановиться на анализе данного перечня, тем более что он не является исчерпывающим и подлежит расширительному толкованию. При расширительном толковании следует исходить из того, что общее имущество в многоквартирном доме находится в функциональной взаимосвязи с жилыми и нежилыми помещениями. Функциональное назначение определяется по экспликациям к поэтажным планам, а в случае их отсутствия - по проектной документации на жилой дом.

К общему имуществу в многоквартирном доме относится все имущество, не выделенное в натуре, не имеющее титульного собственника и предназначенное для содержания, обслуживания и доступа к помещениям.

Общему имуществу присущ следующий набор признаков:

- оно неразрывно связано с жилыми и нежилыми помещениями;
- в натуре не выделяется и не отчуждается отдельно от помещения;
- при отчуждении помещения следует его судьбе;
- право собственности на общее имущество в многоквартирном доме возникает одновременно с возникновением права собственности на помещение;
- оно является принадлежностью не менее чем к двум помещениям в многоквартирном доме;
- имеет функциональную зависимость с помещением;
- предназначено для удовлетворения потребностей граждан при проживании (помещения: колясочные, почтовые);
- является санитарно-техническим, электрическим, механическим и другим оборудованием).

Часть 2 статьи 36 ЖК РФ ограничивает права собственников по распоряжению общим имуществом многоквартирного дома.

С принятием ГК РФ владение, пользование и распоряжение долевой собственностью на общее имущество в многоквартирном доме стало возможным только с согласия всех ее участников (ст. 246-247 ГК РФ), т. к. иной правовой режим общей собственности на общее имущество ГК РФ не был установлен.

Жилищный кодекс РФ ввел иной порядок распоряжения общим имуществом в многоквартирном доме. Распоряжение общей собственностью на общее имущество в многоквартирном доме в части передачи этого

имущества в пользование иным лицам, уменьшения размера общего имущества отнесено теперь к жилищному законодательству.

Уменьшение размера общего имущества в многоквартирном доме возможно только с согласия всех собственников помещений в данном доме путем его реконструкции (ч. 3 ст. 36 ЖК РФ). В этом случае действует общая норма гражданского законодательства.

Согласно ст. 1 Градостроительного кодекса РФ от 29.12.2004г. № 190-ФЗ, реконструкция - это изменение параметров объектов капитального строительства, их частей, количества помещений, высоты, количества этажей (далее - этажность), площади, показателей производственной мощности, объема и качества инженерно-технического обеспечения.

В статье 36 ЖК РФ понятие «реконструкция» используется по отношению к многоквартирному дому, а не к жилым помещениям.

Уменьшение размера общего имущества в многоквартирном доме возможно не только в случае, предусмотренном статьей 36 ЖК РФ (реконструкции). Согласно ст. 40 ЖК РФ, собственник помещения может увеличить занимаемую площадь за счет части общего имущества в многоквартирном доме, но только в случае проведения реконструкции, переустройства и (или) перепланировки, которые невозможно провести без присоединения части общего имущества.

Часть 3 ст. 36 ЖК РФ регулирует правовой режим общей долевой собственности на общее имущество только в случае уменьшения его размера, хотя при реконструкции существует возможность и увеличения размера общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме.

В части 5 ст. 36 ЖК РФ содержатся частные правила обременения земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом. Такой земельный участок может быть обременен правом ограниченного пользования другими лицами.

Принятие решений о пределах использования земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, в т. ч. введение ограничений пользования им, относится к компетенции общего собрания собственников помещений.

Доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме собственника помещения в этом доме пропорциональна размеру общей площади указанного помещения (ч. 1 ст. 37 ЖК РФ). Данная норма заимствована из Закона о ТСЖ с некоторыми изменениями. Статья 9 Закона о ТСЖ, в соответствии с которой ранее определялась доля в праве собственности на общее имущество, являлась диспозитивной. Эта доля могла быть установлена в силу закона либо по соглашению домовладельцев (собственников).

После 1 марта 2005 г. доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме определяется только в соответствии со ст. 37 ЖК РФ.

Принцип установления доли в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме, изложенный в ч.1 ст. 37 ЖК РФ, носит императивный характер.

Доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме собственника помещения:

- следует судьбе права собственности на указанное помещение (ч. 2 ст. 37 ЖК РФ);

- при переходе права собственности на помещение в многоквартирном доме от одного собственника к другому не изменяется (ч. 3 ст. 37 ЖК РФ);

- выделению в натуре не подлежит (п. 1 ч. 4 ст. 37 ЖК РФ);

- отчуждению отдельно от права собственности на помещение не подлежит (п. 2 ч. 4 ст. 37 ЖК РФ).

Следует заметить, что правовой режим общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме заметно отличается от правового режима имущества, находящегося в долевой собственности, регламентируемого гражданским законодательством (ст. 246, 247 ГК РФ).

На правовой режим общей долевой собственности на общее имущество в многоквартирном доме не распространяются следующие положения ГК РФ:

- пункт 2 ст. 246 ГК РФ - участник долевой собственности вправе по своему усмотрению продать, подарить, завещать, отдать в залог свою долю либо распорядиться ею, иным образом с соблюдением при ее возмездном отчуждении правил, предусмотренных ст. 250 ГК РФ;

- пункт 2 ст. 247 ГК РФ - участник долевой собственности имеет право на предоставление в его владение и пользование части общего имущества, соразмерной его доле, а при невозможности этого вправе требовать от других участников, владеющих и пользующихся имуществом, приходящимся на его долю, соответствующей компенсации;

- пункт 1 ст. 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 случая продажи с публичных торгов.

Статья 38 ЖК РФ определяет порядок перехода права собственности на помещение в многоквартирном доме и устанавливает требования, которые должны быть оговорены в договоре. Так, в договоре об отчуждении помещения должно быть в обязательном порядке указано, что помещение отчуждается вместе с долей (указывается размер доли) в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме. Условия договора, которыми переход права собственности на помещение в многоквартирном доме не сопровождается переходом доли в праве общей собственности на общее имущество в таком доме, являются ничтожными.

Часть 1 ст. 39 ЖК РФ, по сравнению с ч. 3 ст. 30 ЖК РФ, расширяет субъектный состав собственников, на которых возлагается бремя несения

расходов по содержанию общего имущества в многоквартирном доме. Собственники помещений (жилых и нежилых) в многоквартирном доме несут бремя расходов на содержание общего имущества в многоквартирном доме.

Каждый участник долевой собственности обязан соразмерно со своей долей участвовать в уплате налогов, сборов и иных платежей по общему имуществу, а также в издержках по его содержанию и сохранению (ст. 249 ГК РФ). Поэтому 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 (ч. 2 ст. 39 ЖК РФ).

Статьи 41-43 ЖК РФ регулируют правоотношения собственности на общее имущество собственников комнат в коммунальной квартире.

Собственникам комнат в коммунальной квартире принадлежат на праве общей долевой собственности помещения в данной квартире. От студентов также требуется охарактеризовать основные признаки, присущие общему имуществу собственников комнат в коммунальной квартире.

Доля собственника комнаты в праве общей собственности на общее имущество в коммунальной квартире пропорциональна размеру общей площади указанной комнаты (ч. 2 ст. 42 ЖК РФ). Доля каждого собственника комнаты в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме пропорциональна сумме размеров общей площади комнаты и площади, определенной в соответствии с долей в праве общей собственности на общее имущество в коммунальной квартире.

Частью 6 ст. 42 ЖК РФ введена новая норма, в соответствии с которой при продаже комнаты в коммунальной квартире остальные собственники комнат в данной коммунальной квартире имеют преимущественное право покупки отчуждаемой комнаты. Порядок и условия продажи комнаты в коммунальной квартире регулируются ст. 250 ГК РФ. Отчуждение комнаты в коммунальной квартире путем мены осуществляется по этим же правилам. На продажу комнаты в коммунальной квартире с публичных торгов данная статья не распространяется.

Собственники комнат в коммунальной квартире несут бремя расходов на содержание общего имущества в данной квартире (ч. 1 ст. 43 ЖК РФ).

Собственник комнаты в коммунальной квартире несет бремя содержания комнаты в коммунальной квартире, общего имущества собственников комнат в коммунальной квартире и общего имущества собственников помещений в соответствующем многоквартирном доме пропорционально своей доле.

Пятый вопрос занятия посвящен институту общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, которое, в соответствии с п. 1 ст. 44 ЖК РФ является органом управления многоквартирным домом.

Статья 44 ЖК РФ устанавливает расширительный перечень вопросов, по которым собственники помещений обязаны принимать совместные

решения. Студентам необходимо подготовить к семинарскому занятию их перечень и дать им характеристику.

Также обращаем внимание студентов на то, что с момента введения в действие ЖК РФ принятие решений о реконструкции многоквартирного дома, хозяйственных построек и других зданий, строений, сооружений не может быть реализовано без согласия собственников помещений многоквартирного дома.

Пункт 1 ч. 2 ст. 44 ЖК РФ содержит существенный недостаток. К компетенции общего собрания отнесено принятие решений о ремонте общего имущества в многоквартирном доме, но не указано, о каком ремонте идет речь.

Существенным недостатком ЖК РФ является и то, что институт общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме заимствован из Закона о ТСЖ и вошел в ЖК РФ со всеми существовавшими в нем недостатками, и привнес новые - принятие решений большинством не менее двух третей голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме, а собрать кворумное собрание в многоквартирных домах, в которых количество собственников превышает 500 человек, практически невозможно.

Что же касается порядка проведения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, то он устанавливается ст. 45 ЖК РФ.

Часть 3 ст. 45 ЖК РФ устанавливает правомочность общего собрания собственников помещений. Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме правомочно (имеет кворум), если в нем приняли участие собственники помещений в данном доме или их представители, обладающие более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов. Студентам следует обратить внимание на то, что данная норма конфликтует с ч. 1 ст. 46 ЖК РФ, т. к. не может быть принято решение по п.п. 1-3 ч. 2 ст. 44 ЖК РФ большинством не менее двух третей голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме при наличии собственников помещений, обладающих более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов.

К тому же процедура созыва общего собрания собственников помещений усложнена письменным извещением каждого собственника помещения заказным письмом (обязательная норма). Законодатель не учел, что инициатор общего собрания не может иметь сведений о собственниках, их долях в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме, а это обстоятельство определяет в дальнейшем правомочность созываемого собрания, адреса фактического проживания собственников помещений. Инициатор также должен понести существенные затраты на аренду помещений, где будет проводиться общее собрание, и на рассылку извещений о проведении собрания.

Информирование собственников помещений о проведении общего собрания должно быть осуществлено инициатором собрания не позднее,

чем за 10 дней до даты его проведения. Датой извещения о проведении общего собрания является дата отправки заказного письма, а не дата получения собственником помещения данного письма.

Вторая часть семинарского занятия посвящена рассмотрению наиболее распространенных сделок с жилыми помещениями, а так же вопросов государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

Шестой вопрос занятия требует от студентов обращения к нормам гражданского законодательства, регулирующим наиболее распространенные сделки в сфере жилищных правоотношений, к которым относятся:

а) купля-продажа жилых помещений, регулируемая главой 30 и статьями 549–558 ГК РФ.

Статьей 558 ГК РФ предусмотрены особенности продажи жилых помещений. Установлено, что существенным условием договора продажи жилого дома, квартиры, части жилого дома или квартиры, в которых проживают лица, сохраняющие в соответствии с законом право пользования этим жилым помещением после его приобретения покупателем, является перечень этих лиц, с указанием их прав на пользование продаваемым жилым помещением;

б) договор мены жилого помещения, представляющий собой сделку, по которой каждая из сторон обязуется передать в собственность другой стороне один товар в обмен на другой (ст. 567 ГК РФ);

в) договор дарения, содержание которого раскрывается в ст. 572 ГК РФ;

г) договор ренты, в силу которого в обмен на полученное имущество новый собственник обязан выплачивать бывшему собственнику ренту в виде определенной денежной суммы либо предоставлять средства на его содержание в иной форме.

Жилье, которое передается на основании договора ренты, может быть приобретено новым собственником:

- за плату: в этих случаях к отношениям сторон договора применяются правила о купле-продаже (гл. 30 ГК);

- бесплатно: в этих случаях к отношениям сторон применяются правила о договоре дарения (гл. 32 ГК).

Рентный договор подлежит обязательному нотариальному удостоверению, а договор, предусматривающий отчуждение недвижимого имущества, подлежит также государственной регистрации (ст. 584 ГК). При заключении рентного договора относительно жилья необходимо и нотариальное удостоверение, и государственная регистрация, поскольку жилье относится к недвижимому имуществу.

д) договор пожизненного содержания с иждивением (ст. 601 ГК РФ) - разновидность договора пожизненной ренты. По этому договору получатель ренты - гражданин передает принадлежащий ему жилой дом, квартиру или иную недвижимость другому лицу, которое обязуется осуществлять

пожизненное содержание с иждивением гражданина и (или) указанного им третьего лица (лиц).

Перечисленные выше договоры, конечно, не исчерпывают весь перечень сделок, которые могут совершаться с жилыми помещениями, они являются наиболее распространенными в практике гражданского оборота. Поэтому студентам необходимо рассмотреть и другие сделки в сфере гражданского оборота жилых помещений.

Отвечая на седьмой вопрос занятия, студент должен не только дать определение понятия государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, но и определить цели и значение данного института в регулировании жилищных правоотношений.

Основным нормативным правовым актом, регулирующим проведение государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним является Федеральный закон от 21 июля 1997 г. «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним». Пункт 1 статьи 2 Закона содержит легальное определение государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним: «Государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним - юридический акт признания и подтверждения государством возникновения, ограничения (обременения), перехода или прекращения прав на недвижимое имущество в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации».

Согласно ст. 131 ГК РФ, государственной регистрации подлежат следующие права на недвижимость: право собственности; право хозяйственного ведения; право оперативного управления; право пожизненного наследуемого владения; право постоянного пользования; ипотека; сервитуты, а также иные права в случаях, предусмотренных Гражданским кодексом РФ и иными законами.

Однако нужно помнить, что, например, согласно п. 2 ст. 20 Земельного кодекса, «гражданам земельные участки в постоянное (бессрочное) пользование не предоставляются».

Данный перечень был дополнен отдельными статьями части второй ГК РФ (об аренде, о доверительном управлении и др.), а также Закона «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» и охватывает практически все случаи возникновения (перехода) прав на недвижимое имущество.

Исключения из общего правила об обязательной регистрации прав на недвижимое имущество весьма редки и могут быть предусмотрены только в законе.

Восьмой вопрос занятия посвящен рассмотрению порядка регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, который регламентируется статьей 13 Закона «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним». Она определяет последовательность стадий регистрации в следующем виде:

- прием документов, необходимых для государственной регистрации и отвечающих требованиям этого закона; регистрация представленных документов;

- правовая экспертиза представленных документов и проверка законности сделки с недвижимостью; сопоставление заявленных прав на объект недвижимости с уже зарегистрированными на него правами с целью установить отсутствие возможных противоречий;

- при отсутствии указанных противоречий и других оснований для отказа в регистрации либо ее приостановления - внесение записи в Единый государственный реестр, прав на недвижимое имущество;

- совершение регистрационных надписей на правоустанавливающих документах и выдача удостоверений о произведенной регистрации, каковыми, согласно ст. 14 ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», являются особого вида свидетельства.

Согласно ст.17 ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», основаниями для государственной регистрации наличия, возникновения, прекращения, перехода, ограничения (обременения) прав на недвижимое имущество и сделок с ним являются:

- акты, изданные органами государственной власти или органами местного самоуправления в рамках их компетенции и в порядке, который установлен законодательством, действовавшим в месте издания таких актов на момент их издания.;

- договоры и другие сделки в отношении недвижимого имущества, совершенные в соответствии с законодательством, действовавшим в месте расположения объектов недвижимого имущества на момент совершения сделки;

- акты (свидетельства) о приватизации жилых помещений, совершенные в соответствии с законодательством, действовавшим в месте осуществления приватизации на момент ее совершения;

- свидетельства о праве на наследство;

- вступившие в законную силу судебные решения;

- акты (свидетельства) о правах на недвижимое имущество, выданные уполномоченными органами государственной власти в порядке, установленном законодательством, действовавшим в месте издания таких актов на момент их издания;

- иные акты передачи прав на недвижимое имущество и сделок с ним заявителю от прежнего правообладателя в соответствии с законодательством.

Статья 14 ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» предусматривает два способа удостоверения государственной регистрации прав в зависимости от объекта регистрации: свидетельство о государственной регистрации прав и специальную регистрационную надпись на документе. Свидетельство выдается для удостоверения проведенной государственной регистрации, возникновения и

перехода, прав на недвижимое имущество. Специальная регистрационная надпись на документе, выражающем содержание сделки, совершается для удостоверения государственной регистрации договоров и иных сделок. В развитие данного положения, Постановление Правительства от 18 февраля 1998 г. № 219 «Об утверждении правил ведения Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним» установило новые формы свидетельства и регистрационной надписи. В связи с этим, Федеральная нотариальная палата в письме от 16 марта 1998 г. № 175 «О применении Правил ведения Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним» отмечала: «Применение новых форм свидетельства о регистрации и регистрационной надписи с момента введения в действие Федерального закона «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» приведет к нарушению прав участников гражданского оборота, чьи права и договоры по совершенным и зарегистрированным сделкам с недвижимым имуществом в период после введения в действие данного Федерального закона до опубликования названного постановления Правительства Российской Федерации были удостоверены в соответствии с п. 2 ст. 14 указанного Федерального закона ранее введенными образцами форм». Налицо пробел в законодательстве.

Студентам следует подробнее остановиться на рассмотрении порядка ведения Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, а также целей, для достижения которых введен данный институт.

Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним «аккумулирует информацию о правовом положении всякой недвижимости, находящейся в регистрационном округе»⁹. Для достижения этой задачи установлено правило, согласно которому все вещные права на недвижимость, а также любой акт вещно-правового значения, должны быть внесены в реестр, и только с этого момента они получают юридическую силу для всех третьих лиц. Это так называемый принцип формализма (или иначе - принцип обязательности).

Неотъемлемой частью Единого государственного реестра прав являются дела, включающие в себя правоустанавливающие документы на недвижимое имущество, и книги учета документов.

Дело правоустанавливающих документов открывается на каждый объект недвижимого имущества. В дело помещаются все документы, поступающие для регистрации прав на указанный объект.

Книги учета документов содержат данные:

- о принятых на регистрацию документах об объекте недвижимого имущества, правообладателях, регистрируемом праве и заявителях;
- о выданных свидетельствах, о государственной регистрации прав;

⁹ Закройщикова Д. Защита гражданских прав при приобретении недвижимого имущества // Российская юстиция.-1999.-№12.-С.14.

- о выписках и справках из Единого государственного реестра прав, об иных документах.

Единый государственный реестр, прав состоит из разделов, содержащих записи о каждом объекте недвижимого имущества. Каждый раздел реестра содержит описание объекта, записи о праве собственности и иных вещных правах на этот объект, имя (наименование) правообладателя, записи об ограничениях (обременениях) этих прав и наличии сделок с этим объектом.

Каждый раздел Единого государственного реестра прав идентифицируется кадастровым номером объекта, а в случае его отсутствия - условным номером.

Разделы Единого государственного реестра прав располагаются в соответствии с принципом единого объекта недвижимого имущества. «Раздел, содержащий информацию о зданиях, сооружениях и иных объектах недвижимого имущества, находящихся на земельном участке, располагается непосредственно за разделом, содержащим информацию об этом участке. Раздел, содержащий информацию о квартирах, жилых и нежилых помещениях и иных объектах, входящих в состав здания или сооружения, располагается непосредственно за разделом, содержащим информацию об этом здании или сооружении»¹⁰.

Следует также отметить, что Единый государственный реестр прав, дела правоустанавливающих документов и книги учета документов являются вечными. Их уничтожение, а равно изъятие из них каких-либо документов или их частей не допускаются.

Содержание ответа на девятый вопрос семинара, должно основываться на характеристике норм статьи 19 Закона «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», устанавливающих основания для приостановления государственной регистрации в зависимости от субъекта государственной регистрации:

- во-первых, основанием является решение самого регистратора. При возникновении у регистратора прав на недвижимое имущество и сделок с ним сомнений в наличии оснований для государственной регистрации прав, в течение месяца он обязан, согласно ст. 19 Закона «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», принять необходимые меры по получению дополнительных сведений. Регистратор прав обязан немедленно известить об этом заявителя, который вправе представить дополнительные доказательства наличия у него оснований для государственной регистрации прав;

- во-вторых, государственная регистрация прав может быть приостановлена не более чем на три месяца на основании заявления в письменной форме правообладателя или уполномоченного им на то лица при

¹⁰ Постановление Правительства РФ от 18 февраля 1998 г. N 219 «Об утверждении Правил ведения Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним» / СЗ РФ.1998.-№8.-Ст.963.

наличии у него надлежаще оформленной доверенности. В заявлении, согласно п. 3 ст. 19 Закона «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», указываются причины, послужившие основанием для приостановления государственной регистрации прав, и срок, необходимый для такого приостановления. Подача заявления о приостановлении государственной регистрации прав прерывает течение срока, установленного пунктом 1 ст. 19 Закона «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним». Срок, истекший до подачи указанного заявления, не засчитывается в новый срок;

- в-третьих, в порядке, установленном законодательством, государственная регистрация прав может быть приостановлена на основании определения или решения суда. В силу п. 4 ст. 19 Закона «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», приостановление государственной регистрации прав сопровождается внесением соответствующей отметки в Единый государственный реестр прав.

О приостановлении государственной регистрации регистратор выносит решение, в котором должны быть указаны:

- номер регистрационного дела;
- дата приема документов;
- срок выдачи документов;
- вид регистрации (в соответствии с заявлением);
- Ф. И. О. заявителя (наименование юридического лица);
- адрес объекта;
- причина приостановления (например, п. 1 ст. 24 Закона «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» - при регистрации общей собственности при отсутствии согласия всех собственников);
- срок приостановления;
- новая дата выдачи документов (не допускать назначения даты выдачи на нерабочие дни).

Статья 20 Закона «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» закрепила основания для отказа в государственной регистрации прав. Так, в государственной регистрации прав может быть отказано в случаях, если:

- право на объект недвижимого имущества, о государственной регистрации которого просит заявитель, не является правом, подлежащим государственной регистрации прав в соответствии Федеральным законом «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним»;
- с заявлением о государственной регистрации прав обратилось ненадлежащее лицо;

- документы, представленные на государственную регистрацию прав, по форме или содержанию не соответствуют требованиям действующего 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 его издания на момент издания;

- лицо, выдавшее правоустанавливающий документ, не уполномочено распоряжаться правом на данный объект недвижимого имущества;

- 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 данный объект недвижимого имущества.

При принятии решения об отказе в государственной регистрации прав, заявителю в письменной форме в срок не более пяти дней после окончания срока, установленного для рассмотрения заявления, направляется сообщение о причине отказа; копия указанного сообщения помещается в дело правоустанавливающих документов.

Задача №1

Семья пенсионеров Ильиных, проживавшая в собственном деревянном доме, получила извещение местного органа самоуправления от 24 июля 2005 г. об изъятии у них земельного участка, на котором стоит дом, для муниципальных нужд.

При общении с должностным лицом, приславшим извещение, глава семьи Ильиных узнал о том, что срок выселения его семьи уже определен 15 декабря 2005 г. и что стоимость дома ему будет возмещена. Она определена в размере 350 тыс. рублей.

Указанное известие потрясло семью пенсионеров своей неожиданностью, а также тем, что ни срок выселения, ни размер компенсации стоимости дома их не устраивали.

Подлежит ли государственной регистрации решение органа местного самоуправления об изъятии земельного участка у семьи Ильиных?

Правильно ли определен срок выселения семьи Ильиных?

Имел ли право орган местного самоуправления в одностороннем порядке определить выкупную цену дома Ильиных?

Может ли собственник дома взамен предлагаемой суммы денег потребовать предоставления ему другого жилого помещения не меньшего размера и не худшего качества?

Может ли орган местного самоуправления потребовать возмещения разницы в стоимости жилья в случае предоставления ему более дорогого жилья?

Задача №2

Лидия Светлова, собственница трехкомнатной квартиры, перешедшей к ней от родителей в порядке наследования, умерла 2 марта 2006 г. Своим завещанием она передала принадлежащую ей квартиру и «все свое имущество, где бы оно ни находилось и в чем бы оно не выразалось» своему мужу Виктору. В том же завещании наследодательница обязала мужа предоставить ее родной сестре Виктории, студентке 4 курса медицинского института, проживавшей в их семье, право на проживание в данной квартире до момента окончания ею института и выхода замуж.

Как называется завещательное распоряжение Лидии Светловой в отношении ее сестры?

Имеет ли право Виктория требовать государственной регистрации своего права на проживание в квартире мужа умершей сестры? Если да, то где?

Обязана ли Виктория участвовать в несении расходов по содержанию квартиры, в которой она проживает? А в погашении долгов умершей?

Сохранит ли Виктория право на проживание в данной квартире после окончания обучения в институте, если она не выйдет замуж?

Каким способом Виктория сможет защитить свое право на проживание в данной квартире, если Виктор Светлов захочет выселить ее до окончания ею института в связи с женитьбой и рождением двух детей-близнецов?

Как изменятся права Виктории на ее проживание в данной квартире, если она выйдет замуж за Виктора Светлова?

Задача №3

Семья Вахитовых, уезжая 6 августа 2004 г. из г. Москвы на 1,5 года на работу по контракту в ФРГ, пригласила на проживание на период своего отсутствия в своей двухкомнатной квартире племянника жены, иногороднего студента МГТИ Василия Глебова. Однако Вахитовы вернулись раньше – 25 августа 2005 г. В день своего приезда они обнаружили следующие обстоятельства: в их квартире вместе с Василием проживают еще два студента, его товарищи по учебе. Квартира находится в запущенном состоянии, потолок кухни закопчен, ведро для мусора переполнено пищевыми отходами, по кухне бегают тараканы, в коридорном зеркале появилась трещина.

Соседи по холлу сообщили Вахитовым, что в их отсутствие в квартире часто собиралась молодежь, в ночное время звучала громкая музыка и раздавались громкие голоса. А соседи, проживающие этажом ниже, заявили о том, что 10 дней назад на потолке в их ванной комнате образовалась протечка воды, вылившейся из ванны: Василий, включив воду в ванне, уснул в ожидании ее наполнения.

Что явилось основанием для вселения Василия Глебова в квартиру семьи Вахитовых?

Может ли потребовать семья Вахитовых немедленного выселения Василия Глебова в случае, если он будет ссылаться на то, что в результате поселения в квартире Вахитовых он потерял право на проживание в студенческом общежитии?

Можно ли считать, что поведение Глебова нарушило права и законные интересы Вахитовых и их соседей?

Какие действия необходимо предпринять Вахитовым, чтобы заставить Глебова сделать ремонт на их кухне и в ванной комнате соседей нижнего этажа?

Как следует действовать заинтересованным лицам, если Глебов окажется неплатежеспособным?

Задача №4

В регистрационную палату г. Брянска поступило заявление от Татьяны Ефимовой с просьбой осуществить государственную регистрацию договора купли-продажи жилого дома, купленного ею у Виктора Авдеева.

Обстоятельства дела таковы. Виктор Авдеев продал Татьяне Ефимовой по нотариально оформленному договору двухкомнатный бревенчатый дом и получил за него деньги в присутствии нотариуса. Договор был составлен в двух экземплярах и заверен удостоверительной надписью нотариуса. Поскольку в течение шести месяцев после заключения договора продавец дома под разными предлогами уклонялся от его регистрации, это стало препятствием для начала строительства покупательницей нового дома на месте купленного. Она вынуждена была платить неустойку бригаде строителей за их вынужденный простой: они не могли приступить к разборке купленного дома и начать строительство нового двухэтажного дома из белого камня.

Были ли соблюдены правила, установленные законом, при оформлении договора купли-продажи дома у нотариуса?

Может ли регистрационная палата г. Брянска осуществить государственную регистрацию договора купли-продажи жилого дома по заявлению только Татьяны Ефимовой?

Вправе ли Ефимова требовать от Авдеева возмещения убытков, возникших у нее в связи с нарушением сроков строительных работ нового дома? А возмещения морального вреда?

Может ли суд обязать Авдеева произвести государственную регистрацию совершенной им сделки?

Нормативный материал

1 Жилищный кодекс РФ: [федер. закон: принят Гос. Думой 1 марта 2005 № 188-ФЗ]. - М.: Эксмо, 2008. - 123 с.

2 Градостроительный кодекс РФ: [федер. закон: принят Гос. Думой 29 декабря 2004 № 190-ФЗ]. – М.: Эксмо, 2006. – 196 с.

3 Гражданский кодекс РФ (части первая, вторая и третья) (с изм. и доп. от 20 февраля 1996 г., 24 октября 1997 г., 8 июля, 17 декабря 1999 г., 16 апреля, 15 мая, 26 ноября 2001 г., 21 марта, 14, 26 ноября 2002 г., 10 января, 26 марта, 11 ноября, 23 декабря 2003 г., 29 декабря, 30 декабря 2004 г., 21 марта, 9 мая, 18 июля 2005 г., 2 февраля, 30 декабря 2006 г.). – М.: Издательство «Экзамен», 2007. – 367 с.

4 О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним: [федер. закон: принят Гос. Думой от 21 июля 1997 № 122 - ФЗ (с изм. и доп. от 5 марта, 12 апреля 2001 г., 11 апреля 2002 г., 9 июня 2003 г.)] // СЗ РФ. - 1997. - № 30. – (ст. 3594); Российская газета. - 2001. - 20 марта; 17 апр.

5 Об утверждении правил ведения Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним: постановление Правительства от 18 февраля 1998 № 219 // СЗ РФ. - 1998. - №8. – (ст.963).

6 О применении Правил ведения Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним: письмо Федеральной нотариальной палаты от 16 марта 1998 № 175 // Бюллетень Министерства юстиции Российской Федерации. - 1998. - №4.

Дополнительная литература

1 Гришаев, С.П. Ваше право собственности на жилой дом и квартиру / С.П. Гришаев. - М., 1995. – 386 с.

2 Крашенинников, П.В. Российское жилищное законодательство / П.В. Крашенинников. - М., 1996. – 483 с.

3 Толстой, Ю.К. Жилищное право: учеб. пособие / Ю.К. Толстой. - М.: Пост-Фактум, 1996. - 394 с.

4 Скловский, К.И. Собственность в гражданском праве / К.И. Скловский. - М., 2000. - 296 с.

5 Фаршатов, И.А. Жилищное законодательство. Практика применения. Теоретические вопросы / И.А. Фаршатов. - М.: Инфра-М, 2001. – 488 с.

6 Грудцына, Л.Ю. Жилищное право России: учебник / Л.Ю. Грудцына; под ред. Н.М. Коршунова. – М.: Изд-во Эксмо, 2005 – 656 с. – (Российское юридическое образование).

7 Грудцына, Л.Ю. Новое жилищное законодательство в вопросах и ответах / Л.Ю. Грудцына. - М.: Эксмо, 2005. – 325 с.

8 Комментарий к Жилищному кодексу Российской Федерации (постатейный) / под ред. Н.М. Коршунова. - М.: Эксмо, 2005. – 375 с.

9 Закройщикова, Е.Д. Защита гражданских прав при приобретении недвижимого имущества / Е.Д. Закройщикова // Российская юстиция. - 1999. - №12. - С.14.

Вопросы для самопроверки

1 Какими правами и обязанностями обладает собственник жилого помещения?

2 Какими правами и обязанностями обладают граждане, проживающие совместно с собственником жилого помещения?

3 Какие действия вправе совершать собственник в отношении принадлежащего ему жилого помещения?

4 Сохраняется ли право пользования жилым помещением за бывшим членом семьи собственника?

5 Как осуществляется пользование жилым помещением, предоставленным по завещательному отказу?

6 Как осуществляется пользование жилым помещением на основании договора пожизненного содержания с иждивением?

7 Какие сделки с жилыми помещениями подлежат государственной регистрации?

8 В каких трех случаях осуществляется государственная регистрация сделок в жилищной сфере?

9 Что является основанием для проведения государственной регистрации прав на жилое помещение и сделок с ним? Какие документы должны быть при этом предоставлены правообладателем или уполномоченным им лицом?

10 В каких случаях может быть отказано в государственной регистрации прав на жилое помещение и сделок с ним? Какие права возникают у заявителя в случае получения такого отказа?

11 Каким лицам предоставляются сведения о содержании правоустанавливающих документов, а также выписки о переходе прав на жилое помещение?

2.7 Тема 7 Жилые помещения, предоставляемые по договорам найма

Основные вопросы

- 1) понятие договора найма и его виды;
- 2) основания и порядок предоставления жилого помещения по договору социального найма;
- 3) социальный наем жилого помещения;
 - 3.1) понятие и форма договора социального найма;
 - 3.2) права и обязанности сторон по договору социального найма;
 - 3.3) ответственность сторон по договору социального найма;
- 4) обмен жилыми помещениями, предоставленными по договорам социального найма;

- 5) поднаем жилого помещения, предоставленного по договору социального найма;
- 6) изменение, расторжение и прекращение договора социального найма жилого помещения;
- 7) договор коммерческого найма жилого помещения;
- 8) предоставление специализированных жилых помещений и пользование ими.

Методические рекомендации

Ответ на первый вопрос практического занятия студентам необходимо начать с определения понятия договора найма, по которому, в соответствии со ст. 671 ГК РФ, одна сторона – собственник жилого помещения или уполномоченное им лицо (наймодатель) – обязуется предоставить другой стороне (нанимателю) жилое помещение за плату во владение и пользование для проживания в нем.

Далее следует выделить основные виды данного договора, которых в главе 35 ГК РФ выделяется всего два: договор коммерческого найма и договор социального найма.

Не претендуя на исчерпывающее регулирование обоих видов найма жилых помещений (коммерческого и социального), гл. 35 ГК РФ в первую очередь направлена на регламентацию отношений, связанных с коммерческим наймом. Вместе с тем, целый ряд положений данной главы относится к двум указанным в ГК видам договора найма жилых помещений.

Во-первых, в ГК РФ предусматривается письменная форма таких соглашений (ст. 674 ГК РФ). При этом несоблюдение формы совершения договора не влечет его недействительности. Здесь важно отметить то обстоятельство, что в отличие от основной части сделок с жилищем, договоры найма жилого помещения не подлежат государственной регистрации.

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

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

В-четвертых, формируя обязанности наймодателя, в ГК РФ, с одной стороны, вводятся нормы, распространяющиеся на любые жилые помещения, и, с другой стороны, выделяется регламентация найма, где объектом выступают квартиры либо изолированные комнаты в многоквартирных домах.

В-пятых, ГК РФ в ст. 680 регламентирует право нанимателя и постоянно проживающих с ним граждан при их взаимном согласии и уведомлении наймодателя разрешить безвозмездное проживание временным жильцам (пользователям). При этом ГК РФ ограничивает такое право сроком до шести месяцев и соблюдением требований законодательства о норме жилой площади на одного человека. У временных жильцов нет самостоятельного права пользования жилым помещением, всю ответственность за их действия перед наймодателем несет наниматель.

В-шестых, в ГК РФ регулируется право нанимателя передать все или часть нанятого помещения в пользование за плату поднаемателю (ст. 685). Договор поднайма заключается с согласия наймодателя. Для сдачи жилья, предоставленного по договору социального найма, требуется согласие членов семьи нанимателя. По договору поднайма не приобретает самостоятельного права пользования жилищем. Ответственным перед наймодателем по договору найма остается наниматель. Заключение договора поднайма возможно при условии соблюдения требований законодательства о норме жилой площади на одного человека.

Перечисленные выше положения требуют от студентов тщательного их изучения и подробной характеристики при ответе на данный вопрос.

Рассмотрению оснований и порядка предоставления жилого помещения по договору социального найма посвящен второй вопрос занятия.

Согласно п. 1 ст. 49 ЖК РФ, по договору социального найма жилые помещения предоставляются гражданам исключительно из государственного или муниципального жилищных фондов. В этом заключается существенное отличие договора социального найма жилого помещения от договора коммерческого найма. При коммерческом найме жилое помещение может быть передано внаем как из государственного и муниципального жилищного фонда, так и из частного жилищного фонда.

В соответствии с п. 2 ст. 49 ЖК РФ, жилые помещения по договору социального найма предоставляются малоимущим гражданам, нуждающимся в жилых помещениях. Таким гражданам помещения предоставляются из муниципального жилищного фонда. Студентам следует рассмотреть критерии, установленные законодательством, для признания граждан малоимущими.

Гражданин может претендовать на получение жилого помещения по договору социального найма в случае, если он, во-первых, признан соответствующим органом малоимущим, во-вторых, признан нуждающимся в предоставлении жилого помещения по договору социального найма.

Пункт 3 ст. 49 ЖК РФ определяет основания для предоставления жилых помещений по договорам социального найма из государственного жилищного фонда, который подразделяется на жилищный фонд Российской Федерации и жилищный фонд субъектов Российской Федерации. Студентам нужно рассмотреть, какие категории граждан имеют право на получение жилья по договору социального найма из государственного жилищного фонда в соответствии с федеральным и региональным законодательством.

Не имеют права претендовать на получение жилых помещений по договору социального найма лишь две категории физических лиц - это иностранные граждане и лица без гражданства. Однако, при наличии соответствующего международного договора Российской Федерации с иностранным государством (государствами), указанные категории лиц также могут обеспечиваться социальным жильем.

Жилое помещение по договору социального найма предоставляется в соответствии с определенной нормой. Статья 50 ЖК РФ устанавливает понятия нормы предоставления и учетной нормы площади жилого помещения.

Согласно п. 1 ст. 50 ЖК РФ, под нормой предоставления площади жилого помещения законодатель понимает минимальный размер площади жилого помещения исходя, из которого определяется размер общей площади жилого помещения, предоставляемого по договору социального найма.

Пункт 4 ст. 50 ЖК РФ дает понятие учетной нормы жилой площади. Так, под учетной нормой понимается 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.

Следовательно, на основании учетной нормы граждане признаются нуждающимися в предоставлении жилых помещений по договорам социального найма.

Статья 51 ЖК РФ содержит перечень оснований для признания граждан нуждающимися в помещениях, предоставляемых по договорам социального найма. Напомним, что признание граждан таковыми является вторым, после статуса малоимущего, условием для предоставления социального жилья.

Согласно п. 2 ст. 51 ЖК РФ, для определения обеспеченности общей площадью граждан, являющихся нанимателями (членами семьи нанимателя) по договору социального найма нескольких жилых помещений либо являющихся собственниками (членами семьи собственника) нескольких жилых помещений, используется суммарная величина общей площади всех помещений.

Статья 52 ЖК РФ определяет порядок и основания принятия на учет граждан, нуждающихся в жилых помещениях. При анализе данной статьи, студентам следует остановиться на характеристике следующих положений:

- какие категории граждан признаются нуждающимися в жилых помещениях и имеют право состоять на учете;
- какие органы осуществляют принятие граждан на учет в качестве нуждающихся в жилых помещениях;
- какие документы необходимы для признания гражданина нуждающимся в жилом помещении и постановке его на учет;
- какие сроки установлены законодательством для рассмотрения данных документов соответствующими органами;
- каким нормативным документом регулируется порядок ведения учета нуждающихся в жилье граждан в субъектах РФ.

Статья 53 ЖК РФ содержит меру юридической ответственности граждан за намеренное ухудшение своих жилищных условий с целью приобретения права состоять на учете в качестве нуждающихся в жилых помещениях. Данная норма является новеллой жилищного законодательства, поскольку ранее действовавший ЖК РСФСР подобных механизмов не предусматривал.

Граждане, которые намеренно предприняли действия, направленные на ухудшение своих жилищных условий с целью приобретения права постановки на учет в качестве нуждающихся в жилых помещениях, принимаются на учет не ранее чем через пять лет со дня совершения указанных намеренных действий. Студентам, при характеристике данной нормы следует привести примеры конкретных намеренных действий, в результате которых наступает юридическая ответственность.

Статья 54 ЖК РФ закрепила перечень оснований для вынесения органами местного самоуправления решения об отказе в принятии гражданина на учет в качестве нуждающегося в жилом помещении. Законодатель установил всего три таких основания:

- гражданином не представлены документы, предусмотренные п. 4 ст. 52 ЖК РФ;
- гражданином представлены документы, которые не подтверждают право состоять на учете в качестве нуждающегося в жилом помещении;
- не истек пятилетний срок, предусмотренный ст. 53 ЖК РФ.

Гражданин, в отношении которого принято решение об отказе в принятии на учет, вправе обжаловать указанное решение в судебном порядке.

Основания и порядок снятия граждан с учета в качестве нуждающихся в жилых помещениях установлены в ст. 56 ЖК РФ. Студентам необходимо дать характеристику указанных в статье оснований, а также определить сроки принятия и направления гражданину решения о снятии его с учета в качестве нуждающегося в жилом помещении.

При характеристике порядка предоставления жилых помещений по договорам социального найма гражданам, которые состоят на учете в качестве нуждающихся, студентам нужно определить:

- какие категории граждан вправе претендовать на получение жилого помещения вне очереди. В данном случае нужно провести сравнительную характеристику норм нынешнего ЖК РФ и ЖК РСФСР, т.к. ранее действовавший ЖК РСФСР, помимо перечня граждан, имеющих право на внеочередное предоставление жилых помещений, предусматривал как минимум одиннадцать категорий граждан, имеющих право на первоочередное предоставление жилых помещений. Механизм первоочередного предоставления жилых помещений не нашел отражения в ЖК РФ;

- какой документ является основанием для заключения с гражданами договора социального найма, и какие сроки для этого предусмотрены;

- какие требования установлены ЖК РФ к расположению и площади предоставляемого по договору социального найма жилого помещения.

Согласно п. 1 ст. 58 ЖК РФ, при предоставлении жилых помещений по договорам социального найма учитывается пол заселяемых в жилое помещение граждан. Так, лица разного пола, за исключением супругов, подлежат заселению в одну комнату только при наличии их личного согласия.

Пункт 2 ст. 58 ЖК РФ устанавливает, что общая площадь жилого помещения, предоставляемого по договору социального найма, может превышать норму предоставления на одного человека не более чем в два раза, если жилое помещение является комнатой или однокомнатной квартирой, либо если в это жилое помещение подлежит заселению гражданин, страдающий одним из заболеваний, указанных в Перечне заболеваний, дающих инвалидам, страдающим ими, право на дополнительную жилую площадь, утвержденном постановлением Правительства Российской Федерации от 21.12.2004 г. № 817.

Статья 59 ЖК РФ регулирует порядок предоставления освободившихся жилых помещений в коммунальной квартире. Освободившиеся жилые помещения в коммунальной квартире, согласно п. 1 ст. 59 ЖК РФ, предоставляются одному из нанимателей или собственников в указанной квартире. Предоставление этих помещений осуществляется на основании заявлений соответствующих граждан и при условии, что на момент освобождения жилого помещения, данные граждане, признаны или могут быть признаны малоимущими и нуждающимися в жилых помещениях.

Если в коммунальной квартире отсутствуют граждане, которые признаны или могут быть признаны малоимущими и нуждающимися в жилых помещениях, то освободившееся жилое помещение, на основании п. 2 ст. 59 ЖК РФ, предоставляется гражданам, проживающим в коммунальной квартире, которые могут быть признаны малоимущими и обеспечены общей площадью жилого помещения менее нормы предоставления на одного человека. В этом случае освободившееся помещение предоставляется таким гражданам на основании их заявления.

В случае если в коммунальной квартире не проживают малоимущие граждане, которые могут быть признаны нуждающимися в жилых помещениях, либо граждане, обеспеченные общей площадью менее нормы предоставления на одного человека, то освободившееся помещение предоставляется гражданам по договору купли-продажи, если они обеспечены общей площадью менее нормы предоставления. В этом случае также необходимо заявление таких граждан.

При отсутствии в коммунальной квартире всех перечисленных категорий граждан освободившееся жилое помещение предоставляется другим гражданам на основании договора социального найма в порядке, предусмотренном ЖК РФ.

Третий вопрос практического занятия посвящен раскрытию содержания договора социального найма жилых помещений, по которому, в соответствии со ст. 60 ЖК РФ, одна сторона - собственник жилого помещения государственного или муниципального жилищного фонда (действующие от его имени уполномоченный государственный орган или уполномоченный орган местного самоуправления) либо специально уполномоченное им лицо (наймодатель) обязуется передать другой стороне - гражданину (нанимателю) жилое помещение во владение и в пользование для проживания в нем на условиях, установленных ЖК РФ. Юридическое лицо не может являться нанимателем по данному договору.

Пункт 2 ст. 60 ЖК РФ устанавливает бессрочный характер отношений, возникающих по договору социального найма.

Предметом договора социального найма жилого помещения должно быть жилое помещение (жилой дом, квартира, часть жилого дома или квартиры) (ст. 62 ЖК РФ).

Самостоятельным предметом договора социального найма жилого помещения не могут быть не изолированное жилое помещение, помещения вспомогательного использования, а также общее имущество в многоквартирном доме (ч. 2 ст. 62 ЖК РФ).

Согласно п. 1 ст. 63 ЖК РФ договор социального найма заключается в письменной форме. При этом основанием для заключения данного договора является решение органа местного самоуправления о предоставлении гражданину жилого помещения по договору социального найма.

Сторонами в договоре социального найма называются наймодатель и наймодатель основные права и обязанности которых предусмотрены статьями 65 и 67 ЖК РФ. Но при анализе прав и обязанностей сторон данного договора, студентам следует учитывать, что наймодатель и наниматель несут и другие обязанности, предусмотренные жилищным законодательством и непосредственно договором социального найма.

Согласно п. 1 ст. 66 ЖК РФ наймодатель, который не исполняет или ненадлежащим образом исполняет свои обязанности, предусмотренные ЖК РФ и договором социального найма, несет ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации.

Пункт 2 ст. 66 ЖК РФ посвящен ответственности наймодателя при неисполнении или ненадлежащем исполнении им конкретных 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.

В качестве санкции за указанные нарушения наниматель вправе по своему выбору требовать:

- уменьшения платы за пользование занимаемым жилым помещением либо общим имуществом в многоквартирном доме;
- возмещения своих расходов на устранение недостатков жилого помещения или общего имущества в многоквартирном доме;
- возмещения убытков, причиненных ненадлежащим исполнением или неисполнением наймодателем своих обязанностей.

Конкретные санкции, применяемые к нанимателю за неисполнение им своих обязанностей, студентам следует рассмотреть самостоятельно, опираясь на нормы ЖК РФ.

Право нанимателя на обмен жилого помещения, предоставленного по договору социального найма, а также порядок реализации этого права должны быть рассмотрены студентами в четвертом вопросе семинарского занятия.

В соответствии с п. 1 ст. 72 ЖК РФ наниматель вправе осуществить обмен предоставленного ему жилого помещения на жилое помещение, предоставленное по договору социального найма другому нанимателю, но только лишь с письменного согласия наймодателя и всех членов семьи нанимателя, в том числе и временно отсутствующих.

В пункте 2 ст. 72 ЖК РФ законодатель предоставил членам семьи нанимателя право требовать обмена жилого помещения на несколько других жилых помещений, расположенных в разных домах или квартирах. При этом, в случае возникновения споров между нанимателем и членами его семьи относительно обмена жилого помещения каждый из указанных лиц вправе потребовать принудительного обмена жилого помещения в судебном порядке.

При решении вопроса об обмене жилыми помещениями, в которых проживают члены семьи нанимателя, являющиеся несовершеннолетними, недееспособными или ограниченно дееспособными гражданами, в соответствии с п. 4 ст. 72 ЖК РФ, обязателен учет предварительного согласия органов опеки и попечительства. Обращаем внимание студентов, что данная норма уже была известна жилищному законодательству. Ее целью является соблюдение жилищных прав указанных категорий граждан.

ЖК РФ также разрешил производить обмен жилыми помещениями как расположенными в одном населенном пункте, так и в разных населенных пунктах в пределах территории Российской Федерации. Количество участников обмена законодательно не ограничено, но при этом должно

неукоснительно соблюдаться правило о необходимости согласия членов семьи нанимателя и наймодателя на вселение в жилое помещение других граждан (ст. 70 ЖК РФ).

Статья 73 ЖК РФ устанавливает перечень условий, при которых обмен жилыми помещениями не допускается. Обмен не допускается, если:

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

- право пользования обмениваемым жилым помещением оспаривается в судебном порядке;

- обмениваемое жилое помещение признано в установленном порядке непригодным для проживания;

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

- принято решение о капитальном ремонте соответствующего дома с переустройством или перепланировкой жилых помещений в этом доме;

- в результате обмена в коммунальную квартиру вселяется гражданин, страдающий одной из тяжелых форм хронических заболеваний, указанных в перечне, утвержденном постановлением Правительства Российской Федерации.

Пятый вопрос занятия требует от студентов изучения основных положений института поднайма жилого помещения, регулируемого статьями 76-79 ЖК РФ.

В пункте 1 ст. 76 ЖК РФ законодатель закрепил право нанимателя сдать часть жилого помещения в поднаем. Наниматель вправе также сдать в поднаем и все жилое помещение в случае временного выезда из жилого помещения самого нанимателя и всех членов его семьи.

Пункт 1 ст. 76 ЖК РФ определил также и условия, при которых допускается сдача жилого помещения в поднаем. К таким условиям относятся:

- согласие наймодателя;

- согласие всех членов семьи нанимателя, проживающих в жилом помещении.

Согласие указанных лиц должно быть выражено в письменной форме.

Условием сдачи жилого помещения в поднаем является также соответствие величины жилой площади на одного человека учетной норме или норме предоставления после сдачи части помещения в поднаем.

Так, законодатель установил, что после сдачи части помещения в поднаем величина жилой площади на каждого человека в жилом помещении не должна стать меньше учетной нормы жилой площади, установленной соответствующим органом местного самоуправления.

Если же в поднаем сдается жилое помещение в коммунальной квартире, то после сдачи величина жилой площади на каждого человека не

должна быть меньше нормы предоставления, которая также устанавливается соответствующими органами местного самоуправления.

Пункт 2 ст. 76 ЖК РФ устанавливает дополнительное условие, соблюдение которого необходимо для сдачи в поднаем жилого помещения, находящегося в коммунальной квартире. Для сдачи в поднаем жилого помещения в коммунальной квартире необходимо:

- согласие всех нанимателей комнат в коммунальной квартире и членов их семей;
- согласие всех собственников комнат в коммунальной квартире и членов их семей.

Согласие указанных лиц также должно быть оформлено письменно.

Поднаниматель, т.е. лицо, которому жилое помещение сдано в поднаем, не приобретает, согласно п. 3 ст. 76 ЖК РФ, самостоятельного права пользования жилым помещением. Следовательно, он не становится стороной договора социального найма. За исполнение обязанностей, возложенных на нанимателя этим договором перед наймодателем, по-прежнему отвечает наниматель.

В пункте 4 ст. 76 ЖК РФ законодатель установил единственный запрет на сдачу жилого помещения в поднаем. Этот запрет применяется к случаям, когда в жилом помещении проживает или в него вселяется гражданин, страдающий одной из форм тяжелых хронических заболеваний, перечень которых утверждается Правительством Российской Федерации.

Сдача жилого помещения, предоставленного по договору социального найма, оформляется договором поднайма жилого помещения, порядок заключения и существенные условия которого установлены в ст. 77 ЖК РФ.

Пункт 1 ст. 77 ЖК РФ установил для договора поднайма жилого помещения простую письменную форму. Это означает, что данный договор должен быть изложен в письменном виде без необходимости нотариального удостоверения или специальной регистрации.

Договор поднайма должен составляться не в двух, как обычно, а в трех экземплярах, поскольку законодатель обязан предоставить один экземпляр договора поднайма наймодателю жилого помещения по договору социального найма.

Так же, как и в случае заключения договора социального найма, в договоре поднайма жилого помещения должны быть поименно указаны все лица, которые вселяются в жилое помещение вместе с поднанимателем.

Срок договора поднайма, согласно п. 3 ст. 77 ЖК РФ, определяется сторонами этого договора по собственному усмотрению. Учитывая, что договор социального найма является бессрочным, срок действия договора поднайма может быть сколь угодно длинным. Законодатель не установил ограничений срока договоров поднайма.

В случае если в договоре поднайма срок не указан, такой договор считается заключенным на один год.

Поднаиматель и лица, проживающие с ним, согласно п. 4 ст. 77 ЖК РФ пользуются жилым помещением на условиях, предусмотренных самим договором поднайма, нормами ЖК РФ и положениями других нормативных правовых актов жилищного законодательства.

Законодатель в ст. 78 ЖК РФ установил, что договор поднайма жилого помещения является возмездным.

Поднаиматель обязан вносить плату за жилое помещение в пользу нанимателя жилого помещения по договору социального найма.

Размер платы, условия, порядок и сроки ее внесения определяются сторонами в договоре поднайма жилого помещения.

Обращаем внимание студентов на то, что ЖК РФ не устанавливает никаких ограничений на величину платы за поднаем жилого помещения. Эта плата может быть любой. Главное, чтобы стороны договора достигли по ней соглашения.

Статья 79 ЖК РФ устанавливает основания и порядок прекращения договора поднайма жилого помещения, предоставленного по договору социального найма.

В п. 1 ст. 79 ЖК РФ законодатель установил первое и наиболее типичное основание для прекращения указанного договора - это истечение срока, предусмотренного в нем.

Вторым основанием для прекращения договора поднайма законодатель установил прекращение договора социального найма, по которому предоставлено жилое помещение, сданное в поднаем. Основания и порядок прекращения договора социального найма установлены в ст. 83 ЖК РФ.

В пункте 3 ст. 79 ЖК РФ перечислены основания для расторжения договора поднайма жилого помещения. Под расторжением следует понимать досрочное прекращение действия этого договора.

Так, договор поднайма может быть расторгнут:

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

Инициатором расторжения договора поднайма по первому из указанных оснований может быть как поднаиматель, так и наниматель жилого помещения по договору социального найма, сдавший это помещение в поднаем. Законодатель не установил конкретных причин для расторжения договора поднайма по соглашению сторон. Следовательно, по данному основанию договор поднайма может быть расторгнут по любой причине. Причем эта причина не обязательно носит характер какого-либо нарушения.

Инициатором расторжения по второму основанию может быть только наниматель жилого помещения по договору социального найма, сдавший это помещение в поднаем. Причиной для расторжения договора в этом случае являются виновные действия поднаимателя, вызвавшие в нарушении условий договора поднайма. Например, несвоевременное внесение платы за

жилое помещение, отказ от внесения платы, порча жилого помещения, его оборудования и т.д.

В п. 4 ст. 79 ЖК РФ законодатель установил особый порядок расторжения договора поднайма жилого помещения в случае, если поднаниматель или гражданин, за действия которого он отвечает, допускают:

- использование жилого помещения не по назначению;
- систематическое нарушение прав и законных интересов соседей;
- бесхозяйственное обращение с жилым помещением, его разрушение.

Под гражданином, за действия которого отвечает поднаниматель, следует понимать лицо, проживающее совместно с ним в жилом помещении и включенное в договор поднайма жилого помещения.

В случае если данные лица допускают такие нарушения, наниматель жилого помещения по договору социального найма, сдавший это помещение в поднаем, вправе предупредить поднанимателя о необходимости устранения этих нарушений.

Если указанные действия привели к разрушению и порче жилого помещения, то наниматель может предоставить поднанимателю срок для проведения ремонта жилого помещения.

Поднаниматель обязан прекратить такие нарушения и в установленный срок провести соответствующий ремонт, в противном случае наниматель приобретает право обратиться в суд с иском о расторжении договора поднайма и выселении поднанимателя и проживающих совместно с ним граждан.

Пункт 5 ст. 79 ЖК РФ установил норму, согласно которой поднаниматель, отказывающийся освободить жилое помещение после прекращения или расторжения договора поднайма, подлежит выселению в судебном порядке. Выселению подлежат также лица, проживающие с ним совместно. Выселение осуществляется без предоставления другого жилого помещения.

Если договор поднайма жилого помещения не содержит условия о сроке его действия, то инициатор расторжения такого договора обязан уведомить другую сторону о предстоящем расторжении не позднее, чем за три месяца.

Шестой вопрос посвящен рассмотрению оснований и порядка изменения, прекращения и расторжения договора социального найма жилого помещения, которые раскрываются в ст. 82-83 ЖК РФ.

В п. 1 ст. 82 ЖК РФ предусмотрел возможность объединения нескольких договоров социального найма в один договор. Это означает, что лица, проживающие в одном жилом помещении на основании нескольких договоров социального найма, объединившиеся в одну семью, вправе требовать заключения одного договора социального найма на все жилое помещение с кем-либо из них. Аналогичная норма содержалась в ст. 87 ЖК РСФСР.

Принцип замены нанимателей в договоре социального найма, установленный п. 2 ст. 82 ЖК РФ, означает, что каждый дееспособный член семьи нанимателя с согласия наймодателя и остальных членов семьи вправе требовать признания его нанимателем по заключенному договору социального найма, на основании которого заключен договор социального найма.

Расторжение договора социального найма жилого помещения, в соответствии с п. 1 ст. 83 ЖК РФ, может быть произведено в любое время по соглашению сторон.

Студентам следует разобрать случаи, при которых стороны имеют право расторгнуть договор социального найма жилого помещения по собственной инициативе.

В п. 5 ст. 83 ЖК РФ законодатель предусмотрел два основания прекращения договора социального найма по обстоятельствам, не зависящим от воли сторон. К таким обстоятельствам относятся: утрата (разрушение) жилого помещения и смерть одиноко проживающего нанимателя.

Седьмой вопрос занятия, посвящен характеристике договора коммерческого найма жилого помещения. Студентам следует помнить, что по договору коммерческого найма жилого помещения одна сторона - наймодатель - собственник жилого помещения или уполномоченное им лицо обязуется предоставить другой стороне - нанимателю - гражданину жилое помещение без ограничения размеров за договорную плату во временное пользование и владение для проживания в нем.

Заключение договора коммерческого найма жилого помещения осуществляется путем достижения сторонами соглашения по всем существенным условиям договора. Предельных размеров предоставления жилья по договору коммерческого найма закон не устанавливает. Более того, неоднократно подчеркивается, что такое жилье сдается без ограничения размеров и площадей.

Гражданский кодекс РФ вводит новую категорию лиц, участвующих в использовании жилого помещения, выступающего объектом договора коммерческого найма, кроме нанимателя и лиц, постоянно с ним проживающих, сонанимателей (ст. 677 ГК РФ).

ГК РФ исходит из того, что в коммерческом найме может и не быть семейных или родственных отношений. Как было указано выше, все существенные условия договора, включая круг лиц, проживающих в нанимаемом помещении, определяются только договором. Граждане, включенные в договор в качестве постоянно проживающих, имеют равные с нанимателем права по пользованию жилым помещением. Вместе с тем всю ответственность за их действия перед наймодателем несет наниматель.

Заключая договор коммерческого найма, лица, желающие проживать в жилом помещении, вправе выступить и как сонаниматели. В таких ситуациях возникает множественность лиц в обязательстве, возникающем из договора коммерческого найма, где, с одной стороны, выступает наймодатель -

физическое или юридическое лицо, которому принадлежит жилое помещение на праве собственности, праве хозяйственного ведения либо оперативного управления, а с другой стороны, наниматель - два или более гражданина одновременно, которые именуются сонанимателями и несут солидарную ответственность перед наймодателем (п. 4 ст. 677 ГК РФ).

В таком случае, как следует из ст. 323 ГК РФ, наниматель вправе требовать исполнения обязанностей, в том числе и по оплате жилья, как от всех сонанимателей совместно, так и от любого из них в отдельности, притом как полностью, так и в части долга. Если наймодатель не получил всю сумму долга от одного из сонанимателей, то он имеет право требовать недополученное от остальных. Сонаниматели остаются обязанными до тех пор, пока обязательство не исполнено полностью.

В соответствии со ст. 325 ГК РФ исполнение солидарной обязанности полностью одним из должников освобождает остальных должников от исполнения обязанностей перед наймодателем по оплате жилого помещения.

По Гражданскому кодексу РФ коммерческий наем жилого помещения является срочным договором. ГК РФ устанавливает два вида срока такого договора: краткосрочный - до одного года и долгосрочный - до одного года и долгосрочный - от одного года до пяти лет. При этом если срок не определен, то он считается долгосрочным договором, заключенным на пять лет (ст. 683 ГК РФ).

Встречаются случаи заключения таких договоров без указания срока, но с привязкой к какому-нибудь событию. Чаще всего такой «привязкой» выступает работа гражданина в организации, предоставившей жилище. В такой ситуации договор должен считаться заключенным на пять лет, в целях обеспечения стабильности отношений, складывающихся по поводу коммерческого найма жилья, а также прав наймодателя и в особенности нанимателя на заключение договора на новый срок (ст. 684 ГК РФ).

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

В тех случаях, когда наймодатель по каким- то причинам решил не сдавать внаем жилое помещение более года, он обязан предупредить нанимателя об отказе от продления договора. Если же наймодатель не сделал такого предупреждения, а наниматель при этом не отказался от продления соглашения, договор считается продленным на тех же условиях и на тот же срок.

Если наймодатель отказался от продления договора в связи с решением не сдавать помещение внаем, но в течение года со дня истечения срока договора с нанимателем заключил договор найма жилого помещения с другим лицом, наниматель вправе требовать признания такого договора

недействительным и (или) возмещения убытков, причиненных отказом возобновить с ним договор.

Гражданский кодекс РФ предусматривает случаи расторжения договора коммерческого найма жилого помещения.

Расторжение договора возможно по взаимному согласию сторон (п. 1 ст. 450 ГК РФ).

Гражданский кодекс РФ устанавливает правило, по которому наниматель жилого помещения вправе с согласия постоянно проживающих с ним лиц в любое время расторгнуть договор найма с письменным предупреждением наймодателя за три месяца (п. 1 ст. 687 ГК РФ).

Договор найма жилого помещения, может быть, расторгнут в судебном порядке по требованию наймодателя в случаях:

- во-первых, не внесения нанимателем платы за жилое помещение за шесть месяцев, если договором не установлен более длительный срок, а при краткосрочном найме - более двух раз по истечении установленного договором срока платежа;

- во-вторых, разрушения или порчи жилого помещения нанимателем или другими гражданами, за действия которых он отвечает;

- в-третьих, аналогично прекращению права собственности на жилье ГК РФ (ст. 293) предусматривает расторжение договора при использовании жилого помещения не по назначению либо при систематическом нарушении прав и интересов соседей.

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

По всем трем случаям по решению суда нанимателю может быть предоставлен срок до года для устранения указанных нарушений. Если в течение определенного судом срока наниматель не устранит допущенных нарушений или не примет всех необходимых мер для их устранения, суд по повторному обращению наймодателя может принять решение о расторжении договора. При этом по просьбе нанимателя суд в решении вправе отсрочить исполнение решения на срок не более одного года.

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

Ответ на восьмой вопрос занятия требует от студентов изучения норм статьи 92 ЖК РФ, которая к специализированным жилым помещениям относит:

- служебные жилые помещения;
- жилые помещения в общежитиях;
- жилые помещения маневренного фонда;

- жилые помещения в домах системы социального обслуживания населения;

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

- жилые помещения для социальной защиты отдельных категорий граждан.

А также норм главы 10 ЖК РФ, раскрывающей особенности предоставления жилых помещений специализированного жилищного фонда и правила пользования им.

Специализированные жилые помещения предоставляются по решению собственников таких помещений или уполномоченных ими лиц (ч.1 ст. 99 ЖК РФ).

Таковыми помещениями обеспечиваются граждане, не имеющие жилья в данном населенном пункте (ч. 2 ст. 99 ЖК РФ). Исключением (которое не обозначено в ст. 99 и фактически вылилось в противоречие положений ст. 106 и ст. 99 ЖК РФ) является использование маневренного фонда, в частности, предоставление гражданам жилых помещений в этом фонде в связи с капитальным ремонтом или реконструкцией дома, в котором они занимают жилые помещения по договорам социального найма (ст. 106 ЖК РФ).

Жилые помещения специализированного жилищного фонда предоставляются:

- по договорам найма специализированных жилых помещений (ст.ст. 104, 108 ЖК РФ);

- договору безвозмездного пользования (ст. 109 ЖК РФ).

Следует отметить, что ст.ст. 107 и 108 ЖК РФ, регулирующие порядок предоставления жилых помещений в домах системы социальной защиты, беженцам и вынужденным переселенцам, не содержат указания о предоставлении в этих случаях жилья по договору найма (как это определено ст.ст. 104 – 106 ЖК РФ), однако ч.1 ст. 99 ЖК РФ предусматривает предоставление жилья по договорам найма всех видов специализированных жилых помещений, определив в качестве исключения лишь случай предоставления жилого помещения для социальной защиты отдельных категорий граждан (по договору безвозмездного пользования – ст. 109 ЖК РФ).

Согласно ст.ст.107, 109 ЖК РФ порядок и условия предоставления жилого помещения в домах системы социального обслуживания населения и для социальной защиты отдельных категорий граждан устанавливается федеральным законодательством, законодательством субъектов РФ.

Порядок предоставления жилых помещений фондов для временного поселения вынужденных переселенцев и лиц, признанных беженцами, определяется федеральными законами.

Договор найма специализированного жилого помещения заключается на основании решения о предоставлении этого жилого помещения (ст. 99 ЖК РФ).

Наймодалелем жилого помещения является орган, принявший решение о предоставлении такого жилья (ч.1 ст. 99 и ч.1 ст. 100 ЖК РФ).

Договор найма специализированного жилищного фонда является возмездным (ч.1 ст.100 ЖК РФ) и заключается в письменной форме.

Договор найма служебного жилого помещения заключается на период:

- трудовых отношений;
- нахождения на государственной службе;
- пребывания на выборной должности;
- прохождения службы.

Прекращение трудовых отношений либо пребывания на государственной должности или на выборной должности, увольнение со службы влечет за собой прекращение правоотношений по договору найма служебного жилого помещения.

Выселение, в случае отказа освободить жилое помещение, производится в судебном порядке без предоставления другого жилого помещения (ч. 3 ст. 103 ЖК РФ).

Жилые помещения в общежитиях предназначены для временного проживания граждан в период их работы, службы, обучения (ч.1 ст. 94 ЖК РФ).

Особенностью данного положения является то, что под общежития предоставляются специально построенные или переоборудованные для этих целей дома.

В 1988 г. Советом министров РСФСР было принято постановление от 11.08.1988 № 328, которым было утверждено Примерное положение об общежитиях.

Примерное положение определяло порядок предоставления жилых помещений в общежитиях, пользования этими помещениями, а также то, какое жилье может передаваться под общежития.

Пунктом 3 Примерного положения об общежитиях предусматривалось, что использование под общежития жилых помещений в домах, предназначенных для постоянного проживания, не допускается.

Жилые помещения в общежитиях предоставляются из расчета не менее 6 кв.м. жилой площади на одного человека (ч. 1 ст. 105 ЖК РФ). Согласно п. 5 Примерного положения об общежитиях, общежития могли создаваться как для проживания одиноких граждан, так и для проживания семей (преимущественно молодых).

В настоящее время число семейных общежитий значительно. Причем положение ст. 7 Федерального закона «О ведении в действие Жилищного кодекса РФ» о применении к отношениям по пользованию общежитиями положений ЖК РФ о договоре социального найма может быть реализовано только в отношении семейных общежитий, где граждане занимают

отдельные изолированные помещения. В иных случаях эта норма лишена смысла, поскольку согласно ЖК РФ договор социального найма заключается на изолированное жилое помещение. Какие положения ЖК РФ, касающиеся договора социального найма, могут применяться к жилью, в котором проживают два-три человека, занимая по 6 кв. м жилой площади?

Наличие семейных общежитий, хотя прямо и не предусматривается нормами ЖК РФ (см. ч. 1 ст. 105 ЖК РФ), допускается, поскольку ст. 100 ЖК РФ (ч. 5) определено, что к общежитиям применяются правила ст. 69 ЖК РФ, в которой устанавливаются права и обязанности членов семьи нанимателя жилого помещения по договору социального найма.

Согласно ч. 3 ст. 94 ЖК РФ жилые помещения в общежитиях укомплектовываются мебелью и другим необходимым инвентарем.

Согласно ст. 100 ЖК РФ (ч. 5) к общежитиям подлежат применению правила ст. 65 ЖК РФ «Права и обязанности наймодателя жилого помещения по договору социального найма»; ч. 3 и 4 ст. 67 ЖК РФ, которыми предусматриваются обязанности нанимателя жилого помещения по договору социального найма; ст. 69 ЖК РФ о правах и обязанностях членов семьи нанимателя по договору социального найма.

Прекращение трудовых отношений, учебы, а также увольнение со службы являются основанием прекращения правоотношений (ст. 105 ЖК РФ).

Согласно ст. 95 ЖК РФ жилые помещения маневренного фонда предназначены для временного проживания:

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

- граждан, утративших жилое помещение в результате обращения взыскания на данное помещение, которое было приобретено за счет кредита банка или иной кредитной организации либо средств целевого займа, предоставленного юридическим лицом на приобретение жилого помещения, и заложено в обеспечение возврата кредита или целевого займа, если на момент обращения взыскания такое помещение является для них единственным;

- граждан, единственное жилое помещение которых стало непригодным для проживания в результате чрезвычайных обстоятельств;

- иных граждан в случаях, предусмотренных законодательством.

Маневренный фонд может быть создан по решению собственника соответствующего жилищного фонда, в частности, в целях переселения граждан из домов, подлежащих капитальному ремонту или реконструкции, когда эти работы не могут производиться без выселения.

Жилые помещения маневренного фонда предоставляются из расчета не менее 6 кв. м. жилой площади на одного человека (ч. 1 ст. 106 ЖК РФ).

Согласно ст. 100 ЖК РФ к жилым помещениям маневренного фонда подлежат применению правила ст. 65, ч. 3 ст. 67 и ст. 69 ЖК РФ.

Истечение периода, на который заключен договор найма жилого помещения маневренного фонда, является основанием прекращения жилищных отношений.

Предоставление жилых помещений для проживания граждан, которые в соответствии с законодательством отнесены к числу граждан, нуждающихся в специальной социальной защите, предусматривается ст. 98 ЖК РФ.

Категории граждан, нуждающихся в специальной социальной защите, устанавливаются федеральным законодательством. Согласно ст. 99 ЖК РФ специализированные жилые помещения предоставляются по договорам найма специализированных жилых помещений, лишь жилые помещения для социальной защиты отдельных категорий граждан предоставляются по иному договору – договору безвозмездного пользования.

Правительством РФ было принято постановление от 15.04.1995 № 338 «О развитии сети специальных домов - интернатов для престарелых и инвалидов», согласно которому в специальные дома - интернаты принимаются граждане, частично или полностью утратившие способность к самообслуживанию и нуждающиеся в постоянном уходе».

Дома ночного пребывания не подлежат регламентации жилищным законодательством. Пользование помещениями в таких домах определяются специальными актами, порядок пользования должен устанавливаться совместным решением органов социальной защиты населения, органов внутренних дел, здравоохранения и пр.

Жилищный фонд для беженцев и вынужденных переселенцев создается органами государственной власти или местного самоуправления при непосредственном участии либо по согласованию с органами миграционной службы.

Порядок предоставления жилых помещений фондов для временного поселения вынужденных переселенцев и лиц, признанных беженцами устанавливается федеральным законом (ст. 108 ЖК РФ).

Договор найма жилого помещения фонда временного проживания вынужденных переселенцев или для лиц, признанных беженцами, может быть расторгнут по предусмотренным законом основаниям (ч. 3 ст. 101 ЖК РФ). Выселение в случае отказа освободить жилое помещение производится в судебном порядке без предоставления другого жилого помещения (ст. 103 ЖК РФ).

Задача №1

Владимир Осипов, проживавший в однокомнатной квартире муниципального жилищного фонда, в 2004 г. был осужден судом на пять лет по ложному обвинению. Его квартиру местная администрация предоставила очереднику Николаю Михальцеву, куда он вселился со своим сыном. Через один год после осуждения приговор в отношении Владимира Осипова был

отменен в порядке надзора за недоказанностью совершения преступления, а сам он был реабилитирован.

Осипов, вернувшись в свой город, потребовал от жилищного отдела органа местного самоуправления возврата ему квартиры, в которой он проживал до незаконного осуждения. Однако жилищный отдел предложил ему встать на учет лиц, нуждающихся в жилье. Осипов с этим не согласился и предъявил в суд иск о признании недействительным ордера, выданного Николаю Михальцеву, о возврате ему квартиры, которую он занимал до осуждения, а также о возмещении убытков, которые он понес в связи с утратой вещей, находившихся в его квартире и компенсации морального вреда.

Как вы думаете, подпадает ли описанная в задаче ситуация под случай, при котором сохраняется жилье за временно отсутствующим гражданином?

Можно ли считать, что Владимир Осипов отсутствовал в месте своего жительства в течение года по уважительной причине?

Задача №2

Леонид Авдотьев проживал в г. Саратове в трехкомнатной квартире общей площадью 52 кв. м. с женой и двумя детьми. В 2001 г. после рождения двух близнецов он подал заявление в администрацию по месту своего жительства с просьбой поставить его на учет лиц, нуждающихся в улучшении жилищных условий. В заявлении он указал следующие данные:

- его семья состоит из шести человек;
- в семье имеются дети: сын - 7 лет, дочь – 4 года, и новорожденные близнецы – два сына;
- жена его является кандидатом юридических наук, доцентом, работает преподавателем в Московской государственной юридической академии;
- сам он работает зубным врачом, которому разрешена работа на дому.

Леонид Авдотьев был поставлен на учет лиц, нуждающихся в улучшении жилищных условий.

В какой форме сотрудники административного округа г. Саратова обязаны сообщить Леониду Авдотьеву о постановке его на учет?

На учет какого вида и на основании каких обстоятельств должен быть поставлен Авдотьев?

Укажите, какие данные о семье Авдотьева должны быть учтены в соответствии с законом о предоставлении ему нового жилого помещения?

Вычислите размер жилой площади, на который может претендовать Авдотьев с семьей?

Задача №3

Илья Вишняков проживает в г. Москве в однокомнатной квартире дома муниципального жилищного фонда с женой Валерией. С января 2000 г. семья Вишняковых не платит за квартиру и коммунальные услуги. На март 2007 г.

долг этой семьи превысил 100 000 рублей. На требования сотрудников ЖЭКа погасить долг они отвечали отказом, мотивируя его отсутствием денег в связи с тем, что они оба уволены с места работы по сокращению штатов и не могут найти новую работу по своей специальности.

Между тем супруги Вишняковы вместе со своими собутыльниками систематически устраивали в своей квартире застолья, которые начинались с утра и затягивались до поздней ночи. При этом они включали на полную громкость магнитофон и выставляли его на подоконник открытого окна. Просьбы соседей дома, в котором они проживают, и соседей ближайших домов об уменьшении громкости музыки в период до 23 часов и невключении ее в период с 23:00 до 7:00 часов оставались без внимания.

В марте 2007 г. соседи по дому подали в суд иск о выселении семьи Вешняковых из занимаемой ими квартиры за злостное нарушение правил пользования жилым помещением.

Может ли поведение семьи Вишняковых быть расценено как злостное нарушение правил пользования жильем? Если да, то к каким мерам ответственности они могут быть привлечены?

Могут ли супруги Вишняковы быть выселены из занимаемой ими квартиры? Если да, то с предоставлением или без предоставления жилой площади?

Какое решение, по вашему мнению, должен вынести суд?

Задача №4

Гражданину Мальцеву как плотнику РЭУ предоставлена комната в двухкомнатной квартире. Эта комната решением местной администрации была отнесена к служебной. Мальцев прописался и вселился в это жилое помещение вместе с женой и ребенком. Через 2 года Мальцев перешел на работу в другое РЭУ и потребовал у руководства выделения для себя служебной жилой площади. В прежней комнате остались проживать жена, с которой Мальцев к тому времени оформил развод, и ребенок.

По месту прежней работы Мальцева потребовали немедленного освобождения служебной жилой площади и выселения всей семьи. При этом делалась ссылка на то, что служебная жилая площадь предоставляется только работникам данного предприятия, а жена Мальцева в трудовых отношениях с РЭУ не состоит.

Каковы особенности правового положения служебной жилой площади?

Обоснованы ли требования РЭУ о выселении жены и ребенка Мальцева?

Нормативный материал

1 Жилищный кодекс РФ: [федер. закон: принят Гос. Думой 1 марта 2005 № 188-ФЗ]. - М.: Эксмо, 2008. - 123 с.

2 Гражданский кодекс РФ (части первая, вторая и третья) (с изм. и доп. от 20 февраля 1996 г., 24 октября 1997 г., 8 июля, 17 декабря 1999 г., 16 апреля, 15 мая, 26 ноября 2001 г., 21 марта, 14, 26 ноября 2002 г., 10 января, 26 марта, 11 ноября, 23 декабря 2003 г., 29 декабря, 30 декабря 2004 г., 21 марта, 9 мая, 18 июля 2005 г., 2 февраля, 30 декабря 2006 г.). – М.: Издательство «Экзамен», 2007. – 367 с.

3 Об утверждении перечня заболеваний, дающих инвалидам, страдающим ими, право на дополнительную жилую площадь: постановление Правительства Российской Федерации от 21 декабря 2004 № 817 // Система ГАРАНТ. Энциклопедия Российского законодательства / президент компании Д.В.Першеев; Центр Информац. технологий Московского гос. ун-та. - М.: ГАРАНТ-СЕРВИС, 2008. - Спец. вып. для студентов, аспирантов и преподавателей: весенний семестр 2008. - 1 электр. опт. диск (CD-ROM).

4 Об утверждении типового договора социального найма жилого помещения: постановление Правительства Российской Федерации от 21 мая 2005 № 315 // Система ГАРАНТ. Энциклопедия Российского законодательства / президент компании Д.В.Першеев; Центр Информац. технологий Московского гос. ун-та. - М.: ГАРАНТ-СЕРВИС, 2008. - Спец. вып. для студентов, аспирантов и преподавателей: весенний семестр 2008. - 1 электр. опт. диск (CD-ROM).

Дополнительная литература

1 Седугин, П.И. Жилищное право: учебник для вузов / П.И. Седугин. - М.: Норма, 2003. - 628 с.

2 Толстой, Ю.К. Жилищное право: учеб. пособие / Ю.К. Толстой. - М.: Пост-Фактум, 1996. - 394 с.

3 Гражданское право: учебник / под ред. А.П. Сергеева и Ю.К. Толстого. - М.: Проспект, 2001. – Т. 2. – 634 с.

4 Филимонов, С.Л. Комментарий к новому Жилищному кодексу РФ / С.Л. Филимонов, Г.Ф. Шешко. – М.: Ф 53 МЦФЭР, 2005. – 480 с.

5 Комментарий к Жилищному Кодексу РФ / под ред. М.Ю. Тихомирова. – М.: Изд. Тихомирова М.Ю., 2005. – 473 с.

6 Крашенинников, П.В. Жилищное право / П.В. Крашенинников. - Изд.3-е перераб. и доп. - М.: Статут, 2003. – 286 с.

7 Комментарий к Жилищному кодексу РСФСР. – М.: Изд-во Эксмо, 2004. – 576 с.

8 Грибанов, В.П. Основы советского жилищного законодательства / В.П. Грибанов. - М.: [б.и.] 1983. – 748 с.

9 Литовкин, В.Н. Новый Жилищный кодекс Российской Федерации необходим, равно как и изменение действующего / В.Н. Литовкин // Жилищное право. - 1998. - № 2. – С. 39-44.

10 Грудцына, Л.Ю. Жилищное право России: учебник / Л.Ю. Грудцына; под ред. Н.М. Коршунова. – М.: Изд-во Эксмо, 2005 – 656 с. – (Российское юридическое образование).

Вопросы для самопроверки

1 Каков порядок предоставления жилого помещения по договору социального найма?

2 Каким лицам предоставляется вне очереди жилое помещение по договору социального найма?

3 Что является основанием заключения договора социального найма жилого помещения?

4 В какой форме заключается договор социального найма жилого помещения?

5 Каковы права и обязанности наймодателя жилого помещения?

6 Каковы права и обязанности нанимателя жилого помещения?

7 Какими правами и обязанностями обладают члены семьи нанимателя?

8 По каким правилам происходит обмен жилых помещений?

9 Каковы правила изменения и прекращения договора социального найма?

10 Дайте определение понятию «специализированное жилое помещение».

11 Что относится к основаниям предоставления специализированных жилых помещений?

12 Каков порядок заключения договора найма специализированного жилого помещения?

13 В каких случаях и по каким основаниям происходит выселение граждан из специализированных жилых помещений?

2.8 Тема 8 Жилищные и жилищно-строительные кооперативы. Товарищество собственников жилья

Основные вопросы

- 1) понятие жилищного и жилищно-строительного кооператива;
- 2) организация и деятельность жилищных и жилищно-строительных кооперативов;
- 3) органы управления жилищного кооператива;
- 4) правовое положение членов жилищных кооперативов;
- 5) понятие товарищества собственников жилья (ТСЖ);
- 6) создание и деятельность товарищества собственников жилья;
- 7) права и обязанности товарищества собственников жилья;
- 8) правовое положение членов ТСЖ, органы управления ТСЖ.

Методические рекомендации

Первый вопрос семинарского занятия посвящен определению понятия жилищного и жилищно-строительного кооператива, которые определяются как 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.

Обращаем внимание студентов на то, что законодатель определил разницу между жилищным и жилищно-строительным кооперативом. Так, жилищный кооператив создается для приобретения, реконструкции, последующего содержания многоквартирного дома. Члены этого кооператива указанные действия осуществляют за счет собственных объединенных средств.

Жилищно-строительный кооператив создается для целей строительства жилого дома, его реконструкции и последующего содержания. Члены жилищно-строительного кооператива также осуществляют указанные действия за счет собственных объединенных средств.

При ответе на второй вопрос занятия студентам следует учитывать, что решение об организации жилищного кооператива принимается на собрании учредителей. При этом в собрании учредителей имеют право участвовать лица, желающие создать жилищный кооператив.

Законодатель установил, что количество членов жилищного кооператива не может быть менее пяти. При этом количество членов не может превышать количества жилых помещений в строящемся или приобретаемом жилом доме.

Решение о создании жилищного кооператива и утверждении его устава считается принятым, если за него проголосовали участники собрания учредителей, т.е. лица, желающие создать жилищный кооператив. Правила голосования на собрании устанавливаются собранием непосредственно.

Решение учредителей о создании жилищного кооператива оформляется соответствующим протоколом. Правила и порядок его ведения также определяются собранием учредителей.

Устав является основным документом, содержащим нормы о создании и деятельности жилищного кооператива, поэтому студентам следует проанализировать нормы статей 113 и 116 ЖК РФ, определяющих основные требования, предъявляемые к нему.

Статьей 112 ЖК РФ установлено, что жилищный кооператив по решению общего собрания его членов (конференции) может быть преобразован в товарищество собственников жилья.

Под реорганизацией юридического лица в гражданском законодательстве понимаются преобразование его в новую организационно-правовую форму, слияние его с другим юридическим лицом, присоединение к другому юридическому лицу, разделение на несколько юридических лиц, выделение из его состава нового юридического лица.

ЖК РФ предусмотрел для жилищных кооперативов только одну форму реорганизации – преобразование. Так, жилищный кооператив может быть преобразован в товарищество собственников жилья.

Жилищный кооператив может быть ликвидирован по основаниям и в порядке, которые предусмотрены гражданским законодательством (ст. 123 ЖК РФ). В настоящее время при решении вопросов о ликвидации жилищных кооперативов необходимо руководствоваться ст. ст. 61 – 64 ГК РФ.

Отвечая на третий вопрос практического занятия, студентам следует дать характеристику органов управления жилищного кооператива, к которым ЖК РФ относит:

- 1) общее собрание членов жилищного кооператива;
- 2) конференция, если число участников общего собрания членов жилищного кооператива более пятидесяти и это предусмотрено уставом жилищного кооператива;
- 3) правление жилищного кооператива и председатель правления жилищного кооператива.

В этом вопросе необходимо четко раскрыть правовой статус данных органов, а также объем их полномочий относительно друг друга.

Правовое положение членов жилищных кооперативов должно быть раскрыто студентами при ответе на четвертый вопрос занятия. При подготовке ответа на данный вопрос студентам следует проанализировать следующие положения:

- какой документ необходимо подать гражданину или юридическому лицу для приема в члены жилищного кооператива, и какой срок установлен законодательством для рассмотрения данного документа;
- с какого момента гражданин или юридическое лицо признаются членами жилищного кооператива;
- каковы права и обязанности члена жилищного кооператива;
- в каком случае член жилищного кооператива приобретает право собственности на жилое помещение;
- какие основания устанавливает ЖК РФ для прекращения членства в жилищном или жилищно-строительном кооперативе;
- в каких случаях происходит исключение члена из жилищного кооператива, а в каких – прекращение членства;
- какие лица имеют преимущественное право на вступление в члены жилищного кооператива при наследовании пая;
- каков порядок внесения паевого взноса при вступлении гражданина в жилищный кооператив;
- каковы особенности возврата внесенного пая лицам, исключенным из жилищного кооператива;
- каков порядок выселения бывшего члена жилищного кооператива из занимаемого им жилого помещения.

Вторая часть семинарского занятия посвящена институту товарищества собственников жилья (ТСЖ), поэтому студенты, отвечая на пятый вопрос занятия, должны четко определить понятие ТСЖ и его значение.

Законодатель установил, что товариществом собственников жилья признается некоммерческая организация, объединение собственников помещений в многоквартирном доме для совместного управления комплексом недвижимого имущества в многоквартирном доме, обеспечения эксплуатации этого комплекса, владения, пользования и, в установленных законодательством пределах, распоряжения общим имуществом в многоквартирном доме.

Товарищество собственников жилья является юридическим лицом с момента его государственной регистрации, поэтому студентам нужно определить особенности статуса ТСЖ в соответствии с нормами законодательства.

Вопрос о создании и деятельности ТСЖ, должен рассматриваться студентами, исходя из анализа положений ст. 136 ЖК РФ, а также специфики организационно-правовой формы данного юридического лица.

Товарищество создается на общем собрании собственников жилых помещений в многоквартирном жилом доме. Решение о создании товарищества считается принятым, если за него проголосовало более половины всех собственников жилых помещений в данном доме.

Собственники жилых помещений одного многоквартирного дома вправе создать только одно ТСЖ. Создание в одном доме «альтернативных» товариществ законодателем не допускается.

В пункте 2 ст. 136 ЖК РФ законодатель, помимо создания ТСЖ в одном многоквартирном доме, установил еще две возможные формы создания ТСЖ. Так, товарищество может создаваться при объединении:

- 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;

- нескольких расположенных близко зданий, строений или сооружений - жилых домов, предназначенных для проживания одной семьи, дачных домов с приусадебными участками или без них, гаражами и другими расположенными на общем земельном участке или нескольких соседних (граничащих) земельных участках объектами, сетями инженерно-технического обеспечения и другими элементами инфраструктуры.

Согласно п. 3 ст. 136 ЖК РФ, товарищество собственников жилья подлежит государственной регистрации в порядке, установленном Федеральным законом «О государственной регистрации юридических лиц и индивидуальных предпринимателей».

Статья 139 ЖК РФ содержит специальные нормы, регулирующие порядок создания и государственной регистрации ТСЖ, которые организуются в строящихся многоквартирных домах.

Необходимость законодательного регулирования данной ситуации вызвана условиями, сложившимися в настоящее время на рынке жилых помещений. Зачастую жилые помещения в многоквартирном доме, строительство которого только началось, уже проданы или иным образом распределены. В этой связи законодатель предоставил право будущим собственникам жилых помещений в таких многоквартирных домах организовать товарищества собственников жилья до завершения строительства.

Решение о создании ТСЖ в данном случае принимается также на собрании будущих собственников жилых помещений. Порядок проведения собрания регулируется ст. ст. 45 - 48 ЖК РФ.

Государственная регистрация ТСЖ, созданных собственниками строящихся помещений, осуществляется в общем порядке по правилам, предусмотренным Федеральным законом «О государственной регистрации юридических лиц и индивидуальных предпринимателей».

Законодатель предоставил товариществу собственников жилья право заниматься хозяйственной деятельностью. Товарищество собственников жилья является некоммерческой организацией. Некоммерческая организация вправе заниматься предпринимательской (в том числе хозяйственной) деятельностью для достижения предусмотренных уставом целей. Следовательно, ТСЖ вправе заниматься хозяйственной деятельностью для достижения целей, которые предусмотрены уставом товарищества.

ЖК РФ установил несколько видов хозяйственной деятельности, которой вправе заниматься товарищества собственников жилья:

- обслуживание, эксплуатация и ремонт недвижимого имущества в многоквартирном доме;
- строительство дополнительных помещений и объектов общего имущества в многоквартирном доме;
- сдача в аренду, внаем части общего имущества в многоквартирном доме.

Доходы от хозяйственной деятельности ТСЖ по решению общего собрания членов ТСЖ могут направляться на общие расходы товарищества или в специальные фонды. Дополнительные доходы могут направляться на решение иных задач, предусмотренных уставом ТСЖ или ЖК РФ.

Распределение доходов между членами ТСЖ не допускается.

Согласно ст. 140 ЖК РФ, товарищество собственников жилья может быть реорганизовано в порядке, предусмотренном ГК РФ.

Законодатель предоставил возможность реорганизации товарищества собственников жилья в жилищный или жилищно-строительный кооператив. Такая реорганизация осуществляется по правилам, предусмотренным ГК РФ, по решению общего собрания собственников помещений.

Статья 140 ЖК РФ устанавливает, что ТСЖ может быть ликвидировано в случаях и в порядке, предусмотренных гражданским законодательством.

В настоящее время при решении вопросов о ликвидации ТСЖ следует руководствоваться ГК РФ.

Специальные нормы о ликвидации ТСЖ и требования к этому процессу могут быть установлены в уставе товарищества.

Основания для ликвидации ТСЖ идентичны основаниям для ликвидации всех юридических лиц. Единственным специальным основанием для ликвидации именно ТСЖ является основание, предусмотренное в п. 2 ст. 140 ЖК РФ. Так, общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме обязано принять решение о ликвидации ТСЖ, если число голосов собственников, участвующих в ТСЖ, оказалось меньше половины от общего количества собственников жилых помещений в этом доме.

Законодатель предоставил двум или нескольким товариществам собственников жилья создать объединение товариществ.

В случае создания объединения товариществ, объединившиеся товарищества не теряют своего статуса и не ликвидируются. Они продолжают оставаться самостоятельными юридическими лицами. Каждое из ТСЖ входит в объединение самостоятельно.

Объединение товариществ имеет своей целью совместное управление общим имуществом в многоквартирных домах.

Характеристика прав и обязанностей ТСЖ, являющихся предметом рассмотрения седьмого вопроса занятия должна основываться на анализе норм статей 137 и 138 ЖК РФ, содержащих перечень основных прав и обязанностей ТСЖ. Но студентам не следует забывать что законодательно установленный перечень прав и обязанностей не является исчерпывающим и может быть расширен уставом ТСЖ. Поэтому студентам рекомендуется проводить характеристику прав и обязанностей, используя также устав любого ТСЖ, что поможет проследить специфику регулирования данного института, на основе локального нормотворчества.

Ответ на восьмой вопрос требует от студентов рассмотрения особенностей возникновения членства в ТСЖ, а так же системы управления данным юридическим лицом.

Согласно ст. 143 ЖК РФ, членство в ТСЖ возникает у собственника помещения в многоквартирном доме на основании поданного им заявления.

Если лицо приобрело право собственности на помещение в доме, в котором собственники помещений создали ТСЖ, то у такого лица возникает право стать членом ТСЖ. Данное право возникает с момента возникновения права собственности на помещение в этом многоквартирном доме.

Пункт 3 ст.143 ЖК РФ установил два основания прекращения членства в ТСЖ:

- 1) подача членом ТСЖ заявления о выходе из товарищества;

2) прекращение права собственности на помещение в многоквартирном доме, где организовано ТСЖ.

В статье 144 ЖК РФ законодатель установил, что управление товариществом собственников жилья осуществляется двумя основными органами:

- общим собранием членов ТСЖ;
- правлением ТСЖ.

Устав ТСЖ может предусматривать создание и других органов управления товариществом собственников жилья, а также контрольно-ревизионных органов.

Согласно п. 1 ст. 145 ЖК РФ, общее собрание членов ТСЖ является высшим органом управления товариществом.

Порядок созыва и ведения общего собрания членов ТСЖ должен быть установлен уставом товарищества с соблюдением требований законодательства.

В пункте 2 ст. 145 ЖК РФ законодатель определил основные вопросы, отнесенные к компетенции общего собрания членов ТСЖ:

- внесение изменений в устав товарищества;
- принятие решений о реорганизации и ликвидации товарищества;
- избрание правления и ревизионной комиссии (ревизора) товарищества;
- 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 о финансовой деятельности товарищества и отчета о выполнении такого плана;
- рассмотрение жалоб на действия правления товарищества, председателя правления товарищества и ревизионной комиссии (ревизора) товарищества;
- принятие и изменение по представлению председателя правления товарищества правил внутреннего распорядка товарищества в отношении работников, в обязанности которых входит обслуживание многоквартирного дома, положения об оплате их труда;
- 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 ЖК РФ или иными федеральными законами.

Компетенция общего собрания членов ТСЖ должна быть включена в устав товарищества. При этом уставом могут быть предусмотрены и иные вопросы, решение которых входит в компетенцию общего собрания.

Законодатель в п. 4 ст.145 ЖК РФ предоставил общему собранию членов ТСЖ право принимать решения по вопросам, которые отнесены к компетенции правления товарищества.

Согласно п. 1 ст. 147 ЖК РФ, для руководства текущей деятельностью ТСЖ создается правление товарищества.

Правление ТСЖ вправе принимать решения по всем вопросам деятельности товарищества, за исключением вопросов, отнесенных к компетенции общего собрания собственников жилых помещений в многоквартирном доме и общего собрания членов ТСЖ.

Полномочие по избранию членов правления ТСЖ предоставлено законодателем общему собранию членов ТСЖ.

Срок, на который избирается правление, должен быть определен в уставе ТСЖ. При этом такой срок не может быть более чем два года.

Работой правления руководит его председатель. Согласно п. 3 ст.147 ЖК РФ, председатель избирается из числа членов правления самим правлением.

Правление является исполнительным органом и обязано отчитываться перед общим собранием членов ТСЖ.

Срок и порядок созыва заседаний правления ТСЖ должны быть определены в уставе товарищества. Полномочие по созыву правления предоставлено его председателю.

Пункт 6 ст. 147 ЖК РФ установил кворум для признания заседания правления правомочным. Этот кворум составляет более половины членов правления.

Статья 148 ЖК РФ установила перечень обязанностей правления ТСЖ по управлению деятельностью товарищества.

Так, в обязанности правления входит:

- соблюдение товариществом законодательства и требований устава товарищества;

- контроль за своевременным внесением членами товарищества установленных обязательных платежей и взносов;

- составление смет доходов и расходов товарищества на соответствующий год, отчетов о финансовой деятельности товарищества, предоставление их общему собранию членов товарищества для утверждения;

- управление многоквартирным домом или заключение договоров на управление им;

- наем работников для обслуживания многоквартирного дома и увольнение их;

- заключение договоров на обслуживание, эксплуатацию и ремонт общего имущества в многоквартирном доме;
- ведение списка членов товарищества, делопроизводства, бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности;
- созыв и проведение общего собрания членов товарищества;
- выполнение иных вытекающих из законодательства и устава ТСЖ обязанностей.

Статья 149 ЖК РФ устанавливает, что срок полномочий председателя правления ТСЖ определяется уставом товарищества.

В функции председателя правления входит обеспечение выполнения решения правления. Председатель вправе давать руководящие указания всем должностным лицам ТСЖ.

Конкретные функции председателя ТСЖ должны быть предусмотрены в уставе товарищества. При этом законодатель установил для председателя правления обязательный набор функций. Так, председатель правления:

- действует без доверенности от имени товарищества;
- подписывает платежные документы;
- совершает сделки, которые в соответствии с законодательством, уставом ТСЖ не требуют обязательного одобрения правлением или общим собранием членов товарищества;
- разрабатывает и выносит на утверждение общего собрания членов ТСЖ правила внутреннего распорядка товарищества в отношении работников, в обязанности которых входит обслуживание многоквартирного дома, а также положение об оплате их труда.

Порядок деятельности контрольного органа ТСЖ - ревизионной комиссии или ревизора - установлен в ст. 150 ЖК РФ.

Устав товарищества должен определить, какой орган будет осуществлять контрольные функции в товариществе - ревизионная комиссия или единоличный ревизор.

Независимо от этого, члены контрольного органа избираются общим собранием членов ТСЖ. Срок их полномочий не может быть более двух лет.

Законодатель установил запрет на избрание в состав ревизионной комиссии или назначение на должность ревизора лица, уже избранного членом правления.

Если контрольный орган товарищества представлен в виде ревизионной комиссии, то ее работой руководит председатель, избираемый из ее состава.

Ревизионная комиссия (ревизор) выполняет следующие функции:

- проводит не реже чем один раз в год ревизии финансовой деятельности товарищества;
- представляет общему собранию членов товарищества заключение о смете доходов и расходов на соответствующий год товарищества и отчет о финансовой деятельности и размерах обязательных платежей и взносов;

- отчитывается перед общим собранием членов товарищества о своей деятельности.

Дополнительные полномочия и обязанности ревизионной комиссии или ревизора могут быть установлены в уставе ТСЖ.

Нормативный материал

1 Жилищный кодекс РФ: [федер. закон: принят Гос. Думой 1 марта 2005 № 188-ФЗ]. - М.: Эксмо, 2008. - 123 с.

2 О некоммерческих организациях: [федер. закон: принят Гос. Думой 12 января 1996 № 7-ФЗ] // СЗ РФ. - 1996. - № 3. – (ст. 145); 1998. - № 48. – (ст. 5849); 1999. - № 28. – (ст. 3374); 2002. - № 12. – (ст. 1093); № 52 (Ч. 2). – (ст. 5141); 2003. - № 52 (Ч. 1). – (ст. 5031).

4 О жилищных накопительных кооперативах: [федер. закон: принят Гос. Думой 30 декабря 2004 № 215-ФЗ] // Российская газета. - 2004. - 31 дек.

5 О государственной регистрации юридических лиц и индивидуальных предпринимателей: [федер. закон: принят Гос. Думой 8 августа 2001 № 129-ФЗ] // СЗ РФ. - 2001. - № 33 (Ч. 1). – (ст. 3431); 2003. - № 26. – (ст. 2565); № 50. – (ст. 4855); № 52 (Ч. 1). – (ст. 5037); 2004. - № 45. – (ст. 4377).

6 Об уполномоченном федеральном органе исполнительной власти, осуществляющем государственную регистрацию юридических лиц, крестьянских (фермерских) хозяйств, физических лиц в качестве индивидуальных предпринимателей: постановление Правительства РФ от 17 мая 2002 № 319 // СЗ РФ. - 2002. - № 20. – (ст. 1872).

7 Правила ведения Единого государственного реестра юридических лиц и предоставления содержащихся в нем сведений: утверждены постановлением Правительства РФ от 19 июня 2002 № 438 «О Едином государственном реестре юридических лиц» // Российская газета. - 2002. - 26 июня.

8 Об утверждении форм и требований к оформлению документов, используемых при государственной регистрации юридических лиц, а также физических лиц в качестве индивидуальных предпринимателей: постановление Правительства РФ от 19 июня 2002 № 439 // СЗ РФ. - 2002. - № 26. – (ст. 2586).

Дополнительная литература

1 Емельянов, В.И. Понятие «разумность» в гражданском праве России / В.И. Емельянов // Вестник ВАС РФ. - 2002. - № 10. - С. 105.

2 Актуальные проблемы жилищного права / отв. ред. Е.С. Гетман, П.В. Крашенинников. - М., 2003. – 479 с.

3 Быкова, И. Жилищно-строительный кооператив: льготы не всем / И. Быкова // Недвижимость и цены. - 2004. - № 42. – С. 88.

4 Комментарий к Жилищному Кодексу РФ / под ред. М.Ю. Тихомирова. – М.: Изд. Тихомирова М.Ю., 2005. – 473 с.

5 Филимонов, С.Л. Комментарий к новому Жилищному кодексу РФ / С.Л. Филимонов, Г.Ф. Шешко. – М.: Ф 53 МЦФЭР, 2005. – 480 с.

6 Грудцына, Л.Ю. Жилищное право России: учебник / Л.Ю. Грудцына; под ред. Н.М. Коршунова. – М.: Изд-во Эксмо, 2005 – 656 с. – (Российское юридическое образование).

Вопросы для самопроверки

1 Как осуществляется государственная регистрация жилищного и жилищно-строительного кооператива?

2 Кто имеет право на вступление в жилищный и жилищно-строительный кооператив?

3 В каких случаях происходит прекращение членства в жилищном и жилищно-строительном кооперативе?

4 Кому и на каких условиях может быть предоставлена квартира в домах жилищного кооператива?

5 Что означает право на пай члена жилищного кооператива?

6 По каким правилам происходит раздел жилого помещения в доме жилищного кооператива?

7 Каковы права членов жилищного кооператива в связи со сносом дома?

8 Что такое товарищество собственников жилья?

9 Какова процедура государственной регистрации товарищества собственников жилья?

10 Какими правами обладает и какие обязанности несет товарищество собственников жилья?

11 Что понимается под объединением товариществ собственников жилья?

12 Когда и у кого возникает членство в товариществе собственников жилья?

13 Что входит в обязанности члена товарищества собственников жилья?

14 Из чего состоят средства товарищества собственников жилья?

15 Какими видами хозяйственной деятельности может заниматься товарищество собственников жилья?

2.9 Тема 9 Плата за жилое помещение и коммунальные услуги. Управление многоквартирными домами

Основные вопросы

- 1) обязанность по внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги;
- 2) структура платы за жилое помещение и коммунальные услуги;
- 3) внесение платы за жилое помещение и коммунальные услуги;
- 4) размер платы за жилое помещение и коммунальные услуги;
- 5) предоставление субсидий на оплату жилого помещения и коммунальных услуг;
- 6) понятие «управление многоквартирными домами»;
- 7) способ управления многоквартирными домами;
- 8) договор управления многоквартирными домами.

Методические рекомендации

Отвечая на первый вопрос семинарского занятия, студентам нужно определить перечень лиц, которые по тем или иным предусмотренным законодательством основаниям обязаны вносить плату за жилое помещение и коммунальные услуги.

Пункт 2 ст. 153 ЖК РФ к таким лицам относит:

- нанимателей жилого помещения по договору социального найма с момента заключения такого договора (в отношении платы за жилое помещение и коммунальные услуги);
- арендаторов жилого помещения государственного или муниципального жилищного фонда с момента заключения соответствующего договора аренды (в отношении арендной платы и оплаты коммунальных услуг);
- нанимателей жилого помещения по договору найма жилого помещения государственного или муниципального жилищного фонда с момента заключения такого договора (в отношении платы за жилое помещение и коммунальные услуги);
- членов жилищного кооператива с момента предоставления жилого помещения жилищным кооперативом (если член ЖК не выплатил полностью пай, то он обязан и вносить плату за жилое помещение, и оплачивать коммунальные услуги; если пай выплачен полностью - он обязан вносить только плату за коммунальные услуги);
- собственников жилого помещения, с момента возникновения права собственности на жилое помещение (в отношении платы за коммунальные услуги).

Обращаем внимание студентов, что нормы ст. 153 ЖК РФ являются новеллой жилищного законодательства. Впервые в единую статью сведены

нормы об обязанностях по внесению платы за жилье и коммунальные услуги, возложенных на лиц, пользующихся жилыми помещениями по различным основаниям.

Ответ на второй вопрос занятия требует от студентов определения структуры платы за жилое помещение и коммунальные услуги. Поэтому студентам следует руководствоваться нормами ст. 154 ЖК РФ определяющую структуру платы за жилое помещение и коммунальные услуги, вносимую лицами, пользующимися жилыми помещениями по различным основаниям.

Плата, вносимая нанимателем жилого помещения по договору социального найма или по договору найма жилого помещения в государственном или муниципальном жилом фонде, включает в себя:

- плату за пользование жилым помещением (плата за наем);
- плату за содержание и ремонт жилого помещения, включающую в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме. Капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме проводится за счет собственника жилищного фонда;
- плату за коммунальные услуги.

Плата, вносимая собственником жилого помещения в многоквартирном доме, включает в себя:

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

Собственники отдельных жилых домов самостоятельно несут расходы по их содержанию и ремонту. Поэтому плата таких лиц за жилье сводится исключительно к оплате коммунальных услуг.

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).

Третий вопрос занятия посвящен рассмотрению института внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги.

В п. 1 ст. 155 ЖК РФ законодатель установил общий для всех категорий граждан, занимающих жилые помещения, срок внесения платы за жилье и коммунальные услуги - не позднее десятого числа каждого месяца. Иной срок внесения платы может быть установлен договором управления многоквартирным домом в отношении собственников и нанимателей помещений в нем.

Основанием для внесения платы за жилье являются платежные документы. Их представляют уполномоченные органы не позднее 1-го числа месяца, следующего за истекшим. Иной срок представления платежных

документов также может быть установлен в договоре управления многоквартирным домом.

Наниматели жилых помещений по договорам социального найма либо по договорам найма жилых помещений государственного или муниципального жилищного фонда вносят плату за наем жилого помещения непосредственно наймодателю (уполномоченному им лицу).

Если содержание, ремонт и коммунальное обслуживание дома осуществляются управляющей организацией (не наймодателем), то плата за содержание и ремонт вносится нанимателями этой организации.

В случае если наниматель по обстоятельствам, предусмотренным в законе, вносит в пользу управляющей организации плату за содержание, ремонт и коммунальное обслуживание меньшую, чем реальные затраты этой организации, то разницу компенсирует наймодатель.

Члены ТСЖ, ЖК или иных потребительских кооперативов, целью которых является удовлетворение потребности в жилье, вносят плату на содержание общего имущества в многоквартирном доме, а также плату за коммунальные услуги в порядке, установленном уполномоченным органом ТСЖ, ЖК или иного потребительского кооператива.

Порядок, размеры и сроки внесения платы за жилые помещения, и коммунальные услуги собственниками жилых помещений в многоквартирных жилых домах, не являющихся членами ТСЖ, ЖК или иного кооператива, устанавливаются договорами между такими собственниками с одной стороны, и ТСЖ, ЖК или иным кооперативом - с другой.

В случае если в многоквартирном жилом доме не созданы ТСЖ, ЖК или иной кооператив, то собственники помещений в таком доме вносят плату за жилье и коммунальные услуги управляющей организации.

Если собственники жилых помещений самостоятельно привлекают для содержания и ремонта, а также оказания коммунальных услуг сторонние организации, то порядок, сроки и размер внесения платы за жилье и коммунальные услуги определяются на основании договоров, заключенных со сторонними организациями.

Собственники индивидуальных жилых домов оплачивают услуги по содержанию и ремонту таких домов и вносят плату за коммунальные услуги в порядке и в сроки, установленные договорами с обслуживающими организациями.

Собственники помещений в многоквартирных жилых домах вносят плату за содержание и ремонт принадлежащих им помещений в порядке и в сроки, установленные договорами с обслуживающими организациями.

В п. 11 ст. 155 ЖК РФ законодатель установил норму, согласно которой факт не использования жилого помещения в течение определенного периода не является основанием для невнесения платы за жилье и коммунальные услуги. Не использование жилых помещений в течение определенного периода дает основание для проведения перерасчета платы за

коммунальные услуги, стоимость которых определяется исходя из объема потребления.

Согласно п. 12 ст. 155 ЖК РФ, плата за коммунальные услуги, потребляемые временными жильцами, вселенными в установленном порядке в жилое помещение, вносится нанимателем в размере и в порядке, предусмотренном дополнительным соглашением с наймодателем или управляющей организацией.

Законодатель обязал наймодателей и управляющие организации уведомлять граждан о предстоящем увеличении платы за жилье и коммунальные услуги. Уведомление должно быть сделано не позднее, чем за тридцать дней до вручения указанными лицами платежных документов, сумма платы в которых рассчитана с учетом увеличения. Иной срок (больший или меньший) уведомления может быть установлен в договоре управления жилым домом.

В п. 14 ст. 155 ЖК РФ законодатель предусмотрел меру ответственности за несвоевременное или неполное внесение платы за жилое помещение и коммунальные услуги.

Данная мера ответственности заключается во взыскании пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования, установленной Центральным банком Российской Федерации на момент оплаты, за каждый день просрочки.

Пеня начисляется на невнесенную (несвоевременно внесенную) сумму платы. Начисление пени начинается со следующего дня после наступления срока внесения платы.

Размер пени, установленной ст. 155 ЖК РФ, не может быть увеличен ни законом, ни договором.

При рассмотрении четвертого вопроса, студентам следует проанализировать нормы ст. 156 ЖК РФ, устанавливающей единый порядок и общие принципы определения размера платы за жилое помещение.

Согласно п. 1 данной статьи, размер платы за содержание и ремонт жилых помещений должен обеспечивать надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном жилом доме.

Плата за жилое помещение, иными словами, плата за наем жилых помещений по договорам социального найма и найма жилых помещений государственного или муниципального жилищных фондов, а также платы за содержание и ремонт жилых помещений устанавливаются исходя из величины общей площади жилых помещений.

Плата за отдельные комнаты в общежитиях рассчитывается аналогично, исходя из общей площади таких комнат.

Пункт 3 ст. 156 ЖК РФ установил, что размер платы за наем, за коммунальные услуги, содержание и ремонт жилых помещений для нанимателей по договорам социального найма и найма жилых помещений в государственном и муниципальном жилищном фондах, а также для собственников жилых помещений, которые не приняли решение о выборе

способа управления многоквартирным домом, определяется органами местного самоуправления соответствующих муниципальных образований.

В городах федерального значения - Москве и Санкт-Петербурге - размер указанной платы устанавливается органами государственной власти этих субъектов Российской Федерации.

Размер платы за наем жилых помещений в государственном и муниципальном жилищном фондах определяется исходя из благоустройства этих жилых помещений, их качества и месторасположения дома, в котором они находятся. Федеральными законами и законами субъектов Российской Федерации могут быть определены иные критерии для установления размера платы за наем таких жилых помещений.

Согласно п. 5 ст. 156 ЖК РФ, установление размера платы за жилое помещение не должно создавать условий для возникновения у плательщиков права на жилищные субсидии.

Критерии и порядок определения размера платы за жилые помещения в домах, предназначенных для социального обслуживания граждан, а также в домах, предназначенных для временного поселения беженцев и вынужденных переселенцев, устанавливаются собственниками этих помещений. Аналогичная ситуация установлена и для помещений в общежитиях, если в одном помещении проживают несколько лиц.

Размер платы за содержание и ремонт многоквартирного дома, в котором не созданы ТСЖ, ЖК или иной потребительский кооператив, устанавливается на общем собрании собственников жилых помещений в многоквартирном доме.

При определении размера платы в этом случае общее собрание собственников должно учитывать предложения управляющей организации, которая оказывает услуги по содержанию и ремонту многоквартирного жилого дома.

Определенный в указанном порядке размер платы должен сохраняться неизменным не менее чем в течение одного года.

Размер обязательных платежей для целей содержания и ремонта жилых домов, где созданы ТСЖ, ЖК или иные потребительские кооперативы, устанавливается органами управления указанных организаций в порядке, определяемом их уставом.

Согласно п. 9 ст. 156 ЖК РФ, наниматели жилых помещений по договору социального найма, признанные малоимущими, освобождаются от обязанности внесения платы за наем. Указанные граждане обязаны вносить плату за содержание и ремонт жилых помещений, а также плату за коммунальные услуги.

Если услуги по содержанию и ремонту жилых помещений в многоквартирном доме оказываются несвоевременно (с перерывами) либо эти услуги ненадлежащего качества, то размер платы за них может быть изменен (уменьшен) в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

Согласно п. 1 ст.157 ЖК РФ, плата за коммунальные услуги определяется двумя способами: на основе данных приборов учета (счетчиков) либо на основании нормативов потребления.

В первом случае размер платы определяется исходя из реально использованных объемов коммунальных услуг (потребленной воды, газа, электрической энергии). Во втором случае используются усредненные показатели потребления коммунальных услуг в расчете, как правило, на одного жильца, выработанные статистическим путем. При этом размер платы не зависит от конкретного объема потребления.

Усредненные нормативы устанавливаются органами местного самоуправления, а в городах федерального значения Москве и Санкт-Петербурге - органами государственной власти этих субъектов Российской Федерации.

Методика расчета размера платы за коммунальные услуги заключается в умножении потребленного объема услуг и тарифа за одну единицу этого объема.

Указанные тарифы устанавливаются органами государственной власти субъектов Российской Федерации, органами местного самоуправления.

Законодатель установил, что изменение собственника жилого помещения, оснований пользования этим помещением, образование или ликвидация ТСЖ, ЖК, иного потребительского кооператива не могут являться основаниями для изменения платы за коммунальные услуги.

Если потребителю оказываются коммунальные услуги ненадлежащего качества или с перерывами, то размер платы за такие услуги может быть изменен (уменьшен) в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

Рассмотрение пятого вопроса занятия затрагивает одну из наиболее актуальных и новых сфер жилищных отношений - субсидии на оплату жилого помещения и коммунальных услуг.

Согласно п. 1 ст. 159 ЖК РФ, право на субсидии возникает у граждан при наличии следующего условия: расходы на оплату жилого помещения и коммунальных услуг, рассчитанные исходя из размера регионального стандарта нормативной площади жилого помещения, используемой для расчета субсидий и размера регионального стандарта стоимости жилищно-коммунальных услуг, превышают величину максимально допустимой доли расходов граждан на оплату жилого помещения и коммунальных услуг в совокупном доходе семьи.

Особая методика расчета стандартов и нормативов, используемых для определения права на жилищные субсидии, установлена законодателем для семей, среднедушевой доход в которых меньше прожиточного минимума.

Для таких граждан устанавливаются поправочные коэффициенты, равные отношению среднедушевого дохода к прожиточному минимуму.

В пункте 2 ст. 159 ЖК РФ перечислены категории пользователей жилых помещений, которые при наличии указанных условий вправе претендовать на получение жилищных субсидий. К ним относятся:

- пользователи жилых помещений государственного и муниципального жилищных фондов (наниматели по договорам социального найма и найма жилого помещения в государственном или муниципальном жилищном фонде);

- наниматели по договорам (коммерческого) найма жилых помещений частного жилищного фонда;

- члены жилищных (жилищно-строительных) кооперативов;

- собственники жилых помещений.

Субсидии предоставляются гражданам на основании их заявлений. Предоставление субсидий осуществляется органами местного самоуправления.

При расчете величины субсидии принимаются во внимание проживающие совместно с нанимателем или собственником члены их семей.

Согласно п. 4 ст. 159 ЖК РФ, субсидии на оплату жилья и коммунальных услуг должны перечисляться гражданам ранее срока, который установлен для внесения платы за жилье и коммунальные услуги.

Законодатель установил условие для предоставления гражданам жилищных субсидий - это отсутствие у них задолженности по оплате за жилье и коммунальные услуги. Указанные граждане должны также заключить и выполнять условия соглашения о погашении жилищной субсидии.

Согласно п. 6 ст. 159 ЖК РФ, региональные стандарты стоимости жилищно-коммунальных услуг, а также максимально допустимая доля расходов семьи на оплату этих услуг, используемые при определении права граждан, пользующихся жилыми помещениями по любым основаниям, на жилищные субсидии определяются исходя из цен, тарифов и нормативов, используемых для расчета платы за содержание и ремонт жилого помещения и коммунальных услуг 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.

Пункт 7 ст. 159 ЖК РФ предоставил Правительству Российской Федерации устанавливать порядок определения размера субсидий и порядок их предоставления, перечень прилагаемых к заявлению о предоставлении субсидии 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.

Правительство Российской Федерации устанавливает также порядок финансирования расходов на обеспечение предоставления субсидий и порядок финансирования расходов на предоставление субсидий гражданам,

проходящим военную службу и проживающим в закрытых военных городках.

Субсидии выплачиваются гражданам из бюджета соответствующего муниципального образования. Средства на выплату таких субсидий поступают в бюджет муниципального образования в виде субвенций, перечисляемых из бюджета соответствующего субъекта Российской Федерации. Размер субвенций определяется исходя из 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;

- максимально допустимой доли расходов граждан на оплату жилого помещения и коммунальных услуг в совокупном доходе семьи.

В пункте 11 ст. 159 ЖК РФ законодатель предоставил органам местного самоуправления право применять при расчете субсидий отличные от установленных региональных стандартов стандарты нормативной площади жилого помещения, используемой для расчета субсидий, стоимости жилищно-коммунальных услуг и максимально допустимой доли расходов граждан на оплату жилого помещения и коммунальных услуг в совокупном доходе семьи.

Применение органами местного самоуправления иных стандартов, используемых при расчете субсидий, должно улучшать положение граждан. В противном случае должны применяться стандарты, установленные региональными властями.

Если применение органами местного самоуправления иных стандартов, чем установленные региональными властями, влечет за собой дополнительные расходы, то такие расходы оплачиваются из местного бюджета.

В п. 12 ст. 159 ЖК РФ законодатель запретил предоставлять жилищные субсидии иностранным гражданам. Предоставление жилищных субсидий иностранным гражданам может быть предусмотрено международным договором Российской Федерации. В этом случае жилищные субсидии предоставляются иностранным гражданам на условиях и в порядке, предусмотренными соответствующим международным договором и разделом 8 ЖК РФ.

В статье 160 ЖК РФ законодатель установил возможность предоставления отдельным категориям граждан компенсаций на оплату жилых помещений и коммунальных услуг.

Отличие компенсаций на оплату жилья и коммунальных услуг от жилищных субсидий заключается, прежде всего, в том, что субсидии предоставляются гражданам до наступления срока оплаты жилья и

коммунальных услуг. Компенсации стоимости жилья и коммунальных услуг выплачиваются гражданам после оплаты ими за свой счет указанных платежей. Кроме того, субсидия подлежит поэтапному погашению гражданином, ее получившим. Компенсации же предоставляются гражданам безвозвратно. Субсидии и компенсации могут не полностью соответствовать стоимости жилья и коммунальных услуг, а покрывать лишь их часть.

Категории граждан, которым предоставляются указанные компенсации, а также порядок и условия их предоставления устанавливаются федеральными законами, законами субъектов Российской Федерации и нормативными правовыми актами органов местного самоуправления.

Средства для предоставления компенсаций выделяются из бюджета того органа, нормативным правовым актом которого установлена компенсация.

Согласно п. 2 ст. 160 ЖК РФ размер предоставленных компенсаций за жилые помещения учитывается при определении совокупного дохода семьи, учитываемого при расчете размера жилищной субсидии.

При рассмотрении шестого вопроса, студентам следует обратить внимание, что раздел VIII «Управление жилыми домами» (ст.ст. 161-165 ЖК РФ) - нововведение ЖК РФ. ЖК РСФСР не описывал принципы и процедуру управления многоквартирными домами.

При определении понятия «управление многоквартирными домами» студентам, помимо норм ЖК РФ следует обратиться к положениям Концепции реформы жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации (одобрена Указом Президента РФ от 28.04.1997 г. № 425), многие положения которой и легли в основу раздела 8 ЖК РФ.

Управление многоквартирным домом должно обеспечивать благоприятные и безопасные условия проживания граждан, надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме, решение вопросов пользования указанным имуществом, а также предоставление коммунальных услуг гражданам, проживающим в таком доме (ст.161 ЖК РФ).

Способы управления многоквартирными домами указаны в ст. 161 ЖК РФ, к которым относятся:

- непосредственное управление собственниками помещений (жилых и нежилых). В этих случаях договоры по оказанию услуг и выполнению работ по ремонту общего имущества многоквартирного дома заключаются на основании решения общего собрания собственников помещений (ст. 164 ЖК РФ);

- управление товариществом собственников жилья, жилищным кооперативом или иным объединением собственников жилья (см. также ст. 110 и 135 ЖК РФ);

- управление управляющей организацией (этот способ управления предусмотрен, например, для многоквартирных домов, находящихся в государственной или муниципальной собственности, ст. 163 ЖК РФ).

При этом в ч. 9 ст. 161 ЖК РФ закреплено важное положение: многоквартирный дом может управляться только одной управляющей организацией.

Способ управления многоквартирным домом выбирается на общем собрании собственников помещений. Если конкретный способ управления не выбран или не был реализован, то данный вопрос решают органы местного самоуправления (ч. 4 - 8 ст. 161 ЖК РФ).

Студентам также важно рассмотреть порядок управления многоквартирными домами, находящимися в государственной и муниципальной собственности.

Третий вопрос посвящен рассмотрению порядка заключения и существенных условий договора управления многоквартирным домом.

Согласно п. 2 ст. 162 ЖК РФ, по договору управления многоквартирным домом одна сторона (управляющая организация) по заданию другой стороны (собственников помещений в многоквартирном доме, органов управления товарищества собственников жилья либо органов управления жилищного кооператива или органов управления иного специализированного потребительского кооператива) в течение согласованного срока за плату обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в таком доме, предоставлять коммунальные услуги собственникам помещений в таком доме и пользующимся помещениями в этом доме лицам, осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.

Пункт 3 ст. 162 ЖК РФ определил существенные условия, которые должны быть обязательно указаны в договоре управления многоквартирным домом. К ним относятся:

а) состав общего имущества многоквартирного дома, в отношении которого будет осуществляться управление, и адрес такого дома;

б) 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;

в) порядок определения цены договора, размера платы за содержание и ремонт жилого помещения и размера платы за коммунальные услуги, а также порядок внесения такой платы;

г) порядок осуществления контроля за выполнением управляющей организацией ее обязательств по договору управления.

Договор управления многоквартирным домом может содержать и иные условия, необходимые для полного урегулирования отношений сторон по осуществлению управления.

Условия договора управления многоквартирным домом должны быть едиными для всех собственников помещений в таком доме. Не допускается установление различных условий для различных собственников.

Срок действия данного договора не может быть менее одного и более пяти лет.

Законодатель обязал управляющую организацию приступить к выполнению своих функций не позднее чем через тридцать дней после подписания договора управления многоквартирным домом.

Законодатель возложил на управляющую организацию обязанность ежегодно в течение первого квартала представлять собственникам помещений в многоквартирном доме отчет о выполнении договора управления.

Изменение и расторжение договора управления многоквартирным домом осуществляется по основаниям и в порядке, предусмотренном ГК РФ. К данному договору, в частности, могут применяться общие правила об изменении и расторжении договоров, а также правила об изменении и расторжении договоров возмездного оказания услуг или подряда.

В п. 10 ст.162 ЖК РФ законодатель возложил на управляющую организацию обязанность не позднее, чем за тридцать дней до расторжения (прекращения) договора управления многоквартирным домом передать техническую документацию на многоквартирный дом и иные связанные с управлением таким домом документы.

Указанная документация должна быть передана, в зависимости от ситуации, следующим лицам:

а) вновь выбранной управляющей организации (если принято решение о передаче управления домом другой организации);

б) товариществу собственников жилья (если оно создано в многоквартирном доме и управление домом в дальнейшем будет осуществляться товариществом);

в) жилищному кооперативу или иному потребительскому кооперативу (если один из них создан в многоквартирном доме и управление домом в дальнейшем будет осуществляться одним из указанных кооперативов);

г) одному из собственников, уполномоченных собранием собственников многоквартирного дома, а если такое собрание не уполномочило ни одного из собственников - то любому из них (если дальнейшее управление домом будет осуществляться непосредственно собственниками).

Задача №1

Семья Безинцевых, состоящая из матери Раисы Николаевны и сына Бориса, проживала в одной комнате коммунальной квартиры на втором этаже по договору социального найма. После смерти матери 18-летний Борис оказался без средств к существованию. Его случайных заработков не хватало даже на оплату жилья и коммунальных услуг.

5 сентября 2007 года Борис Безинцев, подходя к подъезду своего дома, увидел, что окно одной из комнат на первом этаже было открыто. Убедившись, что в комнате никого нет, он влез в нее через окно и, схватив

три женских ювелирных украшения, лежавшие в серванте, вышел через дверь комнаты в коридор коммунальной квартиры. При выходе из коридора он столкнулся с нанимателем обворованной квартиры – Виктором Волковым, возвращавшимся с работы. Обнаружив пропажу золотых вещей, Виктор Волков сделал заявление о краже в местное отделение милиции. В ходе расследования подозрение в краже пало на Бориса Безинцева. Однако последний дома не появлялся, а потому был объявлен в федеральный розыск.

В связи с тем, что Борис Безинцев в течение года не появлялся в квартире и не оплачивал жилое помещение и коммунальные услуги, один из его соседей – Арсений Иванов обратился в РЭУ с просьбой выписать его из занимаемой им жилой площади и предоставить ее в пользование его дочери Надежде, 10 лет проживающей со своим мужем на его жилой площади.

Как ЖК РФ определяет структуру платы за жилое помещение и коммунальные услуги?

Сколько раз Борис Безинцев пропустил срок уплаты за жилое помещение и коммунальные услуги?

Является ли невнесение Борисом Безинцевым вовремя платы за жилое помещение и коммунальные услуги основанием для его выселения?

Подлежит ли размер платы за жилое помещение и коммунальные услуги перерасчету в связи с длительным отсутствием раз Бориса Безинцева в месте его постоянного жительства?

Какие дополнительные обязанности появились у Бориса Безинцева в связи с несвоевременной оплатой жилого помещения и коммунальных услуг?

Задача №2

В 2003г. Елена Волошина, проживающая со своим сыном Петром, 15 лет, инвалидом по зрению, в г. Москве приватизировала свою двухкомнатную квартиру. В 2005 г. она вышла на пенсию по инвалидности. В 2007 г. пенсии Елены Волошиной стало не хватать на оплату квартиры в связи с ее повышением. Сын ее не мог зарабатывать деньги. С учетом этих обстоятельств она решила оформить жилищную субсидию.

Елена Волошина, обратившаяся за консультацией к адвокату с вопросом: «Какие документы необходимо предоставить для оформления субсидии на оплату жилищных и коммунальных услуг?», получила не только квалифицированный ответ на свой вопрос, но и совет. Адвокат посоветовал вместо оформления субсидии сдавать в поднаем одну из комнат в ее квартире. При этом он сообщил ей порядок и правила оформления договора поднайма.

Через три месяца после оформления субсидии в муниципальном отделе жилищных субсидий Елена Волошина решила сдать одну комнату Екатерине Демидовой по договору поднайма на один год. После оформления данного договора Елена Волошина перестала получать субсидию на оплату жилищных и коммунальных услуг.

Какие документы Елена Волошина, как собственница квартиры, должна была предоставить в муниципальный отдел оформления субсидий на оплату жилищных и коммунальных услуг?

Какие документы Елена Волошина должна была оформить для заключения договора поднайма жилого помещения с Екатериной Демидовой?

Обоснованно ли муниципальный отдел жилищных субсидий перестал выплачивать Елене Волошиной субсидию на оплату жилищных и коммунальных услуг?

Задача №3

Члену товарищества собственников жилья Авдотьеву была определена и выделена доля земли из придомовой территории для установки металлического гаража. После оформления соответствующего разрешения Авдотьев установил гараж на отведенном ему месте и пользовался им до тех пор, пока не попал в автомобильную аварию. В результате полученных травм он стал инвалидом, а автомобиль из-за полученных повреждений не подлежал восстановлению. Для приобретения нового автомобиля не было денежных средств, и состояние здоровья не позволяло заниматься автоделом. Поэтому он продал гараж жильцу из соседнего дома.

Председатель правления товарищества собственников жилья, узнав о сделке, совершенной Авдотьевым, заявил, что она является недействительной, так как гараж стоит на земле, являющейся общей долевой собственностью товарищества, а его новый хозяин не является ни его членом, ни жильцом дома. Однако Авдотьев возразил ему, подчеркнув, что он продал не землю, а свой гараж.

Повлекла ли продажа Авдотьевым гаража отчуждение участка земли, являющегося долей общей собственности товарищества собственников жилья?

Как вы думаете, в каком случае Авдотьев вправе распорядиться своей долей земли?

Что следовало бы сделать Авдотьеву при совершении сделки с целью недопущения возникшего конфликта?

Разрешите возникший спор.

Задача №4

Безработный Ринат Галиев, член товарищества собственников жилья четырехэтажного дома, оборудовал в подвале дома мастерскую по ремонту обуви, снабдив ее соответствующей вывеской. По истечении нескольких дней после открытия мастерской Ринат Галиев оказался «завален» заказами: изношенную обувь приносили в ремонт жители как его дома, так и соседних домов. Хозяин мастерской был доволен спросом на свою работу, но еще больше были довольны жители домов.

Однако председатель ТСЖ выразил недовольство тем, что Галиев занимается предпринимательской деятельностью в помещении, являющимся общей собственностью товарищества, не получив на это разрешение от правления товарищества. Галиев на это ответил, что помещение технического подвала находится в общей, но при этом долевой собственности его участников, и поэтому разрешения от правления ему не нужно, тем более, что он получил разрешение органа местного самоуправления на предпринимательскую деятельность – проведение платного ремонта обуви.

Правомерна ли претензия председателя правления ТСЖ к Ринату Галиеву?

Аргументированы ли доводы Рината Галиева относительно правомерности занятия им подвала для ремонта обуви?

Разрешите спор, возникший между участниками данного дела.

Задача №5

25 февраля 2006г. в 9-этажном доме по улице Конституции 75 г. Екатеринбурга было создано товарищество собственников жилья. 10 марта этого же года собственник квартиры № 15 Панфилов сдал по возмездному договору аренды одно из помещений подвала своего дома торговцу одеждой на одном из вещевых рынков города – Михайлову для хранения одежды, закупаемой им оптом.

Узнав об этом, собственники других квартир потребовали от Панфилова расторжения договора аренды с Михайловым, поскольку считали, что он не вправе был совершать эту сделку без их согласия. Панфилов же заявил, что он сдал в аренду лишь часть общей нежилой площади дома, соответствующую его доле. Это право гарантировано ему п. 2 ст. 247 ГК РФ, как сказал ему юрист районной юридической консультации.

К какому виду жилищного фонда можно отнести дом, о котором говорится в задаче?

Имел ли право Панфилов сдавать в аренду подвальное помещение дома, в котором он проживал?

Обязан ли был Панфилов получить согласие на заключение совершенной сделки остальных собственников жилья своего дома?

Имеет ли значение для ответов на заданные выше вопросы то, что заключенная сделка была возмездной?

Нормативный материал

1 Жилищный кодекс РФ: [федер. закон: принят Гос. Думой 1 марта 2005 № 188-ФЗ]. - М.: Эксмо, 2008. - 123 с.

2 О предоставлении субсидий на оплату жилого помещения и коммунальных услуг: постановление Правительства РФ от 14 декабря 2005 № 761 // Система ГАРАНТ. Энциклопедия Российского законодательства /

президент компании Д.В.Першеев; Центр Информац. технологий Московского гос. ун-та. - М.: ГАРАНТ-СЕРВИС, 2008. - Спец. вып. для студентов, аспирантов и преподавателей: весенний семестр 2008.- 1 электр. опт. диск (CD-ROM).

3 О федеральных стандартах оплаты жилого помещения и коммунальных услуг: постановление Правительства РФ от 29 августа 2005 № 541 // Система ГАРАНТ. Энциклопедия Российского законодательства / президент компании Д.В.Першеев; Центр Информац. технологий Московского гос. ун-та. - М.: ГАРАНТ-СЕРВИС, 2008. - Спец. вып. для студентов, аспирантов и преподавателей: весенний семестр 2008.- 1 электр. опт. диск (CD-ROM).

4 Об основах ценообразования в отношении электрической энергии, потребляемой населением: постановление Правительства РФ от 07 декабря 1998 № 1444 // Система ГАРАНТ. Энциклопедия Российского законодательства / президент компании Д.В.Першеев; Центр Информац. технологий Московского гос. ун-та. - М.: ГАРАНТ-СЕРВИС, 2008. - Спец. вып. для студентов, аспирантов и преподавателей: весенний семестр 2008.- 1 электр. опт. диск (CD-ROM).

5 О предоставлении льгот инвалидам и семьям, имеющим детей-инвалидов, по обеспечению их жилыми помещениями, оплате жилья и коммунальных услуг: постановление Правительства РФ от 27 июля 1996 № 901 // СЗ РФ. - 1996. - № 32. – (ст. 3936).

Дополнительная литература

1 Седугин, П.И. Жилищное право: учебник для вузов / П.И. Седугин. - М.: Норма, 2003. - 628 с.

2 Толстой, Ю.К. Жилищное право: учеб. пособие / Ю.К. Толстой. - М.: Пост-Фактум, 1996. - 394 с.

3 Гражданское право: учебник / под ред. А.П. Сергеева и Ю.К. Толстого. - М.: Проспект, 2001. – Т. 2. – 634 с.

4 Филимонов, С.Л. Комментарий к новому Жилищному кодексу РФ / С.Л. Филимонов, Г.Ф. Шешко. – М.: Ф 53 МЦФЭР, 2005. – 480 с.

5 Комментарий к Жилищному Кодексу РФ / под ред. М.Ю. Тихомирова. – М.: Изд. Тихомирова М.Ю., 2005. – 473 с.

6 Крашенинников, П.В. Жилищное право / П.В. Крашенинников. - Изд.3-е перераб. и доп. - М.: Статут, 2003. – 286 с.

7 Комментарий к Жилищному кодексу РСФСР. – М.: Изд-во Эксмо, 2004. – 576 с.

8 Грибанов, В.П. Основы советского жилищного законодательства / В.П. Грибанов. - М.: [б.и.] 1983. – 748 с.

9 Литовкин, В.Н. Новый Жилищный кодекс Российской Федерации необходим, равно как и изменение действующего / В.Н. Литовкин // Жилищное право. - 1998. - № 2. – С. 39-44.

10 Грудцына, Л.Ю. Жилищное право России: учебник / Л.Ю. Грудцына; под ред. Н.М. Коршунова. – М.: Изд-во Эксмо, 2005 – 656 с. – (Российское юридическое образование).

Вопросы для самопроверки

- 1 Кто обязан вносить плату за жилое помещение и коммунальные услуги?
- 2 Что включает в себя плата за жилое помещение и коммунальные услуги для собственника помещения в многоквартирном доме?
- 3 Что входит в плату за содержание и ремонт жилого помещения?
- 4 Какие расходы несут собственники жилых домов?
- 5 Каков порядок внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги?
- 6 От чего зависит и как определяется размер платы за пользование жилым помещением?
- 7 От чего зависит и как определяется размер платы за коммунальные услуги?
- 8 Кто имеет право на субсидии?
- 9 Каков порядок перечисления гражданам субсидий?
- 10 Какие способы управления многоквартирным домом устанавливает ЖК РФ?
- 11 Для чего создан механизм управления многоквартирным домом, какие задачи он призван решать?
- 12 Что должно быть указано в договоре управления многоквартирным домом?
- 13 На какой срок заключается договор управления многоквартирным домом?
- 14 При каких условиях договор управления многоквартирным домом может быть изменен или расторгнут?
- 15 Как защищаются права потребителей в сфере услуг жилищно-коммунального хозяйства?
- 16 Что обязаны делать органы местного самоуправления в целях создания благоприятных условий для управления многоквартирными домами?

3 Тесты контроля качества усвоения дисциплины

- 3.1 По каким основаниям принцип неприкосновенности жилища может быть ограничен?
 - а) по решению органа государственной власти;
 - б) в случаях, прямо установленных законом или на основании решения суда;

в) в случаях прямо установленных Указом Президента или Постановлением Правительства.

3.2 Что понимается под жилищным правом?

а) – это отношения, возникающие по поводу возникновения, изменения и прекращения права владения, пользования и распоряжения жилыми помещениями государственного и муниципального жилищного фонда;

б) – это нормативные акты различного уровня, содержащие нормы, регулирующие жилищные отношения;

в) – это совокупность правовых норм, регулирующих отношения по поводу использования и эксплуатации жилищного фонда.

3.3 В какой статье Жилищного кодекса перечислены основные принципы жилищного законодательства?

а) в статье 3 ЖК РФ;

б) в статье 2 ЖК РФ;

в) в статье 1 ЖК РФ.

3.4 Какие методы использует жилищное право, как комплексная отрасль права?

а) заимствованные из различных отраслей права;

б) заимствованные только из гражданского права;

в) заимствованные только из административного права.

3.5 Что означает право граждан на жилище?

а) иметь возможность свободно владеть, пользоваться и распоряжаться принадлежащим гражданину жилым помещением;

б) иметь возможность быть обеспеченным жилым помещением, стабильного пользования жилищем и неприкосновенность жилища;

в) иметь права и обязанности по пользованию жилым помещением, предоставленным по договору социального найма.

3.6 Учет, какого жилищного фонда, осуществляют органы местного самоуправления?

а) всего жилищного фонда, находящегося на территории субъекта РФ;

б) муниципального жилищного фонда;

в) государственного жилищного фонда.

3.7 В какой статье Жилищного кодекса РФ закреплена компетенция органов государственной власти субъекта РФ в области жилищных отношений?

а) в статье 12 ЖК РФ;

б) в статье 13 ЖК РФ;

в) в статье 14 ЖК РФ.

3.8 Что из перечисленного, относится к компетенции органов государственной власти субъекта РФ в области жилищных отношений?

а) учет муниципального жилищного фонда;

б) государственный учет жилищного фонда субъекта РФ;

в) определение порядка государственного учета жилищного фонда.

3.9 В чьем ведении находится жилищное законодательство Российской Федерации?

- а) в ведении Российской Федерации;
- б) в совместном ведении Российской Федерации и субъектов РФ;
- в) в ведении субъектов РФ.

3.10 Какое из перечисленных полномочий входит в компетенцию органов местного самоуправления в области жилищных отношений?

а) определение порядка предоставления малоимущим гражданам по договорам социального найма жилых помещений муниципального жилищного фонда;

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

в) ведение в установленном порядке учета граждан нуждающихся в жилых помещениях, предоставляемых по договорам социального найма.

3.11 Какой орган устанавливает требования, которым должно отвечать жилое помещение?

- а) Президент РФ;
- б) органы местного самоуправления;
- в) Правительство РФ.

3.12 В какой статье Конституции РФ закреплено положение о совместном ведении жилищного законодательства Российской Федерации и субъектов РФ?

- а) в статье 40 Конституции РФ;
- б) в статье 72 Конституции РФ;
- в) в статье 35 Конституции РФ.

3.13 К чьей компетенции относится ведение в установленном порядке учета граждан, нуждающихся в жилых помещениях, предоставляемых по договорам социального найма?

- а) в компетенции органов государственной власти РФ;
- б) в компетенции органов государственной власти субъектов РФ;
- в) в компетенции органов местного самоуправления.

3.14 Какое жилое помещение, в соответствии с ЖК РФ, признается квартирой?

а) - это индивидуально-определенное здание, которое состоит из комнат, а также помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании;

б) – это 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 или иных нужд, связанных с их проживанием в таком обособленном помещении;

в) – это часть жилого дома, предназначенная для использования в качестве места непосредственного проживания граждан в жилом доме или квартире.

3.15 Какое жилое помещение, в соответствии с ЖК РФ, признается жилым домом?

а) - это индивидуально-определенное здание, которое состоит из комнат, а также помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании;

б) – это 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 или иных нужд, связанных с их проживанием в таком обособленном помещении;

в) – это часть жилого дома (или квартиры) предназначенная для использования в качестве места непосредственного проживания граждан в жилом доме или квартире.

3.16 Что понимается под государственным жилищным фондом?

а) совокупность жилых помещений, находящихся в собственности граждан и в собственности юридических лиц;

б) совокупность жилых помещений, принадлежащих на праве собственности РФ и жилых помещений, принадлежащих на праве собственности субъектам РФ;

в) совокупность жилых помещений, принадлежащих на праве собственности муниципальным образованиям.

3.17 В какой срок направляется заявителю решение об отказе в переводе жилого помещения в нежилое помещение или нежилого помещения в жилое помещение?

а) не позднее чем через 1 день со дня принятия решения;

б) не позднее чем через 3 рабочих дня со дня принятия решения;

в) сразу же после принятия об отказе в переводе помещения.

3.18 Как называется высший орган управления многоквартирным домом?

а) Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме;

б) Правление многоквартирным домом;

в) Общее собрание товарищества собственников жилья.

3.19 В какой момент возникает право собственности на общее имущество в многоквартирном доме?

а) в момент государственной регистрации права собственности на долю в общем имуществе в многоквартирном доме;

б) в момент государственной регистрации права собственности на любое помещение в многоквартирном доме;

в) в момент государственной регистрации права собственности на квартиру в многоквартирном доме.

3.20 Для чего необходимо установление доли в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме?

а) для управления многоквартирным домом;

б) несения пропорционально своей доли обязательных расходов на содержание жилого помещения в многоквартирном доме;

в) несения пропорционально своей доли обязательных расходов на содержание общего имущества в многоквартирном доме и голосования на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме.

3.21 Какого размера предусматривается рента в договоре пожизненного содержания с иждивением?

а) не менее одного минимального размера оплаты труда;

б) не менее двух минимальных размеров оплаты труда;

в) по соглашению сторон.

3.22 На какой срок правообладатель или уполномоченное им лицо имеют право приостановить государственную регистрацию?

а) на 1 месяц;

б) на 2 месяца;

в) на 3 месяца.

3.23 Что понимается под «учетной нормой площади жилого помещения»? Это:

а) - минимальный размер площади жилого помещения, исходя из которого, определяется размер общей площади жилого помещения, предоставляемого по договору социального найма;

б) - 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;

в) - минимальный размер жилой площади жилого помещения, исходя из которого, определяется размер жилой площади жилого помещения, предоставляемого по договору социального найма.

3.24 Допускается ли заселение одной комнаты лицами разного пола при предоставлении жилого помещения по договору социального найма?

а) Нет, это запрещено Жилищным кодексом РФ;

б) Да, даже без согласия вселяющихся лиц;

в) Да, но только с согласия вселяющихся лиц.

3.25 В какой форме заключается договор социального найма?

а) в простой письменной форме, на основании ордера и решения о предоставлении жилого помещения по договору социального найма;

б) в письменной форме, на основании решения о предоставлении жилого помещения жилищного фонда социального использования;

в) в письменной форме, с последующим нотариальным удостоверением.

3.26 Из какого жилищного фонда, предоставляются жилые помещения гражданам, единственное жилое помещение которых, стало непригодным для проживания в результате чрезвычайных обстоятельств?

- а) из фонда социального использования;
- б) из фонда коммерческого использования;
- в) из специализированного жилищного фонда.

3.27 Какие лица относятся к членам семьи собственника жилого помещения?

а) проживающие совместно с собственником и ведущие совместное хозяйство супруг, родители, дети, нетрудоспособные иждивенцы и другие лица, которые могут быть отнесены законодательством к членам семьи;

б) проживающие совместно с ним его супруг, а также дети и родители данного собственника. Другие родственники и нетрудоспособные иждивенцы признаются членами семьи собственника, если они вселены им в качестве членов его семьи и ведут с ним общее хозяйство;

в) проживающие совместно с данным собственником в принадлежащем ему жилом помещении его супруг, а также дети и родители данного собственника. Другие лица могут быть признаны членами семьи собственника, если они вселены нанимателем в качестве членов своей семьи.

3.28 Какую ответственность несут дееспособные члены семьи собственника жилого помещения по обязательствам, вытекающим из пользования данным жилым помещением?

- а) субсидиарную ответственность;
- б) солидарную ответственность;
- в) договорную ответственность.

3.29 К компетенции какого органа власти отнесено установление Правил пользования жилыми помещениями?

- а) к компетенции органов государственной власти субъектов РФ;
- б) к компетенции органов государственной власти;
- в) к компетенции органов местного самоуправления.

3.30 Какие лица являются участниками долевой собственности на общее имущество в многоквартирном доме?

- а) юридические и физические лица;
- б) собственники помещений в многоквартирном доме;
- в) только собственники квартир в многоквартирном доме.

3.31 Какое имущество относится к общему имуществу многоквартирного дома?

а) - имущество, не выделенное в натуре, не имеющее титульного собственника и предназначенное для содержания, обслуживания и доступа к помещениям;

б) - имущество, не имеющее функциональную зависимость с жилым помещением;

в) - имущество, являющееся принадлежностью к одному помещению в многоквартирном доме.

3.32 Какой процент голосов собственников помещений в многоквартирном доме необходимо получить для уменьшения размера общего имущества в многоквартирном доме?

- а) 50% согласие собственников помещений;
- б) 100% согласие собственников помещений;
- в) 70% согласие собственников помещений.

3.33 В каком случае наймодаделец имеет право требовать расторжения договора социального найма?

- а) при невнесении платы нанимателем за жилое помещение или коммунальные услуги в течение более 3-х месяцев;
- б) при разрушении или повреждении жилого помещения нанимателем или членами семьи, за действия которых он отвечает;
- в) при однократном нарушении прав и законных интересов соседей.

3.34 Если срок договора коммерческого найма не определен в договоре, то на какой срок он считается заключенным?

- а) на 1 год;
- б) на 3 года;
- в) на 5 лет.

3.35 Выберите вариант ответа, в котором перечислены все условия, соблюдение которых необходимо для сдачи в поднаем жилого помещения предоставленного по договору социального найма?

- а) согласие наймодателя и письменное согласие членов семьи нанимателя;
- б) временный выезд из жилого помещения нанимателя и членов его семьи, согласие наймодателя;
- в) согласие наймодателя, выезд нанимателя и членов его семьи из жилого помещения, письменное согласие всех членов семьи на сдачу жилого помещения в поднаем.

3.36 В чем заключается отличие жилищных кооперативов от жилищно-строительных кооперативов?

- а) в целях создания кооперативов;
- б) по форме управления кооперативным домом;
- в) по форме финансирования деятельности кооперативов.

3.37 В какой срок рассматривается заявление гражданина о вступлении в члены кооператива правлением кооператива?

- а) в течение 2-х недель с момента принятия заявления правлением кооператива;
- б) в течение 1 месяца с момента рассмотрения заявления на Общем собрании кооператива;
- в) в течение 1 месяца с момента подачи заявления в правление кооператива.

3.38 Какой из перечисленных органов управления является высшим органом управления кооператива, при условии, что созыв конференции в Уставе жилищного кооператива предусмотрен?

- а) Общее собрание;
- б) Правление;
- в) Конференция.

3.39 В какой срок гражданин, утративший право пользования жилым помещением в доме жилищного кооператива обязан освободить данное жилое помещение?

- а) в течение 1 года после исключения из кооператива;
- б) в течение 6 месяцев после исключения из кооператива;
- в) в течение 2 месяцев после исключения из кооператива.

3.40 Каким образом определяется размер платы за коммунальные услуги?

- а) только по показаниям приборов учета;
- б) только исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, утверждаемых органом местного самоуправления;
- в) исходя из показаний приборов учета и (или) исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, утверждаемых органами местного самоуправления.

3.41 Что из ниже перечисленного является жилым помещением?

- а) жилой дом; часть жилого дома;
- б) часть квартиры; комната;
- в) все вышеперечисленное.

3.42 В каком из перечисленных нормативных актов закреплены понятия «Переустройство» и «Перепланировка» жилого помещения?

- а) ГК;
- б) ЖК;
- в) в ином нормативно правовом акте.

3.43 Каким нормативным актом регулируется получение земельного участка под индивидуальное строительство жилого дома?

- а) Гражданский кодекс;
- б) Земельный кодекс;
- в) Жилищный кодекс.

3.44 В какой срок со дня подачи гражданином заявления об отводе земельного участка органы местного самоуправления обязаны предоставить в бессрочное пользование, аренду, собственность или продать земельные участки для жилищного строительства?

- а) не более одного месяца;
- б) не более двух месяцев;
- в) не более трех месяцев.

3.45 Какую ответственность влечет за собой необоснованный отказ органов местного самоуправления в предоставлении и продаже в установленные сроки земельных участков для жилищного строительства?

- а) уголовную;
- б) административную;
- в) гражданско-правовую.

3.46 Когда индивидуальный застройщик становится собственником дома?

- а) после внесения дома в состав жилищного фонда, т. е. после учета жилого помещения;
- б) после завершения строительства;
- в) после начала строительства.

3.47 Какой юридический факт автоматически влечет за собой приобретение членом кооператива права собственности на квартиру?

- а) факт полной выплаты паевого взноса;
- б) факт вступления в члены кооператива;
- в) факт оформления документов на квартиру.

3.48 В какой срок должно приниматься решение вопроса о приватизации жилья по заявлению граждан со дня подачи документов?

- а) в двухмесячный;
- б) в трехмесячный;
- в) в шестимесячный.

3.49 С какого момента возникает право собственности у приобретателя жилого помещения по договору купли-продажи?

- а) С момента регистрации сделки в органе регистрации недвижимости;
- б) С момента подписания договора;
- в) С момента принятия покупателем предмета договора.

3.50 В какой форме должен быть заключен договор дарения жилого помещения?

- а) в письменной форме и подлежит государственной регистрации;
- б) в письменной форме и подлежит государственной регистрации, а так же нотариально удостоверен;
- в) в письменной форме.

3.51 В соответствии с ГК РФ пожизненная рента должна выплачиваться?

- а) 1 раз в месяц;
- б) 1 раз в 3 месяца;
- в) 1 раз в 6 месяцев.

3.52 Единый государственный реестр прав, дела правоустанавливающих документов и книги учета документов в соответствии с законом «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» хранятся?

- а) 1 год;
- б) 5 лет;
- в) вечно.

3.53 В какой срок при принятии решения об отказе в государственной регистрации прав на недвижимость заявителю направляется сообщение о причине отказа?

- а) не более пяти дней;
- б) не более десяти дней;

в) не более двух недель.

3.54 Какие виды договора найма закреплены в ГК РФ?

- а) коммерческий;
- б) социальный;
- в) коммерческий и социальный.

3.55 Из какого жилищного фонда, гражданам предоставляются жилые помещения по договору социального найма?

- а) из государственного или муниципального жилищных фондов;
- б) из частного жилищного фонда;
- в) из специализированного жилищного фонда.

3.56 Кто из перечисленных лиц не имеет права претендовать на получение жилых помещений по договору социального найма?

- а) иностранные граждане;
- б) лица с двойным гражданством;
- в) лица без гражданства.

3.57 Определите категории граждан, которые не вправе претендовать на получение жилого помещения вне очереди?

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

б) граждане, проходящие военную службу по контракту в Вооруженных Силах РФ;

в) граждане, страдающие тяжелыми формами хронических заболеваний, указанных в перечне, утвержденном постановлением Правительства Российской Федерации.

3.58 На какой срок заключается договор социального найма?

- а) на срок указанный в договоре;
- б) на пять лет;
- в) бессрочно.

3.59 Какие из перечисленных прав и обязанностей присущи только нанимателю по договору социального найма?

а) право вселять в занимаемое жилое помещение иных лиц;

б) право и обязанность принимать участие в надлежащем содержании и в ремонте общего имущества в многоквартирном доме, в котором находится сданное внаем жилое помещение;

в) обязанность осуществлять капитальный ремонт жилого помещения;

3.60 Какое требование из перечисленных, в качестве санкции при неисполнении или ненадлежащем исполнении наймодателем конкретных обязанностей, наниматель не вправе требовать:

а) уменьшения платы за пользование занимаемым жилым помещением либо общим имуществом в многоквартирном доме;

б) возмещения своих расходов на устранение недостатков жилого помещения или общего имущества в многоквартирном доме;

в) предоставления другого жилого помещения.

3.61 Вправе ли наниматель осуществить обмен предоставленного ему жилого помещения по договору социального найма на жилое помещение, предоставленное по договору социального найма другому нанимателю?

- а) Да;
- б) Нет.

3.62 В каком из перечисленных условий нет необходимости при сдаче жилого помещения в поднаем?

- а) в согласии наймодателя;
- б) в согласии временных жильцов;
- в) в согласии всех членов семьи нанимателя, проживающих в жилом помещении.

3.63 Как определяется срок договора поднайма жилого помещения предоставленного по договору социального найма?

- а) исходя сроком договора социального найма;
- б) определяется сторонами договора поднайма;
- в) не более пяти лет.

3.64 Количество членов ЖК не может быть:

- а) менее трех;
- б) менее пяти;
- в) менее десяти.

3.65 Подлежат ли ЖК и ЖСК государственной регистрации в реестре юридических лиц?

- а) Да;
- б) Нет.

3.66 Для принятия решения по вопросам не указанным в уставе кооператива Общим собранием кооператива необходимо, чтобы за него проголосовало:

- а) три четверти членов ЖК, присутствующих на собрании;
- б) две трети членов ЖК, присутствующих на собрании;
- в) более половины членов ЖК, присутствующих на собрании.

3.67 Для приема в члены ЖК гражданин или юридическое лицо должны подать соответствующее заявление в правление кооператива. Данное заявление рассматривается правлением кооператива в течение:

- а) 14 дней;
- б) 1 месяца;
- в) 2 месяцев.

3.68 Предоставил ли законодатель товариществу собственников жилья право заниматься хозяйственной деятельностью?

- а) Да;
- б) Нет.

3.69 Какие платежи включает в себя плата за жилое помещение и коммунальные услуги для собственника помещений в многоквартирном доме?

а) плата за пользование жилым помещением, за содержание и ремонт жилого помещения и за коммунальные услуги;

б) плата за содержание и ремонт жилого помещения и за коммунальные услуги;

в) обязательные платежи, связанные с оплатой расходов на содержание, текущий и капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме, коммунальный платежи.

3.70 Исходя, из каких условий, определяется размер платы за жилое помещение для нанимателей жилых помещений по договору социального найма?

а) исходя из занимаемой общей площади жилых помещений, качества и месторасположения дома;

б) исходя из занимаемой жилой площади, качества и месторасположения дома;

в) исходя из качества и месторасположения дома.

4 Вопросы к экзамену по «Жилищному праву»

- 1 Понятие и предмет жилищного права
- 2 Метод жилищного права
- 3 Основные принципы жилищного права
- 4 Источники жилищного права
- 5 Место жилищного права в гражданском праве и системе российского права
- 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 Жилищное законодательство 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 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

60 Права, обязанности и ответственность наймодателя

61 Права, обязанности и ответственность нанимателя

62 Права и обязанности членов семьи нанимателя

63 Обмен жилыми помещениями

64 Поднайм жилого помещения

65 Временные жильцы

66 Изменение договора социального найма

67 Расторжение и прекращение договора социального найма

68 Выселение граждан из жилых помещений

69 Понятие специализированных жилых помещений

70 Виды специализированных жилых помещений

71 Основания предоставления специализированных жилых помещений

72 Порядок заключения договора найма специализированного жилого помещения

73 Расторжение и прекращение договора найма специализированного жилого помещения

74 Выселение граждан из специализированных жилых помещений

75 Служебные жилые помещения

76 Жилые помещения в общежитиях

77 Жилые помещения маневренного фонда

78 Жилые помещения в домах системы социального обслуживания населения

79 Жилые помещения фондов для временного поселения вынужденных переселенцев и лиц, признанных беженцами

80 Организация и государственная регистрация жилищного кооператива

81 Право на вступление в жилищный кооператив

82 Органы управления жилищного кооператива

83 Прием в члены и прекращение членства в жилищном кооперативе

84 Реорганизация и ликвидация жилищного кооператива

85 Предоставление жилого помещения в домах жилищного кооператива

86 Право на пай члена жилищного кооператива

87 Временные жильцы

88 Раздел жилого помещения в доме жилищного кооператива

89 Сдача внаем жилого помещения в доме жилищного кооператива

- 90 Право собственности на жилое помещение в многоквартирном доме члена жилищного кооператива
- 91 Обеспечение членов жилищного кооператива жилыми помещениями в связи со сносом дома
- 92 Понятие товарищества собственников жилья
- 93 Создание и государственная регистрация товарищества собственников жилья
- 94 Права и обязанности товарищества собственников жилья
- 95 Реорганизация товарищества собственников жилья
- 96 Ликвидация товарищества собственников жилья
- 97 Объединение товариществ собственников жилья
- 98 Членство в товариществе собственников жилья
- 99 Органы управления товарищества собственников жилья
- 100 Средства и имущество товарищества собственников жилья
- 101 Хозяйственная деятельность товарищества собственников жилья
- 102 Обязанность внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги
- 103 Структура платы за жилое помещение и коммунальные услуги
- 104 Порядок внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги
- 105 Размер платы за жилое помещение
- 106 Размер платы за коммунальные услуги
- 107 Расходы собственников помещений в многоквартирном доме
- 108 Предоставление субсидий и компенсаций расходов на оплату жилых помещений и коммунальных услуг
- 109 Способы управления многоквартирным домом
- 110 Договор управления многоквартирным домом
- 111 Особенности управления многоквартирными домами
- 112 Регистрация по месту жительства и месту пребывания
- 113 Право проживания в жилом помещении социально незащищенных граждан
- 114 Правила владения, пользования и распоряжения жилыми помещениями
- 115 Наследование и купля-продажа жилых помещений
- 116 Правила и нормы технической эксплуатации жилищного фонда
- 117 Государственные жилищные сертификаты
- 118 Безвозмездные государственные субсидии
- 119 Раздел жилья: порядок и особенности

Список использованных источников

1 Российская Федерация. Конституция (1993). Конституция Российской Федерации. - М.: Омега - Л, 2007. - 45 с.

2 Уголовный кодекс Российской Федерации : [федер. закон : принят Гос. Думой 24 мая 1996 г. № 73 - ФЗ]. - М.: Юркнига, 2005. - 151 с.

3 Жилищный кодекс РФ: [федер. закон: принят Гос. Думой 1 марта 2005 № 188-ФЗ]. - М.: Эксмо, 2008. - 123 с.

4 Гражданский кодекс РФ (части первая, вторая и третья) (с изм. и доп. от 20 февраля 1996 г., 24 октября 1997 г., 8 июля, 17 декабря 1999 г., 16 апреля, 15 мая, 26 ноября 2001 г., 21 марта, 14, 26 ноября 2002 г., 10 января, 26 марта, 11 ноября, 23 декабря 2003 г., 29 декабря, 30 декабря 2004 г., 21 марта, 9 мая, 18 июля 2005 г., 2 февраля, 30 декабря 2006 г.). – М.: Издательство «Экзамен», 2007. – 367 с.

5 Государственная Программа приватизации государственных и муниципальных предприятий в Российской Федерации [электронный ресурс]: утв. Указом Президента РФ от 24 декабря 1993 г. № 2284 (с изм. и доп. от 14 марта 1996 г., 6 октября 1997 г., 15 июля 1998 г., 25 июля, 1 августа 2000 г., 23 июля 2001 г., 3 апреля 2002 г., 26 марта, 8 августа, 19 ноября 2003 г.) // Система ГАРАНТ. Энциклопедия Российского законодательства / президент компании Д. В. Першеев; Центр Информац. технологий Московского гос. ун-та. - М.: ГАРАНТ-СЕРВИС, 2008. - Спец. вып. для студентов, аспирантов и преподавателей: весенний семестр 2008. - 1 электр. опт. диск (CD-ROM).

6 О накопительно-ипотечной системе жилищного обеспечения военнослужащих [электронный ресурс]: [федер. закон: принят Гос. Думой 20 августа 2004 г. № 117 - ФЗ] // Система ГАРАНТ. Энциклопедия Российского законодательства / президент компании Д. В. Першеев; Центр Информац. технологий Московского гос. ун-та. - М.: ГАРАНТ-СЕРВИС, 2008. - Спец. вып. для студентов, аспирантов и преподавателей: весенний семестр 2008. - 1 электр. опт. диск (CD-ROM).

7 О жилищных накопительных кооперативах [электронный ресурс]: [федер. закон: принят Гос. Думой 30 декабря 2004 г. № 215- ФЗ] // Система ГАРАНТ. Энциклопедия Российского законодательства / президент компании Д. В. Першеев; Центр Информац. технологий Московского гос. ун-та. - М.: ГА-РАНТ-СЕРВИС, 2008. - Спец. вып. для студентов, аспирантов и преподавателей: весенний семестр 2008. - 1 электр. опт. диск (CD-ROM).

8 О государственной регистрации юридических лиц и индивидуальных предпринимателей: [федер. закон: принят Гос. Думой 8 августа 2001 № 129-ФЗ] // СЗ РФ. - 2001. - № 33 (Ч. 1). – (ст. 3431); 2003. - № 26. – (ст. 2565); № 50. – (ст. 4855); № 52 (Ч. 1). – (ст. 5037); 2004. - № 45. – (ст. 4377).

9 О прокуратуре Российской Федерации [электронный ресурс]: [федер. закон: принят Гос. Думой 30 декабря 2004 г. № 215 – ФЗ] // Система ГАРАНТ. Энциклопедия Российского законодательства / президент

компании Д. В. Першеев; Центр Информац. технологий Московского гос. ун-та. - М.: ГАРАНТ-СЕРВИС, 2008. - Спец. вып. для студентов, аспирантов и преподавателей: весенний семестр 2008. - 1 электр. опт. диск (CD-ROM).

10 О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним: [федер. закон: принят Гос. Думой от 21 июля 1997 № 122 - ФЗ (с изм. и доп. от 5 марта, 12 апреля 2001 г., 11 апреля 2002 г., 9 июня 2003 г.)] // СЗ РФ. - 1997. - № 30. – (ст. 3594); Российская газета. - 2001. - 20 марта; 17 апр.

11 О внесении изменений и дополнений в закон Российской Федерации «О статусе члена Совета Федерации и статуса депутата Государственной Думы Федерального Собрания Российской Федерации» [электронный ресурс]: [федер. закон: принят Гос. Думой 5 июля 1999г. № 133 - ФЗ (с изм. и доп. от 12 де-кабря, 4 августа 2001г., 9,25 июля 2002 г., 10 января, 30 июня, 23 декабря 2003 г.)] // Система ГАРАНТ. Энциклопедия Российского законодательства / президент компании Д. В. Першеев; Центр Информац. технологий Московского гос. ун-та. - М.: ГАРАНТ-СЕРВИС, 2008. - Спец. вып. для студентов, аспирантов и преподавателей: весенний семестр 2008. - 1 электр. опт. диск (CD-ROM).

12 О порядке опубликования и вступления в силу федеральных конституционных законов, федеральных законов, актов палат Федерального Собрания [электронный ресурс]: [федер. закон: принят Гос. Думой 14 июня 1994 г. № 5 - ФЗ (с изм. и доп. от 22 октября 1999 г.)] // Система ГАРАНТ. Энциклопедия Российского законодательства / президент компании Д. В. Першеев; Центр Ин-формац. технологий Московского гос. ун-та. - М.: ГАРАНТ-СЕРВИС, 2008. - Спец. вып. для студентов, аспирантов и преподавателей: весенний семестр 2008. - 1 электр. опт. диск (CD-ROM).

13 О статусе военнослужащих [электронный ресурс]: [федер. закон: принят Гос. Думой 27 мая 1998 г. № 76 - ФЗ (с изм. и доп. от 31 декабря 1999 г., 19 июня, 7 августа, 27 декабря 2000 г., 26 июля, 30 декабря 2001 г., 7, 21 мая, 28 июня, 27 ноября, 24 декабря 2002 г., 11 ноября, 23 декабря 2003 г.)] // Система ГАРАНТ. Энциклопедия Российского законодательства / президент компании Д. В. Першеев; Центр Информац. технологий Московского гос. ун-та. - М.: ГА-РАНТ-СЕРВИС, 2008. - Спец. вып. для студентов, аспирантов и преподавателей: весенний семестр 2008. - 1 электр. опт. диск (CD-ROM).

14 Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации [электронный ресурс]: [федер. закон: принят Гос. Думой 28 августа 1995 г. № 154 - ФЗ (с изм. и доп. от 22 апреля, 26 ноября 12996 г., 17 марта 1997 г., 4 августа 2000 г., 21 марта 2002 г., 7 июля, 8 декабря 2003г.)] // Система ГАРАНТ. Энциклопедия Российского законодательства / президент компании Д. В. Першеев; Центр Информац. технологий Московского гос. ун-та. - М.: ГАРАНТ-СЕРВИС, 2008. - Спец. вып. для студентов, аспирантов и преподавателей: весенний семестр 2008. - 1 электр. опт. диск (CD-ROM).

15 Об оперативно-розыскной деятельности [электронный ресурс]:

[федер. закон: принят Гос. Думой 12 августа 1995 г. № 144 - ФЗ (с изм. и доп. от 18 июля 1997 г., 21 июля 1998 г., 5 января, 30 декабря 1999 г., 20 марта 2001 г., 10 января, 30 июня 2003 г.)] // Система ГАРАНТ. Энциклопедия Российского законодательства / президент компании Д. В. Першеев; Центр Информац. техноло-гий Московского гос. ун-та. - М.: ГАРАНТ-СЕРВИС, 2008. - Спец. вып. для студентов, аспирантов и преподавателей: весенний семестр 2008. - 1 электр. опт. диск (CD-ROM).

16 О милиции: [закон: принят Гос. Думой 18 апреля 1991 № 1026 – 1] // Ведомости СНД и ВС РСФСР. - 1991. - № 16. – (ст. 503).

17 О праве граждан Российской Федерации на свободу передвижения, выбор места пребывания и жительства в пределах Российской Федерации: [закон: принят Гос. Думой 25 июня 1993 № 4242 - 1] // ВВС РФ. - 1993. - № 32. – (ст. 1227).

18 О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации [электронный ресурс]: [закон: принят Гос. Думой 4 июля 1991 г. № 1541- 1 (с изм. и доп. от 28 марта 1998 г., 1 мая 1999 г., 15 мая 2001 г., 20 мая, 26 ноября 2002 г.)] // Система ГАРАНТ. Энциклопедия Российского законодательства / президент компании Д. В. Першеев; Центр Информац. технологий Московского гос. университета. - М.: ГАРАНТ-СЕРВИС, 2008. - Спец. вып. для студентов, аспирантов и преподавателей: весенний семестр 2008.- 1 электр. опт. диск (CD-ROM).

19 Об ипотеке (залога недвижимости): [федер. закон : принят Гос. Думой 16 июля 1998 г. № 102-ФЗ (с изм. и доп. от 9 ноября 2001 г., 11 февраля, 24 декабря 2002 г., 5 февраля 2004 г.)]. - СЗ РФ. - 2007. - № 10.

20 Об ипотечных ценных бумагах: [федер. закон: принят Гос. Думой 11 ноября 2003 г. № 152-ФЗ].- СЗ РФ. - 2005. - № 15.- С. 1269.

21 О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства: [федер. закон: принят Гос.Думой 21 июля 2007 г. № 185-ФЗ] // Система ГАРАНТ. Энциклопедия Российского законодательства / президент компании Д. В. Першеев; Центр Информац. технологий Московского гос. университета. - М.: ГАРАНТ-СЕРВИС, 2008. - Спец. вып. для студентов, аспирантов и преподавателей: весенний семестр 2008.- 1 электр. опт. диск (CD-ROM).

22 О новом этапе реализации Государственной целевой программы «Жилище» [электронный ресурс]: указ Президента РФ от 29 марта 1996г. № 431 // Система ГАРАНТ. Энциклопедия Российского законодательства / президент компании Д. В. Першеев; Центр Информац. технологий Московского гос. Ун-та. - М.: ГАРАНТ-СЕРВИС, 2008. - Спец. вып. для студентов, аспирантов и преподавателей: весенний семестр 2008.- 1 электр. опт. диск (CD-ROM).

23 О жилищных кредитах [электронный ресурс]: указ Президента РФ от 10 июня 1994 г. № 1180 // Система ГАРАНТ. Энциклопедия Российского законодательства/ президент компании Д. В. Першеев; Центр Информац. технологий Московского гос. ун-та. - М.: ГАРАНТ-СЕРВИС, 2008. - Спец.

вып. для студентов, аспирантов и преподавателей: весенний семестр 2008.- 1 электр. опт. диск (CD-ROM).

24 О дополнительных мерах по реформированию жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации [электронный ресурс]: указ Президента РФ от 27 мая 1997г. № 528 // Система ГАРАНТ. Энциклопедия Российского законодательства / президент компании Д. В. Першеев; Центр Информац. технологий Московского гос. ун-та. - М.: ГАРАНТ-СЕРВИС, 2008.-Спец. вып. для студентов, аспирантов и преподавателей: весенний семестр 2008.- 1 электр. опт. диск (CD-ROM).

25 О порядке опубликования и вступления в силу актов Президента Российской Федерации, Правительства Российской Федерации и нормативных правовых актов федеральных органов исполнительной власти [электронный ресурс]: указ Президента РФ от 23 мая 1996 г. № 763 (с изм. и доп. от 16 мая 1997 г., 13 августа 1998 г.) // Система ГАРАНТ. Энциклопедия Российского законодательства / президент компании Д. В. Першеев; Центр Информац. технологий Московского гос. ун-та. - М.: ГАРАНТ-СЕРВИС, 2008. - Спец. вып. для студентов, аспирантов и преподавателей: весенний семестр 2008.- 1 электр. опт. диск (CD-ROM).

26 О мерах по развитию жилищного строительства [электронный ресурс]: указ Президента РФ от 7 мая 2008 г. № 715 // Система ГАРАНТ. Энциклопедия Российского законодательства / президент компании Д. В. Першеев; Центр Информац. технологий Московского гос. ун-та. - М.: ГАРАНТ-СЕРВИС, 2008. - Спец. вып. для студентов, аспирантов и преподавателей: весенний семестр 2008. - 1 электр. опт. диск (CD-ROM).

27 Об обеспечении жильем ветеранов Великой Отечественной войны 1941-1945 годов [электронный ресурс]: указ Президента РФ от 7 мая 2008 г. № 714 // Система ГАРАНТ. Энциклопедия Российского законодательства / президент компании Д. В. Першеев; Центр Информац. технологий Московского гос. ун-та. - М.: ГАРАНТ-СЕРВИС, 2008. - Спец. вып. для студентов, аспирантов и преподавателей: весенний семестр 2008. - 1 электр. опт. диск (CD-ROM).

28 Об утверждении правил формирования и ведение реестра участников накопительно-ипотечной системы жилищного обеспечение военнослужащих Министерством обороны Российской Федерации, федеральными органами исполнительной власти, в которых федеральным законом предусмотрена военная служба [электронный ресурс]: постановление Правительства РФ от 21 февраля 2005 г. № 89 // Система ГАРАНТ. Энциклопедия Российского законодательства / президент компании Д. В. Першеев; Центр Информац. технологий Московского гос. ун-та. - М.: ГАРАНТ-СЕРВИС, 2008.-Спец. вып. для студентов, аспирантов и преподавателей: весенний семестр 2008. - 1 электр. опт. диск (CD-ROM).

29 О мерах по развитию системы ипотечного жилищного кредитования в Российской Федерации [электронный ресурс]: постановление правительства РФ от 11 января 2000 г. № 28 // Система ГАРАНТ.

Энциклопедия Российского законодательства / президент компании Д.В.Першеев; Центр Информац. технологий Московского гос. ун-та. - М.: ГАРАНТ-СЕРВИС, 2008. - Спец. вып. для студентов, аспирантов и преподавателей: весенний семестр 2008. - 1 электр. опт. диск (CD-ROM).

30 Об утверждении Положения о жилищном обустройстве вынужденных переселенцев в Российской Федерации [электронный ресурс]: постановление Правительства РФ от 8 ноября 2000 г. № 845 // Система ГАРАНТ. Энциклопедия Российского законодательства / президент компании Д. В. Першеев; Центр Информац. технологий Московского гос. ун-та. - М.: ГАРАНТ-СЕРВИС, 2008. - Спец. вып. для студентов, аспирантов и преподавателей: весенний семестр 2008.- 1 электр. опт. диск (CD-ROM).

31 Об утверждении Положения о Государственном комитете Российской Федерации по строительству и жилищно-коммунальному комплексу [электронный ресурс]: постановление Правительства РФ от 24 ноября 1999 г. № 1289 (с изм. и доп. от 22 июля, 8 августа 2003 г.) // Система ГАРАНТ. Энциклопедия Российского законодательства / президент компании Д. В. Першеев; Центр Информац. Технологий Московского гос. ун-та. - М.: ГАРАНТ-СЕРВИС, 2008. - Спец. вып. для студентов, аспирантов и преподавателей: весенний семестр 2008.- 1 электр. опт. диск (CD-ROM).

32 О государственном учете жилищного фонда в Российской Федерации [электронный ресурс]: постановление Правительства РФ от 13 октября 1997 г. № 1301 // Система ГАРАНТ. Энциклопедия Российского законодательства / президент компании Д. В. Першеев; Центр Информац. технологий Московского гос. ун-та. - М.: ГАРАНТ-СЕРВИС, 2008.- Спец. вып. для студентов, аспирантов и преподавателей: весенний семестр 2008.- 1 электр. опт. диск (CD-ROM).

33 О предоставлении гражданам Российской Федерации, нуждающимся в улучшении жилищных условий, безвозмездной субсидии на строительство или приобретение жилья [электронный ресурс]: постановление Правительства РФ от 3 августа 1996 г. № 937 (с изм. и доп. от 4 декабря 1998 г., 27 ноября 2000 г., 7 июня, 20 августа 2001 г., 8 августа 2003 г.) // Система ГАРАНТ. Энциклопедия Российского законодательства / президент компании Д. В. Першеев; Центр Информац. технологий Московского гос. ун-та. - М.: ГАРАНТ-СЕРВИС, 2008. - Спец. вып. для студентов, аспирантов и преподавателей: весенний семестр 2008.- 1 электр. опт. диск (CD-ROM).

34 О некоторых вопросах применения судами Конституции Российской Федерации при осуществлении правосудия [электронный ресурс]: постановление Пленума Верховного Суда РФ от 31 октября 1995 г. № 8 // Система ГАРАНТ. Энциклопедия Российского законодательства / президент компании Д. В. Першеев; Центр Информац. технологий Московского гос. ун-та. - М.: ГАРАНТ-СЕРВИС, 2008. - Спец. вып. для студентов, аспирантов и преподавателей: весенний семестр 2008. - 1 электр. опт. диск (CD-ROM).

35 Об утверждении Правил предоставления коммунальных услуг и Правил предоставления услуг по вызову твёрдых бытовых отходов

[электронный ресурс]: постановление Правительства РФ от 26 сентября 1994 г. № 1099 (с изм. и доп. от 24 февраля 1995 г., 10 февраля, 13 октября 1997 г.) // Система ГАРАНТ. Энциклопедия Российского законодательства/ президент компании Д. В. Першеев; Центр Информац. технологий Московского гос. ун-та. - М.: ГАРАНТ-СЕРВИС, 2008. - Спец. вып. для студентов, аспирантов и преподавателей: весенний семестр 2008. - 1 электр. опт. диск (CD-ROM).

36 О мерах по усилению социальной защищенности работников государственных природных заповедников и национальных природных парков [электронный ресурс]: постановление СМ РФ от 11 октября 1993 г. № 1027 // Система ГАРАНТ. Энциклопедия Российского законодательства / президент компании Д. В. Першеев; Центр Информац. технологий Московского гос. ун-та.- М.: ГАРАНТ - СЕРВИС, 2008. - Спец. вып. для студентов, аспирантов и преподавателей: весенний семестр 2008. - 1 электр. опт. диск (CD-ROM).

37 Обзор практики рассмотрения арбитражными судами споров, связанных с договором об ипотеке [электронный ресурс]: информационное письмо Президиума Высшего Арбитражного Суда РФ от 28 января 2005 г. // Система ГАРАНТ. Энциклопедия Российского законодательства / президент компании Д. В. Першеев; Центр Информац. технологий Московского гос. ун-та.- М.: ГАРАНТ - СЕРВИС, 2008. - Спец. вып. для студентов, аспирантов и преподавателей: весенний семестр 2008. - 1 электр. опт. диск (CD-ROM).

38 Филимонов, С.Л. Комментарий к новому Жилищному кодексу РФ / С.Л. Филимонов, Г.Ф. Шешко. – М.: Ф 53 МЦФЭР, 2005. – 480 с.

39 Комментарий к Жилищному Кодексу РФ / под ред. М.Ю. Тихомирова. – М.: Изд. Тихомирова М.Ю., 2005. – 473 с.

40 Комментарий к Жилищному кодексу РСФСР. – М.: Изд-во Эксмо, 2004. – 576 с.

41 Комментарий к Гражданскому кодексу РФ части первой, части второй, части третьей (постатейный) с постатейными материалами. / А.Б. Борисов. - Издание 3-е перераб. и доп. – М.: Книжный мир, 2004. – 1159 с.

42 Жилищное право: учебник для студентов вузов, обучающихся по специальности 021100 «Юриспруденция» / П.В. Алексеев, Н.Д. Эриашвили, И.А. Еремичев и др.; под ред. проф. И.А. Еремичева, проф. П.В. Алексеева – 3-е изд., перераб. и доп. – М.: ЮНИТИ – ДАНА, Закон и право, 2006. - 319 с.

43 Грудцына, Л.Ю. Жилищное право России: учебник / Л.Ю. Грудцына; под ред. Н.М. Коршунова. – М.: Изд-во Эксмо, 2005 – 656 с. – (Российское юридическое образование).

44 Седугин, П.И. Жилищное право: учебник для вузов / П.И. Седугин. - М.: Норма, 2003. - 628 с.

45 Толстой, Ю.К. Жилищное право: учеб. пособие / Ю.К. Толстой. - М.: Пост-Фактум, 1996. - 394 с.

- 46 Фаршатов, И.А. Жилищное законодательство. Практика применения. Теоретические вопросы / И.А. Фаршатов. - М.: Инфра-М, 2001. – 488 с.
- 47 Гришаев, С.П. Ваше право собственности на жилой дом и квартиру / С.П. Гришаев. - М., 1995. – 386 с.
- 48 Крашенинников, П.В. Российское жилищное законодательство / П.В. Крашенинников. - М., 1996. – 483 с.
- 49 Грибанов, В.П. Основы советского жилищного законодательства / В.П. Грибанов. - М.: [б.и.] 1983. – 748 с.
- 50 Литовкин, В.Н. Новый Жилищный кодекс Российской Федерации необходим, равно как и изменение действующего / В.Н. Литовкин // Жилищное право. - 1998. - № 2. – С. 39-44.
- 51 Емельянов, В.И. Понятие «разумность» в гражданском праве России / В.И. Емельянов // Вестник ВАС РФ. - 2002. - № 10. - С. 105.
- 52 Актуальные проблемы жилищного права / отв. ред. Е.С. Гетман, П.В. Крашенинников. - М., 2003. – 479 с.
- 53 Быкова, И. Жилищно-строительный кооператив: льготы не всем / И. Быкова // Недвижимость и цены. - 2004. - № 42. – С. 88.
- 54 Аскназий, С.И. Жилищное право / С.И. Аскназий, И.Л. Брауде, А.И. Пергамент. - М.: Феникс, 1999. – 594 с.
- 55 Басин, Е.В. Современная жилищная политика / Е.В. Басин. - М.: Эксмо-Прогресс, 1993. - 485 с.
- 56 Кичихин, А.Н. Жилищные права (пользование и собственность), комментарий, разъяснения / А.Н. Кичихин, И.Б. Марткович, Н.А. Щербакова. - М.: Юристъ, 1997. – 359 с.
- 57 Комментарий к Жилищному кодексу Российской Федерации (постатейный) / под ред. Н.М. Коршунова. - М.: Эксмо, 2005. – 375 с.
58. Гражданское право: учебник / под ред. А.П. Сергеева и Ю.К. Толстого. - М.: Проспект, 2001. – Т. 2. – 634 с.
59. Шалыгин, Б.И. Способы защиты жилищных прав граждан, в том числе при выселении из жилого помещения / Б.И. Шалыгин // Жилищное право. - 2006 г. - № 8. - С.7-27.
60. Корпухин, Д.В. Конституционное право на жилье и выселение из жилого помещения без предоставления другого жилища: проблемы соотношения неотчуждаемости права и возможности его практического лишения / Д.В. Корпухин // Политика и право. - 2007. - № 1. - С.114-118.

Список принятых сокращений

ЖК РФ – Жилищный кодекс РФ.

ЖК РСФСР – Жилищный кодекс РСФСР.

ГК РФ – Гражданский кодекс РФ.

УК РФ – Уголовный кодекс РФ.

КоАП РФ – Кодекс об Административных правонарушениях РФ.

ВДПЧ – Всемирная декларация прав человека.

ЦБ РФ – Центральный банк РФ.

Постановление СМ РФ – Постановление Совета Министров РФ.