

## Комментарий к Жилищному кодексу Российской Федерации (постатейный)

### О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации

#### Федеральный закон от 29 декабря 2004 г. N 189-ФЗ

#### Жилищный кодекс Российской Федерации

#### Раздел I. Общие положения

#### Глава 1. Основные положения. Жилищное законодательство

##### Статья 1. Основные начала жилищного законодательства

1. Законодательство нашей страны основывается на конституционных положениях и поэтому должно соответствовать им. Это в полной мере относится и к Жилищному кодексу РФ. Иными словами, если какая-либо статья ЖК РФ принята с нарушением конституционных положений, ее нельзя применять, суд не может ею руководствоваться, а Государственная Дума должна внести в нее соответствующие коррективы. На страже этих положений стоит и Конституционный Суд РФ.

2. Жилищный кодекс, развивая и конкретизируя положения Конституции РФ, провозглашает следующие принципы (основные начала):

- 1) обеспечение органами государственной власти и органами местного самоуправления условий для реализации гражданами права на жилище;
- 2) безопасность жилища;
- 3) неприкосновенность жилища и недопустимость его произвольного лишения;
- 4) беспрепятственное и свободное осуществление жилищных прав;
- 5) равенство участников жилищных отношений по владению, пользованию и распоряжению жильем (если иное не вытекает из ЖК РФ, другого федерального закона или существа соответствующих отношений);
- 6) судебная защита жилищных прав;
- 7) восстановление нарушенных жилищных прав;
- 8) обеспечение сохранности жилищного фонда;
- 9) использование жилых помещений по назначению.

Далее разъясним те из перечисленных принципов, которые этого требуют.

3. Обеспечение органами государственной власти и органами местного самоуправления условий для реализации гражданами права на жилище. Этот принцип основан на ст. 7 и 40 Конституции РФ. Согласно ст. 7 Российская Федерация - социальное государство, политика которого направлена на создание условий, обеспечивающих достойную жизнь и свободное развитие человека во всех сферах его жизнедеятельности. В соответствии со ст. 40 органы государственной власти и органы местного самоуправления поощряют жилищное строительство, создают условия для осуществления права на жилище.

Право на жилище многогранно, это: возможность улучшить жилищные условия путем получения жилья по договору жилищного найма (бесплатно или за доступную плату); возможность стабильного пользования жилым помещением и проч. С этим правом непосредственно связано конституционное право на неприкосновенность жилища.

4. Недопустимость произвольного лишения жилища и неприкосновенность жилища. 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 судебного решения". Никто не может быть произвольно лишен жилища (ст. 40 Конституции РФ). Это значит, что лишить жилища можно только на основании закона и в порядке, предусмотренном законом (т.е. только по суду).

Так, выселить гражданина из жилого помещения можно в связи с признанием жилья непригодным, со сносом дома (по основаниям, предусмотренным законом - см. [комментарий](#) к ст. 85). В этих случаях выселяемые обеспечиваются другим благоустроенным жильем в порядке, установленном ст. 89 ЖК РФ. Предусматривается выселение лиц, которые нарушили жилищное законодательство: с предоставлением другого жилья (п. 1 ч. 4 ст. 83, ст. 90 ЖК РФ); без предоставления другого жилья (п. 2-4

ч. 4 ст. 83 и ст. 91 ЖК РФ).

В любом случае выселить (лишить жилища) человека, который пользуется жильем, вопреки желанию пользователя можно только в судебном порядке.

За нарушение неприкосновенности жилища предусматривается уголовная ответственность (ст. 139 УК РФ).

О неприкосновенности жилища см. [комментарий](#) к ст. 3 ЖК РФ.

5. Безопасность жилища. Согласно ст. 15 ЖК РФ жилое помещение должно отвечать установленным санитарным и техническим требованиям. В случае признания его непригодным для проживания граждане могут быть выселены с предоставлением другого благоустроенного жилья (ст. 85, 87 ЖК РФ).

Размещение в жилых помещениях промышленных производств не допускается (ст. 17 ЖК РФ, ст. 288 ГК РФ). Органы государственной власти и органы местного самоуправления контролируют, чтобы жилые помещения соответствовали установленным санитарным и техническим требованиям (п. 6 ст. 2 ЖК РФ).

6. Беспрепятственное осуществление жилищных прав и равенство участников жилищных отношений. Согласно ч. 2 комментируемой статьи граждане по своему усмотрению и в своих интересах осуществляют принадлежащие им жилищные права, в том числе распоряжаются ими. Данный принцип соответствует ст. 8, 19, 35 и 40 Конституции РФ.

Принцип равенства заимствован из гражданского законодательства, он ставит участников имущественных отношений в юридически равное положение перед законом и судом.

Равенство участников жилищных отношений по владению, пользованию и распоряжению жильем означает, что они поставлены в юридически равное положение, т.е. равны в правах и (или) обязанностях. Так, в качестве пользователей жилым помещением по договору социального найма члены семьи нанимателя имеют равные с ним права и обязанности (ст. 69 ЖК РФ), тогда как иные пользователи - например, поднаниматели, временные жильцы - значительно ограничены в правах по пользованию жильем (они не обладают самостоятельным правом пользования, срок их проживания ограничен - ст. 76, 77, 80 ЖК РФ).

7. Судебная защита и восстановление нарушенных жилищных прав. Согласно ст. 18 Конституции РФ права и свободы человека и гражданина обеспечиваются правосудием.

Статьей 35 Конституции РФ установлено, что никто не может быть лишен своего имущества иначе как по решению суда.

Каждый может защищать свои права и свободы всеми способами, не запрещенными законом, каждому гарантируется судебная защита его прав и свобод (ст. 45 и 46 Конституции РФ).

Право на судебную защиту не ограничивается даже в условиях чрезвычайного положения (ст. 56 Конституции РФ). Возможность неограниченной судебной защиты подтверждена в Декларации ООН "О праве и обязанности отдельных лиц, групп и органов общества поощрять и защищать общепризнанные права человека и основные свободы" от 09.12.98.

В судебной практике наиболее распространены дела, касающиеся права пользования жилым помещением (признания права пользования, утраты права на жилище и проч.).

Жилищный кодекс РФ содержит ряд положений, предусматривающих судебную защиту жилищных прав. Так, пользователь жильем по договору социального найма вправе требовать принудительного обмена занимаемого жилого помещения в судебном порядке (ст. 72); отказ наймодателя в даче согласия на обмен жилого помещения может быть обжалован в суд (ст. 74); в случае систематического нарушения прав и законных интересов соседей возможно расторжение договора социального найма (ст. 83) и выселение виновных без предоставления другого жилья (ст. 91).

О восстановлении нарушенных прав говорится, в частности, в ст. 75 ЖК РФ, согласно которой обмен жилыми помещениями может быть признан недействительным по основаниям, установленным ГК РФ для признания сделки недействительной, а также если при обмене нарушены требования ЖК РФ. В этом случае стороны договора об обмене переселяются в те жилые помещения, которые они занимали до обмена.

В плане восстановления нарушенных прав представляют интерес также ст. 56 ЖК РФ, предусматривающая возможность обжаловать в судебном порядке решения о снятии с учета нуждающихся в жилых помещениях, ст. 66, 79 ЖК РФ и проч.

8. Обеспечение сохранности жилищного фонда. Статьи 65-68 ЖК РФ обязывают наймодателя и нанимателя жилого помещения обеспечивать сохранность жилищного фонда.

Обязанность собственника поддерживать свое жилье в надлежащем состоянии определена ст. 30 ЖК РФ (ч. 4). Гражданский кодекс РФ (гл. 18) не содержит прямого указания на обязанность собственника жилого помещения по надлежащему содержанию этого помещения, однако предусмотренная ст. 293 ГК РФ ответственность за бесхозяйственное обращение с жильем подтверждает наличие такой обязанности.

Обязанности нанимателя и наймодателя жилья по содержанию и сохранности жилищного фонда определены Правилами пользования жилыми помещениями. Права и обязанности сторон по договору социального найма определены также Типовым договором социального найма.

9. Использование жилых помещений по назначению. Статьей 67 ЖК РФ предусмотрена обязанность нанимателя использовать жилое помещение по назначению, в пределах, установленных Кодексом. Нарушение этой обязанности, а также разрушение или повреждение жилья влекут расторжение договора социального найма жилого помещения, что предусматривается ст. 83 ЖК РФ (аналогичные нарушения влекут расторжение договора "коммерческого" найма - ст. 687 ГК РФ).

Следует отметить, что требование использовать жилье по назначению законодатель адресует также собственнику жилого помещения (ст. 288 ГК РФ). В случае невыполнения этой обязанности оно может быть даже продано с торгов (ст. 293 ГК РФ).

10. Частью 2 комментируемой статьи закреплена возможность граждан по своему усмотрению и в своих интересах осуществлять свои жилищные права. Жилищные права охраняются законом. Запрещаются действия, препятствующие осуществлению права на жилище.

Круг жилищных прав, установленных Кодексом, значителен. Так, право на жилище означает (в числе прочих) возможность улучшения жилищных условий по предусмотренным законом основаниям. Вопросам предоставления жилья по договору социального найма посвящена гл. 7 ЖК РФ. Граждане имеют значительное число прав, вытекающих из договора жилищного найма, в частности вселять в занимаемое жилое помещение иных лиц (ст. 70 ЖК РФ, ст. 679 ГК РФ); сдавать жилье в поднаем (ст. 76 ЖК РФ, ст. 685 ГК РФ); разрешать проживание в нем временных жильцов (ст. 80 ЖК РФ, ст. 680 ГК РФ).

Наниматели жилых помещений по договору социального найма имеют также право на обмен (ст. 72 ЖК РФ), приватизацию жилья (Закон о приватизации жилых помещений) и проч.

Собственники помещений в многоквартирном доме вправе избрать "по своему усмотрению" один из способов управления многоквартирным домом (см. [комментарий](#) к ст. 161).

11. Осуществляя свои жилищные права и исполняя обязанности, граждане не должны нарушать права, свободы и законные интересы других лиц. Данная норма содержится в ст. 17 Конституции РФ.

Статья 17 ЖК РФ устанавливает, что пользование жилым помещением осуществляется с учетом соблюдения прав и законных интересов проживающих в этом жилом помещении граждан или соседей.

Обычно нарушение прав и интересов других граждан связано с нарушением обязанностей по пользованию жилым помещением, т.е. исполнение гражданами таких обязанностей есть гарантия соблюдения прав и интересов других граждан.

Статья 83 ЖК РФ предусматривает, что договор социального найма расторгается, а наниматели выселяются без предоставления другого жилья, если они систематически нарушают права и законные интересы соседей.

Такое нарушение обычно выражается в антиобщественных (аморальных) действиях в квартире или доме. Нарушение прав и интересов других граждан может иметь место также в случаях: использования жилого помещения не по назначению (например, переоборудование жилого помещения под офисное); переустройства и реконструкции жилого помещения; вселения поднаемателей и временных жильцов и проч. В целях защиты прав и законных интересов членов семьи и соседей в указанных случаях ЖК РФ предусматривает основания и порядок: производства переустройства и реконструкции жилых помещений (ст. 26), сдачи в поднаем (ст. 76), вселения временных жильцов (ст. 80).

Статья 293 ГК РФ устанавливает определенные последствия для собственника жилья в случае систематического нарушения прав и интересов соседей. Причем помимо антиобщественных действий нарушение прав и законных интересов соседей может выразиться в несвоевременной оплате жилья (расходов по содержанию многоквартирного дома).

В многоквартирном доме собственнику жилого помещения принадлежит также доля в праве собственности на общее имущество дома: общие помещения дома, несущие конструкции, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование за пределами или внутри квартиры, обслуживающее более одной квартиры, и т.д. (ст. 289 и 290 ГК РФ).

Статьей 210 ГК РФ установлено, что собственник "несет бремя содержания" принадлежащего ему имущества, если иное не предусмотрено законом или договором. Таким образом, невнесение собственником платы на содержание общего имущества дома является нарушением данной нормы ГК РФ и, следовательно, нарушает права и законные интересы соседей, добросовестно участвующих в расходах по содержанию этого имущества.

12. Согласно ст. 55 Конституции РФ права и свободы человека и гражданина могут быть ограничены федеральным законом 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. Только по этим основаниям ЖК РФ допускает ограничение жилищных прав граждан.

Так, существуют особенности пользования жилыми помещениями, которые расположены в закрытых военных городках, являются помещениями специализированного жилищного фонда (разд. IV ЖК РФ).

13. Частью 4 и 5 комментируемой статьи предусмотрено, что 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, другого федерального закона.

Формулировку "право свободного выбора жилых помещений" в данном случае следует понимать как свободный выбор возможности удовлетворения потребности в жилье.

Что касается положений законодательства о выборе места пребывания и жительства, то эти вопросы регламентируются Законом РФ от 25.06.93 N 5242-I "О праве граждан Российской Федерации на свободу передвижения, выбор места пребывания и жительства в пределах Российской Федерации"<sup>(1)</sup>.

## Статья 2. Обеспечение условий для осуществления права на жилище

1. Комментируемая статья раскрывает содержание одного из основополагающих принципов жилищного законодательства - обеспечение условий для реализации гражданами своего права на жилище.

Потребности граждан в жилье удовлетворяются путем заключения договоров социального найма или договоров найма жилых помещений государственного и муниципального жилищных фондов, а также путем приобретения квартир и домов на рынке жилья.

Органы государственной власти и органы местного самоуправления обязаны создавать необходимые условия для удовлетворения этих потребностей граждан. Для этого они в первую очередь содействуют развитию рынка недвижимости в жилищной сфере, предоставляют субсидии, выделяют жилье (по договорам социального найма и др.), стимулируют жилищное строительство.

2. Для создания и развития рынка жилья был принят ряд законодательных актов (об ипотеке, приватизации и проч.), сняты ограничения и запреты на приобретение жилья в собственность, на распоряжение таким жильем. Кроме того, государство и муниципальные образования участвуют на рынке жилья своей собственностью, используют жилые помещения в коммерческих целях, разрабатывают и реализуют другие меры, содействующие свободному обороту жилья.

3. Обязанность государственных и муниципальных органов использовать бюджетные средства (иные не запрещенные законом источники), в том числе для предоставления субсидий, закреплена в п. 2 ст. 2, а обязанность стимулировать жилищное строительство - в п. 4. Однако именно субсидии (например, по программам улучшения жилищных условий молодым семьям) стимулируют жилищное строительство. Сюда же следует отнести предоставляемую гражданам возможность получить земельный участок под строительство жилья.

Кроме того, Указом Президента РФ от 10.06.94 N 1180 было утверждено Положение о жилищных кредитах<sup>(2)</sup>. Способом обеспечения такого кредита является залог недвижимого имущества (ипотечное кредитование).

Контроль за соблюдением установленных законодательством требований жилищного строительства предусматривается, в частности, нормами Градостроительного кодекса РФ.

4. Обеспечение граждан жильем по договору социального найма регулируют нормы разд. III, а по договору найма специализированных жилых помещений государственного и муниципального жилищных фондов - нормы разд. IV ЖК РФ.

По договору социального найма жильем обеспечиваются малоимущие граждане и иные категории граждан, определяемые федеральным законом или законом субъекта РФ (ст. 49 ЖК РФ).

Раздел IV ЖК РФ (ст. 99-108) посвящен обеспечению граждан жильем по договорам найма специализированного жилого помещения. Отдельным категориям граждан, нуждающимся в специальной социальной защите, жилье предоставляется по договорам безвозмездного пользования (ст. 109 ЖК РФ).

5. Государственные и муниципальные органы не только содействуют удовлетворению жилищных потребностей граждан, но и обеспечивают защиту их прав и законных интересов в данной сфере; контроль за исполнением жилищного законодательства.

Что касается защиты прав граждан, то в первую очередь следует указать: ст. 32 ЖК РФ, предусматривающую обеспечение прав собственника жилого помещения при изъятии земельного участка для государственных или муниципальных нужд; ст. 134 ЖК РФ - обеспечение членов жилищного кооператива жилыми помещениями в случае сноса дома; ст. 85-88 ЖК РФ - порядок предоставления жилья в случаях сноса дома, признания жилого помещения непригодным для проживания, перевода в нежилое; в связи с капитальным ремонтом дома.

Государственный контроль за использованием и сохранностью жилищного фонда, соответствием



жилых помещений установленным требованиям должны осуществлять специальные органы. Так, органы государственной жилищной инспекции были образованы в соответствии с постановлением Правительства РФ от 26.09.94 N 1086 "О государственной жилищной инспекции в Российской Федерации"\*(3).

Жилищный кодекс РФ предусматривает ответственность за нарушение жилищного законодательства гражданами и юридическими лицами. При этом под нарушением жилищного законодательства понимается в первую очередь неисполнение обязанностей, предусмотренных ЖК РФ или иными нормативными правовыми актами.

6. Действующее законодательство возлагает на граждан - пользователей жилыми помещениями обязанности: бережно относиться к занимаемому жилому помещению; использовать жилье в соответствии с его назначением, т.е. для удовлетворения своих жилищных потребностей.

Важнейшая обязанность собственника жилищного фонда - обеспечить его сохранность, увеличить срок его службы, грамотно организовать его содержание и ремонт. Обратимся к ст. 65 ЖК РФ, которая обязывает наймодателя (собственника жилищного фонда) по договору социального найма:

передать нанимателю свободное от прав иных лиц жилое помещение;

принимать участие в надлежащем содержании и в ремонте общего имущества многоквартирного дома, в котором находится сданное в наем жилое помещение;

производить капитальный ремонт жилого помещения;

обеспечивать предоставление нанимателю необходимых коммунальных услуг.

Наймодатель, не выполняющий своих обязанностей, несет установленную законом ответственность. Например, если он несвоевременно произвел капитальный ремонт сданного в наем жилого помещения (и проч. - см. ст. 66 ЖК РФ), наниматель вправе по своему выбору потребовать:

а) уменьшения платы за пользование занимаемым жилым помещением, общим имуществом в многоквартирном доме;

б) возмещения своих расходов на устранение недостатков жилого помещения и (или) общего имущества;

в) возмещения убытков, причиненных ненадлежащим исполнением или неисполнением указанных обязанностей наймодателем (ст. 66 ЖК РФ).

В свою очередь, наниматель жилого помещения по договору социального найма обязан:

использовать жилое помещение по назначению и в пределах, установленных ЖК РФ;

обеспечивать сохранность жилого помещения;

поддерживать надлежащее состояние жилого помещения;

производить текущий ремонт жилого помещения;

своевременно вносить плату за пользование жилым помещением и за жилищно-коммунальные услуги;

информировать наймодателя об изменении условий, дающих нанимателю право пользоваться жильем.

Неисполнение этих обязанностей влечет предусмотренную законом ответственность. Например, за разрушение или порчу жилого помещения ЖК РФ предусматривает расторжение договора социального найма и выселение виновных без предоставления другого жилого помещения (ст. 83 и 91 ЖК РФ). Статья 687 ГК РФ содержит аналогичную норму в отношении найма жилого помещения ("коммерческого найма").

Статьей 7.21 КоАП РФ ("Нарушение правил пользования жилыми помещениями") установлено, что порча жилых домов, жилых помещений, а равно порча их оборудования, самовольная перепланировка жилых помещений либо использование их не по назначению влечет предупреждение или наложение административного штрафа. Согласно ст. 7.22 КоАП РФ ("Нарушение правил содержания и ремонта жилых домов и (или) жилых помещений") нарушение лицами, ответственными за содержание жилых домов, жилых помещений, правил содержания и ремонта жилых домов, жилых помещений либо порядка и правил признания их непригодными для постоянного проживания и перевода их в нежилые, а равно переоборудование жилых домов, жилых помещений без согласия нанимателя (собственника), если переоборудование существенно изменяет условия пользования жилым домом, жилым помещением, влечет за собой наложение административного штрафа на должностных и на юридических лиц. Статьей 7.23 КоАП РФ ("Нарушение нормативов обеспечения населения коммунальными услугами") предусматривается ответственность должностных и юридических лиц за нарушение нормативного уровня или режима обеспечения населения коммунальными услугами.

Уголовная ответственность за нарушение законодательства может наступить в случаях, когда действие (бездействие) носит характер преступления. В частности, ст. 168 УК РФ предусматривается ответственность за уничтожение или повреждение имущества; ст. 139 УК РФ - за нарушение неприкосновенности жилища.

7. Обязанность бережно относиться к жилью, использовать его по назначению, оплачивать

жилое помещение возложена и на собственников. Согласно требованиям ст. 288 ГК РФ собственник жилого помещения обязан использовать его для проживания, т.е. в соответствии с назначением. Обязанность собственника жилого помещения оплачивать жилье и коммунальные услуги предусматривается ст. 153 ЖК РФ.

Статья 293 ГК РФ предусматривает ответственность в случае бесхозяйственного обращения с жильем, допуская его разрушение. Эта ответственность заключается в возможности принятия судом решения о продаже жилья с публичных торгов.

8. О других обязанностях органов государственной власти и органов местного самоуправления см., например, комментарии к [ст. 12-14](#), [50](#), [51](#), [57](#).

Статья 3. неприкосновенность жилища и недопустимость его произвольного лишения

1. Комментируемая статья развивает принцип неприкосновенности жилища и недопустимости его произвольного лишения - один из основных конституционных принципов.

"Никто не вправе проникать в жилище без согласия проживающих в нем на законных основаниях граждан..." - гласит ч. 2 ст. 3. Она же устанавливает изъятие из этого правила: "...иначе как в предусмотренных настоящим Кодексом случаях и в предусмотренных другим федеральным законом случаях и в порядке или на основании судебного решения" (см. [п. 2](#) комментария к рассматриваемой статье).

Эта норма основана на ст. 25 Конституции РФ о возможности ограничения неприкосновенности жилища в случаях, прямо установленных законом. Так, Федеральным конституционным законом от 30.05.2001 N 3-ФКЗ "О чрезвычайном положении" предусмотрено ограничение неприкосновенности жилища в условиях чрезвычайного положения.

Требование о недопустимости посягательств на неприкосновенность жилища человека содержится и в нормах международного права - в ст. 17 Международного пакта о гражданских и политических правах (16.12.66), в ст. 12 Всеобщей декларации прав человека (10.12.48).

2. Часть 3 комментируемой статьи устанавливает цели, ради которых принцип неприкосновенности жилища может быть нарушен.

Причем цели эти перечислены исчерпывающим образом:

- 1) спасение жизни граждан и их имущества;
- 2) обеспечение их личной или общественной безопасности при аварийных ситуациях, стихийных бедствиях, катастрофах, массовых беспорядках, иных обстоятельствах чрезвычайного характера;
- 3) задержание лиц, подозреваемых в совершении преступления, пресечение совершаемых преступлений или установление обстоятельств преступления либо несчастного случая.

3. Случаи и порядок проникновения в жилище ради перечисленных целей устанавливаются в соответствующих федеральных законах. Это, например, Закон РФ от 18.04.91 N 1026-I "О милиции" [\(4\)](#), Федеральные законы от 03.04.95 N 40-ФЗ "О федеральной службе безопасности" [\(5\)](#) и от 12.08.95 N 144-ФЗ "Об оперативно-розыскной деятельности" [\(6\)](#).

Верховный Суд РФ разъяснил: "Исходя из того, что никто не вправе проникать в жилище против воли проживающих в нем лиц иначе как в случаях, установленных федеральным законом, или на основании судебного решения, ...суды должны рассматривать материалы, подтверждающие необходимость проникновения в жилище, если таковые представляются в суд" [\(7\)](#).

4. Под произвольным лишением граждан жилья, исходя из смысла ч. 4 комментируемой статьи, понимается выселение (ограничение в праве пользования) по иным основаниям, нежели предусмотрены ЖК РФ, другими федеральными законами, либо не в установленном этими законами порядке. Иначе говоря, выселение из жилого помещения или ограничение в праве пользования жильем допускается только в случаях и в порядке, предусмотренных законом. Так, случаи выселения предусмотрены нормами разд. III ЖК РФ. Выселение производится в связи со сносом дома по предусмотренным основаниям, в связи с капитальным ремонтом дома, когда жилое помещение не может быть сохранено, и проч. (ст. 85). Выселяемым в этих случаях предоставляется другое благоустроенное жилое помещение в соответствии со ст. 89 ЖК РФ.

Расторжение договора социального найма и выселение допустимы в случаях виновного поведения нанимателя и членов его семьи (см. [комментарий](#) к ст. 83).

5. Нельзя ограничить (лишить) право пользования жильем за такие действия, которые не связаны со злоупотреблением жилищными правами или с невыполнением жилищных обязательств. Так, нельзя ограничить конституционное право человека на жилище в связи с его временным отсутствием [\(8\)](#).

6. Правила комментируемой статьи о неприкосновенности жилища и недопустимости его произвольного лишения не касаются граждан, которые занимают жилье, не имея на то законных оснований (например, при самовольном занятии жилья).

Статья 4. Жилищные отношения. Участники жилищных отношений

1. Комментируемая статья определяет виды жилищных отношений и их участников.

Участниками жилищных отношений являются граждане, юридические лица, Российская Федерация, ее субъекты и муниципальные образования.

2. В число жилищных входят отношения по поводу:

учета граждан, нуждающихся в улучшении жилищных условий;

предоставления жилых помещений;

пользования жилыми помещениями;

использования жилищного фонда;

оплаты жилья;

управления жилищным фондом, содержания жилищного фонда и проч.

От жилищных неотделимы отношения по оказанию гражданам коммунальных услуг. Так, обязанность наймодателя - обеспечить предоставление нанимателю необходимых коммунальных услуг надлежащего качества (ст. 65 ЖК РФ), а обязанность нанимателя - своевременно оплатить такие услуги (ст. 67 ЖК РФ). Эти обязательства являются составляющими жилищных отношений.

3. Государственный учет жилищного фонда регламентируется ст. 19 ЖК РФ (ч. 4 и 5). Порядок учета жилищного фонда был определен Положением о государственном учете жилищного фонда в Российской Федерации, утв. постановлением Правительства РФ от 13.10.97 N 1301\*(9).

Основная задача государственного учета жилищного фонда - получение информации о местоположении, количественном и качественном составе жилищного фонда, его техническом состоянии, уровне благоустройства и т.д. Учету подлежат все жилые дома, жилые помещения независимо от формы собственности.

Основу государственного учета жилищного фонда составляет технический учет, осуществляемый путем проведения технической инвентаризации и технической паспортизации (см. ч. 5 ст. 19 ЖК РФ).

4. Возникновение, реализация, изменение и прекращение права пользования жильем по договору социального найма регулируются положениями разд. III ЖК РФ.

Кодекс определил категории граждан, имеющих право на получение жилья по договору социального найма (ст. 49). В ЖК РФ установлен порядок обеспечения жилыми помещениями по договору социального найма (ст. 57), обозначены стороны договора (ст. 60), предмет договора социального найма жилого помещения (ст. 62), форма договора (ст. 63), права и обязанности сторон (ст. 65, 67), а также ответственность за нарушения жилищного законодательства и условий договора социального найма (ст. 66, 68).

Раздел IV ЖК РФ содержит нормы, определяющие основания и порядок предоставления жилых помещений специализированного жилищного фонда (ст. 99, 104-109), порядок заключения договора найма этих помещений (ст. 100).

5. Договор социального найма должен быть изменен в следующих случаях: вселение других граждан в качестве членов семьи нанимателя (ч. 2 ст. 70 ЖК РФ); предоставление освободившихся жилых помещений в коммунальной квартире (ст. 59 ЖК РФ); объединение граждан, проживающих в квартире по отдельным договорам социального найма, в одну семью с заключением одного договора на все помещения, а также замена нанимателя (ст. 82 ЖК РФ) и др. Следует отметить, что Кодексом не предусматривается возможность заключения отдельного договора с членом семьи нанимателя, как это предусматривалось ст. 86 ЖК РСФСР.

Договор "коммерческого" найма изменяется в случаях замены нанимателя (ст. 686 ГК РФ), вселения других граждан в жилое помещение (ст. 679 ГК РФ), переоборудования жилого дома (ст. 681 ГК РФ).

6. Статьи 83-91 ЖК РФ посвящены вопросам расторжения договора социального найма жилого помещения и выселения; ст. 101 и 103 ЖК РФ - вопросам расторжения договоров найма жилых помещений специализированного жилищного фонда и выселения из этих помещений. Расторжение договора "коммерческого" найма и выселение из жилья, занимаемого по такому договору, предусмотрены ст. 687 и 688 ГК РФ.

7. Жилищные отношения, связанные с пользованием, могут основываться не только на договоре найма, но и на договорах безвозмездного пользования, пожизненного содержания, а также на завещательном отказе (см. гл. 33, 36 и 62 ГК РФ, а также ст. 34 и 33 ЖК РФ).

8. Отношения собственности на жилое помещение тесно связаны с жилищными. Право собственности служит основанием для возникновения и осуществления жилищных отношений.

Отношения собственности на жилое помещение регулируются гл. 18 ГК РФ: ст. 288 этой главы определяет назначение жилого помещения, принадлежащего гражданину - собственнику этого помещения, права собственника на сдачу помещения в пользование другим лицам; ст. 289, 290 - общее имущество многоквартирного дома; ст. 292 - права членов семьи собственника жилого помещения; ст.

293 - условия и порядок принудительного изъятия жилого помещения.

О пользовании жилыми помещениями, принадлежащими гражданам на праве собственности, говорится также в ст. 30 и 31 ЖК РФ. Что касается пользования общим имуществом многоквартирного дома, то данному вопросу посвящена гл. 6 ЖК РФ (право собственности на общее имущество собственников помещений в многоквартирном доме - ст. 36; определение долей в праве общей собственности - ст. 37; изменение границ помещений в многоквартирном доме - ст. 40 и т.д.).

9. Об управлении многоквартирными домами, создании и деятельности жилищных и жилищно-строительных кооперативов и ТСЖ, оплате жилья и коммунальных услуг сказано в разд. V-VIII ЖК РФ.

О переводе жилых помещений в нежилые и наоборот, переустройстве жилья см. гл. 3 и 4 ЖК РФ. Об отнесении помещений к числу жилых и исключении из жилищного фонда - ч. 2 и 4 ст. 15, гл. 3 ЖК РФ.

10. Комментируемая статья называет в числе жилищных отношений контроль за использованием и сохранностью жилищного фонда, за соответствием жилища установленным санитарным и техническим правилам и нормам, иным требованиям законодательства. Такой контроль осуществляется государственными жилищными инспекциями субъектов РФ.

11. Участниками жилищных отношений являются также граждане, которым жилые помещения предоставлены юридическими лицами - арендаторами этих помещений.

Вопросы аренды имущества подлежат регламентации гражданским законодательством (см. гл. 34 ГК РФ). Вместе с тем согласно ст. 671 ГК РФ арендатор жилого помещения (юридическое лицо) может использовать арендованное жилье только для проживания граждан, например, своих сотрудников).

12. Право пользования жильем возникает также: у членов семьи нанимателя жилого помещения по договору социального найма (ст. 69 ЖК РФ); у граждан, постоянно проживающих в жилом помещении совместно с нанимателем (ст. 677 ГК РФ).

Что касается членов семьи собственника жилья, то для них право пользования основано на семейных отношениях (ст. 31 ЖК РФ). Согласно ст. 292 ГК РФ члены семьи имеют право пользования жильем на условиях, предусмотренных жилищным законодательством.

В доме жилищного и жилищно-строительного кооперативов (до внесения паевого взноса за квартиру) право пользования жилым помещением основано на членстве в кооперативе (см. ст. 218 ГК РФ).

Поднаниматели и временные жильцы самостоятельного права пользования жильем не приобретают (см. комментарий к [ст. 76](#) и [80](#)).

О пользовании служебными жилыми помещениями и общежитиями говорится в ст. 104 и 105 ЖК РФ. Это жилье имеет особый правовой режим. Оно предоставляется на определенное время (работы, учебы, службы). Проживающие в служебных помещениях и общежитиях существенно ограничены в праве пользования жильем.

13. Жилищные отношения регулируются жилищным законодательством с привлечением норм гражданского законодательства. Так, договор социального найма жилого помещения регулируется жилищным законодательством, но к нему применяются и правила ряда статей ГК РФ (ст. 672). Регламентация договора "коммерческого" найма осуществляется гражданским законодательством (гл. 35 ГК РФ).

Жилищный кодекс РФ предусматривает, в определенных случаях, применение гражданского законодательства (см. [комментарий](#) к ст. 7). Так, вопросы пользования жилым помещением, предоставленным по завещательному отказу и на основании договора пожизненного содержания с иждивением (ст. 33 и 34 ЖК РФ), в полном объеме регламентируются гражданским законодательством (гл. 33 и 62 ГК РФ). Государственная регистрация прав на жилище (ст. 18 ЖК РФ) основана на положениях ст. 131 ГК РФ. Ликвидация жилищных кооперативов осуществляется по основаниям и в порядке, установленным гражданским законодательством (ст. 123 ЖК РФ). Договоры, предусмотренные ЖК РФ, признаются недействительными по нормам ГК РФ (ст. 166-181).

14. Статья 62 Конституции РФ предусматривает, что иностранные граждане и лица без гражданства пользуются в Российской Федерации правами и несут обязанности наравне с российскими гражданами, кроме случаев, установленных федеральным законом или международным договором РФ (ч. 3 комментируемой статьи воспроизводит это правило).

Так, не все нормы ЖК РФ применяются к жилищным отношениям с участием иностранных юридических и физических лиц и лиц без гражданства. Часть 5 ст. 49 предусматривает, что жилые помещения по договорам социального найма не предоставляются иностранным гражданам, лицам без гражданства, если международным договором РФ не предусмотрено иное. То же касается субсидий на оплату жилых помещений и коммунальных услуг (ч. 12 ст. 159 ЖК РФ).

Кроме того, согласно ст. 1194 ГК РФ Правительство РФ может устанавливать ответные ограничения (реторсии) в отношении имущественных и личных неимущественных прав граждан и юридических лиц тех государств, где ограничены имущественные и личные неимущественные права российских граждан и юридических лиц.



## Статья 5. Жилищное законодательство

1. Конституция РФ является правовой основой развития жилищного законодательства. Она имеет высшую юридическую силу, поэтому законы и иные правовые акты, принимаемые в России, должны полностью соответствовать Конституции РФ.

Систему жилищного законодательства образуют федеральные законы и иные принятые в соответствии с ними нормативные правовые акты; законы и иные нормативные правовые акты субъектов РФ. Таким образом, федеральные законы, акты Президента РФ, Правительства РФ, министерств и других федеральных органов исполнительной власти, органов государственной власти субъектов РФ являются источниками жилищного законодательства (ч. 2 ст. 5 ЖК РФ).

Согласно ст. 90 Конституции РФ указы и распоряжения Президента РФ не должны противоречить Конституции РФ и федеральным законам (ч. 3 ст. 5 ЖК РФ).

Постановления и распоряжения Правительства РФ в случае их противоречия Конституции РФ, федеральным законам и указам Президента РФ могут быть отменены Президентом РФ (ст. 115 Конституции РФ).

2. Согласно Конституции РФ жилищное законодательство находится в совместном ведении Российской Федерации и ее субъектов. Субъекты РФ вправе издавать только те акты, которые не противоречат федеральным законам.

Субъекты РФ вправе - до принятия соответствующего федерального закона - осуществлять собственное правовое регулирование. Однако если такой закон принимается, они обязаны привести свои нормативные акты в соответствие с федеральным законом.

Жилищные вопросы регламентируются субъектами РФ в той мере, в какой они не урегулированы Российской Федерацией либо отнесены к ведению субъектов РФ. Так, ЖК РФ определяет основания, по которым граждане признаются нуждающимися в жилых помещениях, а также порядок принятия их на учет в качестве нуждающихся (п. 3 ст. 12, ст. 51, 52). Что касается порядка ведения такого учета, то его устанавливают законы субъектов РФ (ч. 7 ст. 52 ЖК РФ). Кодексом к ведению субъектов РФ отнесены, в частности, вопросы установления порядка определения общей площади предоставляемого жилья (ст. 57) (см. также [комментарии](#) к ст. 12-14 ЖК РФ).

3. Жилищное законодательство состоит из ЖК РФ, принятых в соответствии с ним федеральных законов, указов Президента РФ, постановлений Правительства РФ, нормативных правовых актов федеральных органов исполнительной власти, законов и иных нормативных правовых актов субъектов РФ, нормативных правовых актов органов местного самоуправления.

Наибольшую юридическую силу имеет Жилищный кодекс РФ: если какие-либо нормы жилищного законодательства ему не соответствуют, то применяются нормы Кодекса (ч. 8 комментируемой статьи).

В связи с этим обратим внимание на следующее.

Жилищный кодекс содержит нормы разных отраслей законодательства, и прежде всего гражданского (наличие договорных отношений, вопросы права собственности на общее имущество многоквартирного дома, распоряжения собственностью, организации и деятельности жилищных кооперативов, ТСЖ и проч.).

Согласно ст. 3 ГК РФ нормы гражданского права, содержащиеся в других законах, следовательно и в ЖК РФ, должны соответствовать ГК РФ. Таким образом, в случае несоответствия между такими нормами Жилищного и Гражданского кодексов предпочтение должно быть отдано ГК РФ. Такое несоответствие прослеживается, в частности, в вопросах конкурсного отбора управляющей организации (ст. 161 ЖК РФ). Решение о проведении этого конкурса принимает орган местного самоуправления независимо от того, имеет ли он собственность в многоквартирном доме. Вместе с тем по правилам проведения открытого конкурса его организатором может быть собственник имущества или обладатель имущественных прав либо специализированная организация по договору с собственником или обладателем имущественного права (ст. 447 ГК РФ).

И далее, ч. 5 ст. 161 ЖК РФ обязывает собственников жилых помещений в многоквартирном доме заключить договор управления, тогда как ими не была выражена воля на проведение конкурса по отбору управляющей организации.

4. Федеральные законы, законы субъектов РФ, иные нормативные правовые акты органы государственной власти принимают в пределах своих полномочий.

Постановления Правительства РФ могут издаваться на основании и во исполнение Жилищного кодекса РФ, других федеральных законов, указов Президента РФ. ЖК РФ содержит большой перечень вопросов, решаемых Правительством РФ. В частности, утверждение типового договора социального найма жилых помещений (ст. 63), установление перечня заболеваний, при которых совместное проживание с лицами, страдающими ими, в одной квартире невозможно (ст. 51), установление порядка отнесения помещения к специализированному (ст. 92), утверждение типовых договоров найма специализированных жилых помещений (ст. 100), утверждение порядка пересчета платежей за

коммунальные услуги (ст. 155), определение порядка изменения размера платы за содержание и ремонт жилья (ст. 156) и порядка изменения размера платы за коммунальные услуги (ст. 157), определение порядка предоставления субсидий на оплату жилья и коммунальные услуги (ст. 159).

5. Акты жилищного законодательства с точки зрения их юридической силы находятся в определенной "подчиненности": каждый последующий акт, определяемый в комментируемой статье (указы Президента РФ, постановления Правительства РФ, нормативные правовые акты федеральных органов исполнительной власти и т.д.), должен соответствовать предыдущим. Так, указы Президента РФ не могут противоречить Кодексу, другим федеральным законам; постановления Правительства РФ принимаются во исполнение Кодекса, других федеральных законов, нормативных указов Президента РФ.

6. Акты, которые принимают муниципальные органы, должны соответствовать ЖК РФ, другим федеральным законам, иным нормативным правовым актам РФ, законам и иным нормативным правовым актам субъектов РФ. Согласно ЖК РФ эти органы устанавливают норму предоставления жилья, учетную норму (ст. 50), определяют размер платы за наем жилого помещения, его содержание и ремонт (ст. 156).

7. Акты высших органов судебной власти, подлежащие обязательному применению, также следует упомянуть в [комментарии](#) к ст. 5. Это, в частности, постановления Конституционного Суда РФ: от 05.02.93 N 2-П, которым отмечено, что договор найма жилого помещения при отсутствии согласия нанимателя может быть расторгнут только судом; от 23.06.95 N 8-П, которое установило, что временное отсутствие гражданина само по себе не может служить основанием лишения права пользования жилым помещением; от 03.11.98 N 25-П, которым снято ограничение в приватизации комнат в коммунальной квартире\*(10).

Позиции названных постановлений реализованы в ЖК РФ. Так, ст. 71 устанавливает, что временное отсутствие нанимателя жилого помещения по договору социального найма, кого-либо из членов его семьи не изменяет их прав и обязанностей по договору. Согласно ст. 84 выселить человека из жилого помещения можно только по решению суда.

Заслуживает внимания и постановление Пленума Верховного Суда РФ от 31.10.95 N 8 "О некоторых вопросах применения судами Конституции Российской Федерации при осуществлении правосудия".

Этим постановлением предусмотрено: при рассмотрении дел, связанных с признанием права пользования жилым помещением, необходимо учитывать, что данные, свидетельствующие о наличии или отсутствии регистрации (ранее - прописки), являются лишь одним из доказательств того, состоялось ли между нанимателем (собственником) жилого помещения, членами его семьи соглашение о вселении лица в занимаемое ими помещение и на каких условиях (п. 13).

8. В соответствии со ст. 15 Конституции РФ законы подлежат официальному опубликованию. Неопубликованные законы не применяются. Пленум Верховного Суда РФ в постановлении от 31.10.95 N 8 разъяснил, что суд не вправе основывать свое решение на неопубликованных нормативных актах, если они затрагивают права, свободы, обязанности человека и гражданина (п. 6).

#### Статья 6. Действие жилищного законодательства во времени

1. По общему правилу законы вступают в силу по истечении 10 дней после их официального опубликования, если иной срок не указан в них самих или законах о введении их в действие (ст. 6 Федерального закона от 14.06.94 N 5-ФЗ "О порядке опубликования и вступления в силу федеральных конституционных законов, федеральных законов, актов палат Федерального собрания"\*(11)); акты Президента РФ, имеющие нормативный характер, и акты Правительства РФ - по истечении 7 дней после их официального опубликования (Указ Президента РФ от 23.05.96 N 763 "О порядке опубликования и вступления в силу актов Президента Российской Федерации, Правительства Российской Федерации и нормативных правовых актов федеральных органов исполнительной власти"\*(12)). В соответствии с Федеральным законом о введении в действие Жилищного кодекса РФ Кодекс вступил в силу с 1 марта 2005 г.

2. Акты жилищного законодательства охватывают те жилищные отношения, которые возникли после введения ЖК РФ в действие. Исключение составляют случаи, прямо предусмотренные самим актом (законом о введении его в действие). Так, ст. 6 Федерального закона о введении в действие Жилищного кодекса РФ устанавливает, что граждане, принятые на учет до 1 марта 2005 г., сохраняют право состоять на этом учете до получения ими жилья по договорам социального найма. Указанным гражданам жилые помещения предоставляются в порядке, предусмотренном ЖК РФ.

Согласно ст. 9 названного Закона действие разд. VIII "Управление многоквартирными домами" ЖК РФ распространяется также на ранее заключенные договоры управления такими домами.

В то же время акт жилищного законодательства может применяться к жилищным правам и обязанностям, возникшим до введения данного акта в действие, если указанные права и обязанности

возникли в силу договора, заключенного до этого момента, и если установлено, что его действие распространяется на отношения, возникшие из таких договоров. Пример - упомянутая выше ст. 9 Федерального закона о введении в действие Жилищного кодекса РФ.

В этой связи обращает на себя внимание ст. 17 ЖК РФ. Она допускает использование жилья для индивидуальной предпринимательской деятельности (ранее действовавший ЖК РСФСР такого положения не содержал). При этом ни Жилищный кодекс РФ, ни Закон о введении его в действие ничего не говорят о применимости данной нормы к отношениям, возникшим по договору жилищного найма до вступления Кодекса в силу. Вместе с тем оснований запретить такое использование жилья, если договор жилищного найма заключен до введения в действие ЖК РФ, не усматривается.

3. Хотелось бы осветить один сложный вопрос, связанный с Федеральным законом о введении в действие Жилищного кодекса РФ. Статья 7 Закона предусматривает применение норм ЖК РФ о договоре социального найма к жилым помещениям, которые находились в ведении предприятий, учреждений, использовались в качестве общежитий и в настоящее время переданы органам местного самоуправления. Это означает, в частности, что граждане, проживающие в таких жилых помещениях, теперь могут их приватизировать.

Представляется, что данное положение касается только семейных общежитий. Если же человек занимает койко-место в комнате, где проживают еще 2-3 человека, то приватизация в принципе невозможна.

4. Законодатель может обозначить новое "качество" применения ранее действовавшего акта. Так, до принятия Федерального закона от 30.06.2006 N 93-ФЗ, по ст. 20 Федерального закона о введении в действие Жилищного кодекса РФ право передать приватизированное жилое помещение в государственную или муниципальную собственность было предоставлено лишь гражданину малоимущему, тогда как Закон о приватизации жилых помещений такого ограничения не содержит (ст. 9.1).

Федеральным законом от 30.06.2006 N 93-ФЗ данное противоречие устранено, т.е. право на такую передачу приватизированного жилья имеет каждый гражданин (не только малоимущий), в порядке и на условиях, предусмотренных ст. 20 Федерального закона о введении в действие Жилищного кодекса РФ.

5. Действующие законы и иные нормативные правовые акты подлежат применению в части, не противоречащей ЖК РФ и Федеральному закону о введении в действие Жилищного кодекса РФ (ст. 4 Закона), впредь до приведения в соответствие с Жилищным кодексом РФ актов жилищного законодательства, действующих на территории Российской Федерации.

6. В соответствии с Постановлением Конституционного Суда РФ от 24.10.96 N 17-П\*(13) общим для всех отраслей права является принцип, согласно которому закон, ухудшающий положение граждан, обратной силы не имеет.

#### Статья 7. Применение жилищного законодательства по аналогии

1. Пробелы законодательства, в том числе жилищного, восполняются:

путем применения закона, регулирующего сходные отношения (аналогия закона);

исходя из общих начал и смысла жилищного законодательства (аналогия права), требований добросовестности, гуманности, разумности и справедливости.

2. Аналогия закона применяется при наличии предусмотренных комментируемой статьей условий: жилищные отношения не урегулированы ни законом, ни соглашением сторон; отсутствуют нормы, прямо регулирующие эти отношения; есть сходная норма законодательства; эта норма не противоречит существу регулируемых отношений.

Применяя аналогию закона, следует найти самую близкую по основным признакам норму из всех имеющихся в законодательстве.

Так, в случаях пользования жилым помещением, предоставленным гражданину арендатором - юридическим лицом, видимо, следует говорить о применении норм гл. 35 ГК РФ ("Наем жилого помещения") по аналогии, поскольку законодательством данный вопрос не урегулирован.

3. Если сходные нормы жилищного законодательства отсутствуют, права и обязанности сторон определяются исходя из общих начал и смысла жилищного законодательства (аналогия права) и требований добросовестности, гуманности, разумности и справедливости.

#### Статья 8. Применение к жилищным отношениям иного законодательства

1. Жилищные отношения, связанные с ремонтом, переустройством жилья, использованием инженерного оборудования, предоставлением коммунальных услуг, внесением платы за коммунальные услуги, регулирует соответствующее законодательство с учетом требований, установленных ЖК РФ.

Строительство и реконструкцию объектов (зданий, строений и проч.) регламентируют нормы Градостроительного кодекса РФ. Положения этого Кодекса должны учитываться при переустройстве и

(или) перепланировке жилых помещений, а также при капитальном ремонте дома.

Вопросы установления тарифов организаций коммунального комплекса, обеспечивающих электро-, тепло-, водоснабжение, водоотведение, решаются в соответствии с Федеральным законом от 30.12.2004 N 210-ФЗ "Об основах регулирования тарифов организаций коммунального комплекса"<sup>\*(14)</sup>. Постановлением Правительства РФ от 26.02.2004 N 109<sup>\*(15)</sup> утверждены Правила государственного регулирования и применения тарифов на электрическую и тепловую энергию в Российской Федерации.

2. Вопросы предоставления гражданам коммунальных услуг тесно связаны с жилищными, поскольку обеспечить нанимателя коммунальными услугами обязан наймодатель по договору жилищного найма (ст. 65 ЖК РФ, ст. 676 ГК РФ). Одновременно оплата коммунальных услуг - обязанность нанимателя (ст. 67 ЖК РФ, ст. 678 ГК РФ). Вопросы оплаты жилья, а также коммунальных услуг довольно полно и подробно освещены в ЖК РФ (разд. VII).

3. Статья 8 обозначила не все случаи применения к жилищным отношениям иного законодательства.

На жилищные отношения в значительной степени распространяются нормы иных отраслей законодательства (гражданского, земельного и проч.), причем необходимость их применения в ряде случаев прямо предусмотрена ЖК РФ. В частности: государственная регистрация прав на жилые помещения (ст. 18); предоставление собственником жилого помещения этого помещения иному лицу во владение и пользование (ст. 30); распоряжение собственником принадлежащим ему помещением в многоквартирном доме (ст. 36); продажа комнаты в коммунальной квартире (ст. 42); ликвидация ЖК и ЖСК (ст. 123); ликвидация товарищества собственников жилья (ст. 141); государственная регистрация ТСЖ (ст. 136); изменение или расторжение договора управления многоквартирным домом (ст. 162).

#### Статья 9. Жилищное законодательство и нормы международного права

1. В Российской Федерации признаются и гарантируются права и свободы человека и гражданина согласно общепризнанным принципам и нормам международного права и в соответствии с Конституцией РФ (ст. 17).

Общепризнанные принципы и нормы международного права и международные договоры Российской Федерации являются составной частью российской правовой системы (ст. 15 Конституции РФ).

Согласно ст. 5 Федерального закона от 15.07.95 N 101-ФЗ "О международных договорах Российской Федерации"<sup>\*(16)</sup> положения международных договоров РФ, не требующие издания внутригосударственных актов, действуют в Российской Федерации непосредственно. В иных случаях наряду с международным договором РФ следует применять и соответствующий внутригосударственный правовой акт.

Сведения о ратификации международных договоров Российской Федерацией содержатся в официальных изданиях законодательства РФ, а сами они публикуются в Бюллетене международных договоров.

Международные договоры, ранее заключенные СССР, обязательны для Российской Федерации, если не было объявлено о прекращении действия таких договоров.

2. В числе общепризнанных принципов следует отметить принцип недискриминации. Согласно ст. 19 Конституции РФ государство гарантирует равенство прав и свобод человека и гражданина независимо от пола, расы, национальности, языка, происхождения, имущественного и должностного положения, места жительства, отношения к религии, убеждений, принадлежности к общественным объединениям, других обстоятельств.

Всеобщая декларация прав человека (ст. 25), принятая Генеральной Ассамблеей ООН 10.12.48, Международный пакт об экономических, социальных и культурных правах от 19.12.66 (ст. 11) признают право каждого на достойный жизненный уровень, включая право на жилище.

Общепризнанные принципы и нормы международного права содержатся в Уставе ООН, декларациях и резолюциях Генеральной Ассамблеи ООН, решениях Международного Суда.

3. Нормы международных договоров обычно применяются к отношениям с участием иностранных граждан и юридических лиц, но в ряде случаев - и к отношениям с участием российских граждан, юридических лиц и т.п. В частности, требование о недопустимости посягательства на неприкосновенность жилища человека содержится в ст. 17 Международного пакта о гражданских и политических правах от 16.12.66. Положение это отражено в ст. 3 ЖК РФ.

Каждый человек вправе обращаться в межгосударственные органы по защите прав и свобод человека, если исчерпаны внутригосударственные средства правовой защиты (ст. 46 Конституции РФ).

Статья 12 (ч. III) Международного пакта о гражданских и политических правах от 16.12.66 устанавливает: каждому, кто законно находится на территории какого-либо государства, принадлежит, в пределах этой территории, право на свободное передвижение и свобода выбора местожительства. Данное положение воспроизведено ст. 27 Конституции РФ и нашло отражение в ст. 1 ЖК РФ.



4. Предписания международного договора имеют приоритет перед нормами жилищного законодательства (и конечно, не только жилищного - см. ст. 7 ГК РФ).

В частности, согласно ст. 49 ЖК РФ жилые помещения по договору социального найма не предоставляются иностранным гражданам, лицам без гражданства, если международным договором РФ не предусмотрено иное.

#### Статья 10. Основания возникновения жилищных прав и обязанностей

1. В качестве первого основания возникновения жилищных прав и обязанностей комментируемая статья называет договоры и иные сделки, в том числе не предусмотренные федеральным законом, но не противоречащие ему.

Жилищные права и обязанности возникают, в частности, из:

договора социального найма жилого помещения (ст. 60 ЖК РФ, см. также п. 1 ч. 3 ст. 19 ЖК РФ);

договора "коммерческого" найма жилого помещения (ст. 671 ГК РФ, см. также п. 4 ч. 3 ст. 19 ЖК РФ);

договора найма специализированных жилых помещений (ст. 99 ЖК РФ, см. также п. 2 ч. 3 ст. 19 ЖК РФ);

договора поднайма жилого помещения (ст. 76 ЖК РФ, ст. 685 ГК РФ);

договора безвозмездного пользования (ст. 689 ГК РФ, см. также ст. 99 ЖК РФ);

договора пожизненного содержания с иждивением (ст. 601 ГК РФ, см. также ст. 34 ЖК РФ).

2. На основании актов государственных органов и органов местного самоуправления жилищные права и обязанности возникают лишь в случаях, если это предусмотрено законом. Так, в соответствии со ст. 32 ЖК РФ решение об изъятии жилого помещения в связи с изъятием земельного участка для государственных или муниципальных нужд принимает орган государственной власти или орган местного самоуправления, принявший решение об изъятии этого участка. Согласно ст. 57 ЖК РФ для заключения договора социального найма жилого помещения необходим акт (решение) органа местного самоуправления о предоставлении жилья по такому договору. Статьей 86 ЖК РФ установлено, что в связи со сносом дома жилье предоставляет орган государственной власти или орган местного самоуправления, принявший решение о сносе.

3. Права и обязанности возникают также на основании судебных решений. Так, согласно ЖК РФ в судебном порядке рассматриваются: отказ соответствующего органа в переводе жилого помещения в нежилое и нежилого в жилое (ст. 24); отказ в согласовании переустройства жилого помещения (ст. 27); сохранение на определенный срок права пользования жилым помещением за бывшим членом семьи собственника жилого помещения (ст. 31); принудительный обмен жилого помещения (ст. 72) и отказ наймодателя в даче согласия на обмен жилья (ст. 74); выселение в случаях виновного поведения поднаймателя (ст. 79), а также нанимателя и членов его семьи (ст. 89, 91); выселение граждан из жилых помещений по предусмотренным основаниям (ст. 84, 89, 90); расторжение договора найма и выселение из специализированных жилых помещений (ст. 101 и 103) и т.п.

4. Жилищные права и обязанности также возникают:

из договоров купли-продажи, дарения жилья (иных случаев перехода его от одного собственника к другому);

из членства в жилищных и жилищно-строительных кооперативах.

5. Жилищные права и обязанности возникают из юридических фактов (действий, событий), с которыми закон и иные нормативные правовые акты связывают возникновение, изменение и прекращение прав и обязанностей.

6. Права и обязанности возникают из определенных действий (бездействия) участников жилищных отношений. Так, граждане, которые имеют право на получение жилья по договору социального найма, обращаются в органы государственной власти и органы местного самоуправления, где принимаются на учет нуждающихся в жилых помещениях (ст. 52 ЖК РФ) для последующего обеспечения жильем (ст. 57 ЖК РФ).

Примером бездействия участников жилищных отношений как основания сохранить свои права и обязанности является норма ст. 684 ГК РФ о продлении договора найма жилого помещения (продление договора "по умолчанию сторон").

7. Юридическим фактом, повлекшим права и обязанности, может быть не только действие, но и событие. События (случаи, происшествия) не зависят от воли участников жилищных отношений. Жилищные права и обязанности возникают на основании тех событий, на которые прямо указывает федеральный закон, иной нормативный правовой акт. Например, в случае смерти нанимателя жилого помещения дееспособный член его семьи вправе требовать признания себя нанимателем по ранее заключенному договору (ст. 82 ЖК РФ); разрушение жилья или смерть одиноко проживающего нанимателя прекращает договор социального найма (ст. 83). Прекращение договора, в свою очередь, порождает определенные последствия для поднаймателя (ст. 79), временных жильцов (ст. 80).

8. Иногда в основе возникновения права на жилое помещение лежит несколько оснований. Так, по договору социального найма право на жилье возникает у гражданина, если: он состоял на учете нуждающихся в жилых помещениях; принято решение о предоставлении ему жилого помещения; заключен договор найма (ст. 52, 57, 60 ЖК РФ).

#### Статья 11. Защита жилищных прав

1. Комментируемая статья посвящена одному из главных принципов жилищного законодательства - судебной защите жилищных прав.

Судебная власть осуществляется посредством конституционного, гражданского, административного и уголовного судопроизводства (ст. 118 Конституции РФ, ст. 1 Федерального конституционного закона от 31.12.96 N 1-ФКЗ "О судебной системе Российской Федерации")<sup>(17)</sup>. В Российской Федерации действуют: федеральные суды; конституционные (уставные) суды и мировые судьи субъектов РФ, составляющие судебную систему РФ.

2. Конституционный Суд РФ - судебный орган конституционного контроля. Его решение является окончательным; если он признает закон или отдельные его положения неконституционными, они утрачивают силу; решение Конституционного Суда РФ действует непосредственно и не требует подтверждения другими органами и должностными лицами.

Так, в связи с жалобами граждан Постановлением Конституционного Суда РФ от 05.02.93 N 2-П была признана несоответствующей Конституции РФ ст. 90 ЖК РСФСР в части выселения в административном порядке из домов, грозящих обвалом<sup>(18)</sup>; Постановлением Конституционного Суда РФ от 23.06.95 N 8-П<sup>(19)</sup> - ч. 1 и п. 8 ч. 2 ст. 60 ЖК РСФСР; Постановлением Конституционного Суда РФ от 03.11.98 N 25-П<sup>(20)</sup> - положения ст. 4 Закона о приватизации жилых помещений.

3. Верховный Суд РФ - это высший судебный орган по гражданским, уголовным, административным и иным делам, подпадающим под общую юрисдикцию (ст. 126 Конституции РФ). Он осуществляет надзор за деятельностью соответствующих судебных учреждений, дает разъяснения по вопросам судебной практики. Полномочия, порядок образования и деятельности Верховного Суда РФ устанавливаются федеральным конституционным законом (ст. 19 Федерального конституционного закона "О судебной системе Российской Федерации").

Полномочия верховных судов субъектов РФ, районных судов устанавливаются федеральным конституционным законом (ст. 20, 21 Федерального конституционного закона "О судебной системе Российской Федерации").

Предметом рассмотрения судов общей юрисдикции является вопрос о законности нормативных актов. Так, Верховный Суд РФ рассматривает в первой инстанции дела об оспаривании нормативных актов федеральных министерств, касающихся прав и свобод граждан.

4. В судебной практике наиболее распространены дела по спорам о признании за гражданами права на жилое помещение, расторжении договоров, обеспечении жильем в связи со сносом жилых домов.

Судебная защита осуществляется путем:

признания жилищного права;

восстановления нарушенного права;

прекращения или изменения жилищных правоотношений.

В судах общей юрисдикции рассматриваются также споры между гражданами и жилищными кооперативами (о порядке пользования жильем, об исключении из кооператива); споры, связанные с защитой права собственности на жилище (о порядке пользования жилым помещением, разделе его и т.п.).

5. Согласно ст. 127 Конституции РФ Высший Арбитражный Суд РФ является высшим судебным органом по разрешению экономических споров и иных дел, рассматриваемых арбитражными судами; осуществляет судебный надзор за их деятельностью; дает разъяснения по вопросам судебной практики.

Арбитражные суды разрешают экономические споры и рассматривают иные дела с участием юридических лиц, Российской Федерации, субъектов РФ, органов местного самоуправления, граждан.

6. Защита прав граждан и юридических лиц осуществляется судами общей юрисдикции и арбитражными судами в соответствии с подведомственностью, устанавливаемой Гражданским и Арбитражным процессуальными кодексами РФ.

Согласно ст. 22 ГПК РФ суды общей юрисдикции рассматривают и разрешают споры, возникающие из гражданских, жилищных, семейных и иных правоотношений, по обращению граждан, организаций, за исключением экономических споров и других дел, отнесенных к ведению арбитражных судов.

Арбитражному суду подведомственны дела по экономическим спорам и другие дела, связанные с осуществлением предпринимательской и иной экономической деятельности (ст. 27 АПК РФ).

Дела в рамках гражданского судопроизводства рассматриваются с учетом постановления

Пленума Верховного Суда РФ от 20.01.2003 N 2 "О некоторых вопросах, возникших в связи с принятием и введением в действие Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации"\*(21); арбитражные дела - с учетом постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда РФ от 09.12.2002 N 11 "О некоторых вопросах, связанных с введением в действие Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации"\*(22).

7. Помимо защиты, осуществляемой только судом (восстановление положения, существовавшего до нарушения жилищного права, пресечение действий, нарушающих это право, признание судом недействующими нормативных актов и др.), в ст. 11 определены способы, позволяющие гражданам и юридическим лицам защитить свои права самостоятельно. Так, прекращение или изменение жилищных правоотношений (п. 5 ч. 3 ст. 11) осуществляется способами, предусмотренными ЖК РФ. В частности, согласно ст. 83 ЖК РФ наниматель жилого помещения по договору социального найма вправе с согласия членов семьи в любое время расторгнуть договор.

8. В комментируемой статье не упоминается самозащита права, предусмотренная ст. 12 ГК РФ. Самозащита возможна при покушении на неприкосновенность жилища - для ограждения неприкосновенности или выдворения из жилища незаконно проникнувших в него лиц.

Безусловно, самозащита жилищных прав имеет пределы. Статья 14 ГК РФ ("Самозащита гражданских прав") допускает ее при наличии трех условий: нарушение права; необходимость пресечь это нарушение; соразмерность принятых мер характеру и содержанию правонарушения. Иными словами, самозащита не должна выходить за общепринятые границы дозволенного.

9. Комментируемая статья основана на положениях ст. 46 Конституции РФ, согласно которой каждый вправе в соответствии с международными договорами РФ обращаться в межгосударственные органы по защите прав и свобод человека, если исчерпаны все имеющиеся внутригосударственные средства правовой защиты.

Статья 12. Полномочия органов государственной власти Российской Федерации в области жилищных отношений  
(в ред. Федерального закона от 18.10.2007 N 230-ФЗ)

Статья 13. Полномочия органов государственной власти субъекта Российской Федерации в области жилищных отношений  
(в ред. Федерального закона от 18.10.2007 N 230-ФЗ)

Статья 14. Полномочия органов местного самоуправления в области жилищных отношений  
(в ред. Федерального закона от 18.10.2007 N 230-ФЗ)

1. Полномочия Российской Федерации и ее субъектов по регулированию жилищных отношений разграничены в соответствии с нормами Конституции РФ. Так, в ведении Российской Федерации находятся вопросы регулирования и защиты прав и свобод человека и гражданина; в ведении субъектов РФ - вопросы защиты прав и свобод человека и гражданина (ст. 71, 72 Конституции РФ). Данная позиция отражена в Федеральном законе от 06.10.99 N 184-ФЗ "Об общих принципах организации законодательных (представительных) и исполнительных органов государственной власти субъектов Российской Федерации"\*(23). Жилищное законодательство находится в совместном ведении Российской Федерации и ее субъектов (ст. 72 Конституции РФ). Исходя из этого, ЖК РФ определил основы правового регулирования жилищных отношений и полномочия Российской Федерации, ее субъектов, а также органов местного самоуправления в регламентации этих отношений (ст. 12, 13, 14).

В то же время разграничение полномочий никоим образом не означает "разделения" предметов федерального и регионального регулирования; общие подходы и требования к пользованию жильем, содержанию и использованию жилищного фонда вызывают необходимость единообразного регулирования ряда вопросов, касающихся жилищных отношений. Исходя из общих норм федеральных законов, эти вопросы подлежат регламентации на уровне субъектов РФ лишь в той мере, в какой они не урегулированы на федеральном уровне.

Кроме того, субъекты РФ решают вопросы, отнесенные к их ведению Российской Федерацией. Так, ЖК РФ к их полномочиям относит: определение порядка ведения органами местного самоуправления учета граждан в качестве нуждающихся в жилых помещениях, предоставляемых по договору социального найма; установление порядка определения размера дохода, приходящегося на каждого члена семьи, и стоимости имущества, находящегося в собственности членов семьи и подлежащего налогообложению, в целях признания граждан малоимущими (ст. 13).

Полномочия федеральных органов государственной власти определены ст. 12, региональных - ст. 13, органов местного самоуправления - ст. 14.

2. Приведем несколько примеров разграничения полномочий, которые показывают тесную взаимосвязь функций соответствующих органов разных уровней.

1) К компетенции федеральных органов отнесено определение порядка государственного учета жилищных фондов (п. 1 ст. 12), к компетенции субъекта РФ - государственный учет жилищного фонда субъекта РФ (ст. 13). Органы местного самоуправления осуществляют учет муниципального жилищного фонда.

2) Российская Федерация определяет основания признания малоимущих граждан нуждающимися в жилых помещениях, предоставляемых по договорам социального найма (п. 3 ст. 12); субъекты РФ устанавливают порядок определения размера дохода, приходящегося на каждого члена семьи, и стоимости имущества, которое находится в собственности членов семьи и подлежит налогообложению, в целях признания граждан малоимущими (п. 3 ст. 13); органы местного самоуправления - размер вышеуказанных доходов и стоимости имущества, определяемый в тех же целях (п. 2 ч. 1 ст. 14, ст. 49).

3) Российская Федерация определяет порядок предоставления жилья малоимущим гражданам по договору социального найма (ст. 57 ЖК РФ); субъект РФ - порядок ведения органами местного самоуправления учета граждан в качестве нуждающихся в жилых помещениях (ч. 7 ст. 52 ЖК РФ). Органы местного самоуправления ведут такой учет граждан и предоставляют малоимущим гражданам жилье из муниципального жилищного фонда (п. 5 ч. 1 ст. 14, ст. 49 ЖК РФ).

4) Российская Федерация определяет иные категории граждан в целях предоставления им жилых помещений жилищного фонда РФ и порядок предоставления таких помещений (п. 5 и 6 ст. 12, ч. 3 ст. 49 ЖК РФ). Субъекты РФ решают аналогичные вопросы в отношении своего жилищного фонда (п. 4 и 5 ст. 13, ч. 3 ст. 49 ЖК РФ). Органы местного самоуправления могут предоставлять жилые помещения категориям граждан, указанным в ч. 3 ст. 49 ЖК РФ, по договорам социального найма из муниципального жилищного фонда в случае наделения этих органов соответствующими государственными полномочиями (ч. 4 ст. 49 ЖК РФ).

5) Российская Федерация определяет основания предоставления специализированных жилых помещений государственного и муниципального жилищных фондов; субъект РФ - порядок предоставления специализированных жилых помещений своего жилищного фонда; орган местного самоуправления - порядок предоставления жилых помещений муниципального специализированного жилищного фонда (см. соответственно: п. 7 ст. 12, п. 2 ст. 13, п. 4 ч. 1 ст. 14, а также гл. 10 ЖК РФ).

6) Российская Федерация устанавливает основания и порядок признания жилья непригодным для проживания (п. 11 ст. 12); субъект РФ в соответствии с этим признает непригодными жилые помещения своего жилищного фонда (п. 6 ст. 13); органы местного самоуправления - жилые помещения муниципального жилищного фонда (п. 8 ч. 1 ст. 14). Порядок и основания признания жилых помещений непригодными для проживания определяются Правительством РФ (ч. 4 ст. 15 ЖК РФ). К компетенции органов государственной власти Российской Федерации отнесено также признание в установленном порядке жилых помещений жилищного фонда РФ непригодными для проживания (п. 12 ст. 12).

7) Определение условий и порядка переустройства жилых помещений возложено на Российскую Федерацию (п. 10 ст. 12), а согласование переустройства (согласно п. 7 ч. 1 ст. 14) - на органы местного самоуправления (см. гл. 4 ЖК РФ).

3. В части контроля за использованием и сохранностью жилищного фонда Российская Федерация, субъекты РФ и органы местного самоуправления осуществляют контроль только в пределах принадлежащего каждому жилищного фонда (п. 17 ст. 12, п. 8 ст. 13, п. 9 ч. 1 ст. 14).

4. Вопросы, отнесенные исключительно к полномочиям Российской Федерации:

устанавливать требования к содержанию общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме и определять порядок организации и деятельности ЖК, ЖСК и ТСЖ (п. 2, 8, 9 ст. 12, разд. V и VI ЖК РФ);

устанавливать правила пользования жилыми помещениями, требования к жилым помещениям, их содержанию (п. 2, 13 ст. 12, ч. 4 ст. 17 ЖК РФ);

определять основания, порядок и условия выселения граждан (п. 14 ст. 12, ст. 79, 80, 83-91, 103 ЖК РФ. См. также ст. 687 и 688 ГК РФ. В отношении собственников жилья следует также иметь в виду ст. 293 ГК РФ "Преращение права собственности на бесхозяйственно содержимое жилое помещение");

устанавливать структуру платы за жилое помещение и коммунальные услуги, порядок расчета и внесения такой платы (п. 16 ст. 12, разд. VII ЖК РФ);

регулировать отдельные виды сделок с жилыми помещениями (п. 15 ст. 12).

5. Согласно ч. 9 ст. 57 ЖК РФ субъекты РФ устанавливают порядок определения общей площади в случаях, предусмотренных ч. 8 ст. 57 ЖК РФ.

Органы местного самоуправления вправе переводить жилые помещения в нежилые и наоборот (п. 6 ч. 1 ст. 14, гл. 3 ЖК РФ); устанавливать учетную норму предоставления жилья (ч. 2 и 5 ст. 50 ЖК РФ).

6. В городах федерального значения - Москве и Санкт-Петербурге перечни вопросов, отнесенных ЖК РФ к полномочиям органов местного самоуправления, определяются законами данных субъектов



РФ. Другие вопросы, отнесенные ЖК РФ к полномочиям органов местного самоуправления и не включенные в указанные перечни, решают органы государственной власти данных субъектов РФ (см. ч. 3 ст. 156, ч. 1 ст. 157, ч. 4 ст. 158 и др.).

7. Вопросы, отнесенные к полномочиям органов государственной власти (федеральных и субъектов РФ) и органов местного самоуправления, не исчерпываются ст. 12-14 ЖК РФ.

Так, помимо определяемых ст. 12 ЖК РФ, к вопросам, решаемым на федеральном уровне, ЖК РФ относит: порядок выкупа жилого помещения в случае изъятия земельного участка для нужд Российской Федерации (ч. 1 и 6 ст. 32); установление порядка признания многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу (ч. 10 ст. 32); установление правил содержания общего имущества в многоквартирном доме (ст. 39); установление перечня соответствующих заболеваний, при которых проживание с лицом, страдающим этим заболеванием, в одной квартире невозможно, для решения вопроса постановки на учет нуждающихся в жилье (ст. 51), а также предоставления жилого помещения (ст. 58); утверждение типового договора социального найма жилого помещения (ст. 63); установление категорий граждан, нуждающихся в специальной социальной защите (ст. 98); утверждение типовых договоров найма специализированных жилых помещений (ст. 100) и т.д. Иные вопросы, решаемые Российской Федерацией, могут быть определены другими федеральными законами (п. 18 ст. 12).

К полномочиям субъектов РФ (помимо вопросов, определяемых ст. 13 ЖК РФ) отнесены: выкуп жилого помещения в случае изъятия земельного участка для нужд субъекта РФ (ч. 1 и 6 ст. 32); установление категорий граждан, нуждающихся в специальной социальной защите (ст. 98); установление категорий граждан, которым предоставляются служебные жилые помещения жилищного фонда субъекта РФ (ст. 104); установление порядка управления многоквартирным домом, все помещения которого находятся в собственности субъекта РФ (ст. 163), и т.д. Иные вопросы могут быть определены согласно положению п. 9 ст. 13.

К полномочиям органов местного самоуправления (помимо вопросов, определяемых ст. 14) отнесены: выкуп жилого помещения в случае изъятия земельного участка для муниципальных нужд (ч. 1 и 6 ст. 32); установление учетной нормы и нормы предоставления (ст. 50); определение категорий граждан, которым предоставляются служебные жилые помещения муниципального жилищного фонда (ст. 104), и т.д.

## **Глава 2. Объекты жилищных прав. Жилищный фонд**

### **Статья 15. Объекты жилищных прав**

1. Под жилым понимается изолированное помещение, которое является недвижимым имуществом и пригодно для постоянного проживания (отвечает установленным санитарным и техническим правилам и нормам, иным требованиям законодательства). Из этого следует, что жилые помещения предназначены для проживания граждан. Они могут находиться в государственной собственности (ст. 214 ГК РФ), муниципальной собственности (ст. 215 ГК РФ), в собственности граждан и юридических лиц (ст. 213 ГК РФ), что отражено в ч. 2 ст. 19 ЖК РФ.

Рассмотрим признаки объекта жилищных прав.

Во-первых, это изолированное помещение.

Однако обратимся к ст. 76 ЖК РФ, согласно которой наниматель жилого помещения по договору социального найма вправе передать в поднаем часть жилого помещения, т.е. и часть комнаты.

Таким образом, объектом жилищных прав может быть не только изолированное помещение; тогда как предметом (объектом) договора жилищного найма может быть только изолированное жилое помещение (ст. 62 ЖК РФ, ст. 673 ГК РФ).

Во-вторых, это жилое помещение. Необходимой характеристикой жилья служит его предназначение для проживания граждан. Данная позиция содержится в ст. 17 ЖК РФ (ч. 1). Жилым является только то помещение, которое функционально предназначено для проживания. Статья 288 ГК РФ (п. 2) устанавливает: "жилые помещения предназначены для проживания граждан".

Гостиницы, санатории, дома отдыха, пансионаты и т.п. имеют иное функциональное назначение, т.е. являются местом отдыха, лечения. Такие помещения используются для временного пребывания, в отличие от места жительства. Местом жительства согласно ст. 20 ГК РФ признается место, где гражданин постоянно или преимущественно проживает.

В-третьих, это помещение, пригодное для постоянного проживания. Это значит, что оно должно по площади, планировке, освещенности, инсоляции, микроклимату, воздухообмену, уровням шума, вибрации, ионизирующих и иных излучений соответствовать санитарным правилам в целях обеспечения безопасных и безвредных условий проживания (ст. 23 Федерального закона от 30.03.99 N 52-ФЗ "О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения"\*(24)). Помимо санитарных правил жилое помещение должно отвечать техническим правилам и нормам, иным требованиям законодательства:

стационарность сооружения, наличие определенных видов удобств, вспомогательных помещений и проч.

2. Комментируемая статья не упоминает о таком требовании, как благоустройство. Однако для человека важна комфортность проживания, сумма потребительских качеств жилья. Существенной частью комфортности является благоустройство. Отсюда следует, что жилое помещение должно отвечать не только санитарным и техническим требованиям, но и определенной степени благоустройства для того, чтобы оно могло быть объектом жилищных прав.

Требования об обеспечении жилого помещения определенными видами "благоустройства" содержатся в Положении о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу, утв. постановлением Правительства РФ от 28.01.2006 N 47.

Степень благоустройства в городах и иных поселениях различна. В этом плане удачна была формулировка ст. 40 ЖК РСФСР ("Требования, предъявляемые к жилым помещениям"): жилое помещение, предоставляемое гражданам для проживания, должно быть благоустроенным "применительно к условиям данного населенного пункта".

3. Порядок признания помещения жилым и требования, которым оно должно отвечать, устанавливаются Правительством РФ (ч. 3 комментируемой статьи). Основания и порядок признания жилого помещения непригодным для проживания также устанавливается Правительством РФ (ч. 4 комментируемой статьи).

Правительством РФ принято постановление от 28.01.2006 N 47, которым утверждено Положение о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции\*(25).

Согласно этому Положению непригодными для проживания признаются жилые дома, жилые помещения: имеющие определенный физический износ; находящиеся в аварийном состоянии; в которых выявлено вредное воздействие факторов среды обитания (разд. III Положения).

Таким образом, непригодность определяется степенью износа жилья (крайняя степень - аварийность), а именно: наличием неустранимых неисправностей инженерных сетей, несоблюдением строительных норм при застройке близлежащей к дому территории и проч.

Критерии отнесения жилья к непригодному по причине вредного воздействия факторов среды обитания предусматриваются государственными санитарно-эпидемиологическими правилами и нормами.

Вопросы о признании жилых домов (жилых помещений) непригодными для проживания решаются межведомственными комиссиями.

Федеральный орган исполнительной власти создает в установленном им порядке комиссию для оценки жилых помещений жилищного фонда Российской Федерации. В состав комиссии включаются представители этого федерального органа исполнительной власти. Председателем комиссии назначается должностное лицо указанного федерального органа исполнительной власти.

Таким же образом создают свои комиссии: орган исполнительной власти субъекта РФ - для оценки жилых помещений регионального жилищного фонда; орган местного самоуправления - для оценки жилых помещений муниципального жилищного фонда.

К участию в работе комиссии следует привлечь собственника жилищного фонда или представителя собственника, осуществляющего функции по управлению жилищным фондом, в отношении жилого дома (жилого помещения) которого рассматривается вопрос о признании его непригодным для проживания, а в случае необходимости - представителя проектно-изыскательских организаций, производившего обследование этого жилого дома (жилого помещения).

Комиссия по заявлению собственника помещения или заявлению гражданина (нанимателя) либо по заключению органов государственного контроля и надзора оценивает соответствие помещения установленным в Положении требованиям.

После изучения представленных документов, перечень которых предусмотрен п. 45 Положения, и, при необходимости, осмотра жилого дома (жилого помещения) комиссия принимает решение:

- о пригодности жилого дома (жилого помещения) для проживания;
- о необходимости и возможности проведения капитального ремонта, реконструкции или перепланировки (при необходимости с технико-экономическим обоснованием) с целью привести утраченные в процессе эксплуатации характеристики жилого помещения в соответствие с установленными в Положении требованиями и после их завершения - о продолжении процедуры оценки;
- о непригодности жилого дома (жилого помещения) для проживания с указанием дефектов, которые не могут быть устранены технически или устранение которых экономически нецелесообразно, и критериев непригодности;

о признании многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции (п. 47).

Решение комиссии может быть обжаловано заинтересованными лицами в судебном порядке.

В случае признания жилого дома (жилого помещения) непригодным для проживания по причине аварийного состояния либо вредного воздействия факторов среды обитания, представляющего особую опасность для жизни и здоровья людей, решение должно указать собственнику (уполномоченному собственником лицу) о необходимости немедленно отселить граждан.

4. В соответствии с ч. 5 комментируемой статьи общая площадь жилого помещения состоит из суммы площадей всех частей такого помещения, включая площадь помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в жилом помещении, за исключением балконов, лоджий, веранд, террас.

#### Статья 16. Виды жилых помещений

1. Комментируемая статья воспроизводит норму ст. 673 ГК РФ, которая определяет жилое помещение как квартиру, жилой дом, часть квартиры или жилого дома. Причем и в гражданском, и в жилищном законодательстве "жилой дом" понимается как многоквартирный. Когда под этим понятием подразумевается многоквартирный дом, на это специально указывается (п. 2 ст. 673 ГК РФ, а также гл. 6 ЖК РФ).

2. В отличие от Жилищного кодекса ГК РФ не называет комнату самостоятельным объектом жилищных прав. И это правильно. Совершенно очевидно, что под частью квартиры в качестве объекта жилищных отношений (изолированное помещение, пригодное для постоянного проживания) понимается только комната. Остальные части квартиры являются помещениями вспомогательного пользования (кухня, ванная комната и проч.).

3. Следует отметить, что употребление обобщающего понятия "жилое помещение" для жилого дома, части дома, квартиры, части квартиры, комнаты имеет определенные недостатки применительно к объекту жилищных отношений. Квартира и комната, наряду с помещениями вспомогательного характера, составляют части единого целого - жилого дома.

#### Статья 17. Назначение жилого помещения и пределы его использования. Пользование жилым помещением

1. Комментируемая статья (как и иные положения ЖК РФ, а также ГК РФ) однозначно определяет, что жилые помещения должны использоваться в соответствии с их назначением. Так, ст. 67 ЖК РФ обязывает нанимателя использовать жилое помещение по назначению и в установленных пределах; ст. 678 ГК РФ устанавливает, что наниматель обязан использовать жилое помещение только для проживания; ст. 30 ЖК РФ требует, чтобы собственник использовал принадлежащее ему жилье по назначению; согласно ст. 288 ГК РФ жилые помещения предназначены для проживания граждан.

Наниматель жилого помещения может передать его гражданину по договору поднайма (ст. 76 ЖК РФ, ст. 685 ГК РФ), собственник - по договору найма (ст. 30 ЖК РФ, гл. 35 ГК РФ). Но при этом должны быть соблюдены требования ст. 17 ЖК РФ - использование жилья для проживания граждан.

Если жилое помещение используется не по назначению, это влечет расторжение договора жилищного найма и выселение (ст. 83 и 91 ЖК РФ; ст. 687 и 688 ГК РФ). Согласно ст. 293 ГК РФ использование собственником своего жилья не по назначению может повлечь его принудительное изъятие.

2. Недопустимо размещать в жилых помещениях промышленные производства. Статья 288 ГК РФ предусматривает: размещение собственником в принадлежащем ему жилом помещении предприятий, учреждений, организаций допускается только после перевода такого помещения в нежилое.

Пленум Верховного Суда РФ и Пленум Высшего Арбитражного Суда РФ постановили, что сделки, связанные с арендой (имущественным наймом), безвозмездным пользованием, а также иным, не связанным с проживанием граждан, использованием организациями жилых помещений, которые не были переведены в нежилые, являются ничтожными по основаниям, предусмотренным ст. 168 ГК РФ, как сделки, не соответствующие требованиям закона (Постановление Пленумов ВС РФ и ВАС РФ N 6/8).

3. Требование о соблюдении прав и законных интересов граждан, проживающих в жилом помещении, а также соседей содержится, в частности, в ст. 29 (ч. 4), ст. 30 (ч. 4) ЖК РФ (заслуживает внимания в этом плане и ст. 40, см. [комментарий](#) к ней).

Статьями 83 и 91 ЖК РФ (ст. 687 и 688 ГК РФ) предусматривается расторжение договоров жилищного найма и выселение граждан, которые систематически нарушают права и интересы соседей.

Статьей 79 ЖК РФ предусматривается расторжение договора поднайма жилого помещения (с соблюдением определенных условий и порядка), если проживающие на условиях такого договора граждане нарушают права и интересы соседей. Примечательно, что для передачи в поднаем жилого помещения, находящегося в коммунальной квартире, необходимо согласие всех лиц, занимающих иные жилые помещения в качестве нанимателей или собственников, а также членов их семей (ст. 76 ЖК РФ).

Согласно ст. 209 ГК РФ 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. Требование о соблюдении прав и законных интересов других лиц основано на норме ч. 3 ст. 17 Конституции РФ.

4. Требования пожарной безопасности определены приказом МЧС России от 18.06.2003 N 313 "Об утверждении Правил пожарной безопасности в Российской Федерации (ППБ 01-03)"\*(26), принятым в соответствии с Федеральным законом от 21.12.94 N 69-ФЗ "О пожарной безопасности". Санитарно-эпидемиологические требования к жилым зданиям и помещениям утверждены Минздравом России 15.12.2000 (СанПиН 2.1.2.1002-00).

5. Правительством РФ принято постановление от 21.01.2006 N 25\*(27), которым утверждены Правила пользования жилыми помещениями. Они устанавливают права и обязанности сторон договора жилищного найма. Так, наниматель жилого помещения обязан обеспечивать его сохранность, бережно относиться к жилому дому, жилому помещению, санитарно-техническому и иному оборудованию, соблюдать правила пользования жильем, правила пожарной безопасности, содержать в чистоте и порядке жилые помещения, места общего пользования дома, своевременно производить ремонт жилого помещения, не допускать действий, приводящих к порче помещений либо нарушающих нормальные условия проживания граждан.

6. Часть 2 комментируемой статьи разрешает использовать жилье - наряду с проживанием - для индивидуальной предпринимательской деятельности. Достаточно большие группы граждан занимаются профессиональной деятельностью в домашних условиях: научные работники, писатели, программисты и т.п. Критериями пределов такой деятельности являются: соблюдение прав и интересов соседей; выполнение требований по пользованию коммунальными инженерными сетями и оборудованием в соответствии с техническими параметрами здания, по уровню шума, излучения и др.

#### Статья 18. Государственная регистрация прав на жилые помещения

1. Права, подлежащие государственной регистрации, обозначены ст. 131 ГК РФ; содержание права собственности определено ст. 209 ГК РФ; перечень вещных прав, наряду с правом собственности, - ст. 216 ГК РФ.

Так, согласно ст. 131 ГК РФ государственной регистрации подлежат: 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 законодательством. Причем регистрируется не только возникновение этих прав, но и переход их к другим лицам, а также прекращение прав.

Регистрация осуществляется учреждениями юстиции. Гражданский кодекс РФ устанавливает случаи регистрации недвижимого имущества и сделок с ним (ст. 558, 574, 584 и др.). Так, в соответствии со ст. 558 договор продажи жилого дома, квартиры, части жилого дома или квартиры подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации. Статьями 574 и 584 предусматривается регистрация соответственно: договора дарения недвижимого имущества и договора, предусматривающего отчуждение недвижимого имущества под выплату ренты. Регистрация договора об ипотеке (прямо предусмотренная ст. 131 ГК РФ) обозначена ст. 339 ГК РФ.

2. Жилищный кодекс РФ также предусматривает случаи государственной регистрации прав на недвижимое имущество (их возникновение, переход и прекращение). В частности, ст. 32 установлено, что регистрации подлежит решение органа государственной власти или органа местного самоуправления об изъятии жилого помещения в связи с изъятием земельного участка. Согласно ч. 3 ст. 33 гражданин, проживающий в жилом помещении, предоставленном по завещательному отказу, вправе потребовать государственной регистрации права пользования таким помещением.

Законодатель не предусматривает регистрации прав на жилье, возникающих из договора социального найма (гл. 8 ЖК РФ), а также из договора "коммерческого" найма (гл. 35 ГК РФ).

3. Права на недвижимое имущество регистрируются в соответствии с Законом о государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

Правила ведения Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним утверждены постановлением Правительства РФ от 18.02.98 N 219\*(28). Приказом Министерства юстиции РФ от 06.08.2001 N 233\*(29) была утверждена Инструкция о порядке государственной регистрации договоров купли-продажи и перехода права собственности на жилые помещения.

Государственная регистрация является единственным доказательством того, что то или иное право на недвижимость действительно существует. Зарегистрированное право на недвижимое имущество может быть оспорено только в суде.

Датой государственной регистрации прав является день внесения соответствующих записей о правах в Единый государственный реестр.

4. Государственная регистрация возникновения и перехода прав на недвижимое имущество удостоверяется свидетельством о государственной регистрации прав.



Несоблюдение в случаях, установленных законом, требования о государственной регистрации сделки влечет ее недействительность; такая сделка считается ничтожной (п. 1 ст. 165 ГК РФ).

5. Участниками отношений, возникающих при государственной регистрации, являются собственники недвижимого имущества и обладатели иных подлежащих государственной регистрации прав на него, в том числе: граждане Российской Федерации; иностранные граждане и лица без гражданства; российские и иностранные юридические лица; международные организации; иностранные государства; Российская Федерация; субъекты РФ и муниципальные образования (с одной стороны) и органы, осуществляющие государственную регистрацию (с другой стороны).

6. Отказ в государственной регистрации прав на недвижимость или сделки с ней либо уклонение соответствующего органа от регистрации могут быть обжалованы в суд.

Если сделка, требующая государственной регистрации, совершена в надлежащей форме, но одна из сторон уклоняется от ее регистрации, суд вправе по требованию другой стороны вынести решение о регистрации сделки. В этом случае именно решение суда будет основанием регистрации сделки.

#### Статья 19. Жилищный фонд

1. Для жилищного фонда характерна множественность собственников; каждый из них владеет определенной частью жилищного фонда.

В зависимости от формы собственности жилищный фонд подразделяется на:

частный жилищный фонд - совокупность жилых помещений, находящихся в собственности граждан и юридических лиц;

государственный жилищный фонд - совокупность жилых помещений, принадлежащих на праве собственности Российской Федерации (жилищный фонд РФ), и ее субъектам (жилищный фонд субъектов РФ);

муниципальный жилищный фонд - совокупность жилых помещений, принадлежащих на праве собственности муниципальным образованиям.

Следует упомянуть, что ЖК РСФСР различал государственный и общественный жилищные фонды, что не соответствовало положениям ГК РФ. Общественный фонд не может признаваться самостоятельным видом, поскольку относится к частному жилищному фонду.

2. На первое место закон поставил частный жилищный фонд, что свидетельствует о его значимости в жилищной сфере.

Резкому увеличению частного жилья способствовало принятие Закона о приватизации жилых помещений, а также нормы гражданского законодательства. В ГК РФ гл. 18 посвящена праву собственности на жилое помещение. Согласно ст. 218 ГК РФ член жилищного и жилищно-строительного кооператива, полностью внесший свой пай за квартиру, становится ее собственником.

Снят целый ряд ограничений на приобретение жилья в собственность, на пользование и распоряжение таким жильем. Ранее граждане, в том числе совместно проживающие супруги и дети, могли иметь на праве собственности только один дом или квартиру под угрозой принудительной продажи жилья "сверх одного" (ст. 106 и 107 ГК РСФСР). В настоящее время ограничений по размеру и количеству жилья, принадлежащего человеку (супругам и детям) на праве собственности, не существует (ст. 213 ГК РФ).

3. В состав частного жилищного фонда включаются жилые помещения, принадлежащие на праве собственности гражданам и юридическим лицам.

В собственности граждан находятся построенные и приобретенные: жилые дома и квартиры; квартиры в жилищных и жилищно-строительных кооперативах (в случае, напомним, выплаты пая); жилые помещения в товариществах собственников жилья и проч.

В собственности юридических лиц - построенные или приобретенные по предусмотренным основаниям жилые дома, квартиры (в том числе в порядке долевого участия). Собственностью ЖК и ЖСК (как юридических лиц - см. ч. 5 ст. 112 ЖК РФ) являются кооперативные дома с не полностью выплаченным паем (п. 4 ст. 218 ГК РФ).

Гражданин, являясь собственником жилого помещения, использует его для личного проживания и проживания членов своей семьи, а также может предоставить в пользование иным лицам (по договору "коммерческого" найма, безвозмездного пользования).

4. Государственный жилищный фонд до 1992 г. принадлежал государству; затем он был разграничен на федеральный фонд, фонд субъектов РФ и муниципальный (Закон об основах федеральной жилищной политики от 24.12.92 N 4218-1, признанный утратившим силу Федеральным законом о введении в действие Жилищного кодекса РФ).

Государственный жилищный фонд может быть передан госпредприятиям в хозяйственное ведение; госучреждениям и казенным предприятиям - в оперативное управление (см. гл. 19 ГК РФ ("Право хозяйственного ведения, право оперативного управления")).

5. Муниципальный жилищный фонд - самостоятельный вид жилищного фонда России. Статья 130 Конституции РФ устанавливает, что органы местного самоуправления самостоятельно решают вопросы владения, пользования и распоряжения муниципальной собственностью; согласно ст. 132 Конституции РФ они самостоятельно управляют муниципальной собственностью.

Жилые помещения этого фонда могут быть закреплены за муниципальными предприятиями и учреждениями (см. гл. 19 ГК РФ).

6. Помещения в многоквартирных жилых домах относятся (в основном) к разным формам собственности; например, одна часть помещений может быть в собственности граждан, а другая - в муниципальной собственности, если остальные граждане не приватизировали жилье, которым они пользуются по договору социального найма. Общее имущество таких домов принадлежит собственникам этих помещений на праве общей долевой собственности (см. гл. 6 ЖК РФ). Кодекс допускает наличие многоквартирных домов, все помещения в которых находятся в государственной или муниципальной собственности, предусматривая порядок управления такими домами (ст. 163 ЖК РФ).

7. В зависимости от целей использования жилищный фонд подразделяется на:

фонд социального использования - совокупность жилых помещений государственного и муниципального жилищных фондов, предоставляемых гражданам по договорам социального найма; специализированный фонд - совокупность жилых помещений государственного и муниципального жилищных фондов, предназначенных для проживания отдельных категорий граждан и предоставляемых по правилам разд. IV ЖК РФ;

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

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.

8. Данные положения комментируемой статьи определяют, каковы цели того или иного фонда. Так, жилищный фонд социального использования предназначен только для предоставления жилья гражданам по договорам социального найма (разд. III ЖК РФ), специализированный - для предоставления жилья отдельным категориям граждан на определенных условиях (например, на время работы или учебы).

Индивидуальный жилищный фонд используется для проживания собственников жилых помещений и членов их семей (ст. 31 ЖК РФ), а также для проживания иных граждан на условиях безвозмездного пользования, что отражено в ст. 30 ЖК РФ.

Комментируемая статья (п. 3 ч. 3) к индивидуальному жилищному фонду относит жилые помещения, используемые физическими и юридическими лицами - собственниками таких помещений для проживания граждан на условиях безвозмездного пользования. Можно и так. Противоречий иным актам такая позиция не содержит. Общим и в том, и другом случае (собственник - гражданин или юридическое лицо) является предоставление жилья для проживания граждан на условиях безвозмездного пользования.

Жилые помещения фонда коммерческого использования прежде всего подлежат предоставлению по договору найма, которому посвящена гл. 35 ГК РФ. В состав этого фонда входят жилые помещения государственного, муниципального и частного жилищных фондов, как это следует из положений п. 4 ч. 3 комментируемой статьи.

По договору найма можно использовать помещения любых жилищных фондов: государственного, муниципального, частного. Глава 35 ГК РФ не содержит каких-либо изъятий для публичных форм собственности.

В соответствии со ст. 673 ГК РФ объектом договора найма является изолированное жилое помещение, пригодное для проживания; нанимателем по такому договору может быть только гражданин (ст. 677 ГК РФ); жилое помещение предоставляется на срок, не превышающий 5 лет (ст. 683 ГК РФ). К этому договору применим ряд норм жилищного законодательства (см. ст. 673, 682, 687 и др. ГК РФ).

9. Согласно ч. 4 и 5 комментируемой статьи жилищный фонд подлежит государственному учету. Учет производится на основе Положения, утв. постановлением Правительства РФ от 13.10.97 N 1301\*(30).

Основная задача государственного учета - информация о количественном и качественном составе жилья, его местоположении, техническом состоянии, уровне благоустройства и т.д. Госучету подлежат все жилые дома, жилые помещения независимо от форм собственности.

Технический учет (путем проведения технической инвентаризации) составляет основу

государственного учета жилищного фонда.

Правительство РФ приняло постановление от 04.12.2000 N 921 "О государственном техническом учете и технической инвентаризации в Российской Федерации объектов капитального строительства"<sup>\*(31)</sup>. Этим актом было утверждено Положение об организации в Российской Федерации государственного технического учета и технической инвентаризации объектов капитального строительства.

Статья 20. Государственный контроль за использованием и сохранностью жилищного фонда, независимо от его формы собственности, соблюдением правил содержания общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме

(В ред. Федерального закона от 18.10.2007 N 230-ФЗ.)

1. Комментируемая статья развивает нормы п. 16.1 ст. 12 ЖК РФ (о полномочиях органов государственной власти Российской Федерации в области жилищных отношений). Согласно этой статье федеральные органы государственной власти определяют порядок государственного контроля:

а) за использованием и сохранностью жилищного фонда независимо от формы собственности;

б) за соблюдением правил содержания общего имущества собственников в многоквартирном доме;

в) за соответствием жилья, а также качества, объема и порядка предоставления коммунальных услуг требованиям законодательства.

Государственным контролем охватывается весь жилищный фонд (см. [комментарий](#) к ст. 19) независимо от его форм собственности (государственной, муниципальной или частной).

Одним из специально уполномоченных органов, осуществляющих контроль за использованием и сохранностью жилищного фонда, является государственная жилищная инспекция.

Постановлением Правительства РФ от 26.09.94 N 1086 "О государственной жилищной инспекции в Российской Федерации"<sup>\*(32)</sup> определены ее органы: Главная государственная жилищная инспекция и государственные жилищные инспекции субъектов РФ. Этим же актом утверждено Положение о государственной жилищной инспекции в Российской Федерации.

Названным Положением установлено, в какой области инспекции осуществляют контроль (круг вопросов). Так, в их компетенции контроль за: техническим состоянием жилищного фонда, своевременным выполнением работ по его содержанию и ремонту; обоснованностью установления нормативов потребления коммунальных услуг; осуществлением мероприятий по подготовке жилищного фонда к сезонной эксплуатации и т.д. Органы инспекции вправе проводить инспекционные проверки подконтрольных объектов, давать предписания об устранении выявленных нарушений, выносить заключения о техническом состоянии жилья и т.п.

Государственная жилищная инспекция обозначена и в КоАП РФ в качестве специального уполномоченного органа по контролю за содержанием, использованием и сохранностью жилищного фонда.

Согласно комментируемой статье государственный контроль за использованием и сохранностью жилищного фонда независимо от его формы собственности; соблюдением правил содержания общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме; соответствием жилых помещений, качества, объема и порядка предоставления коммунальных услуг, установленным требованиям, осуществляется в порядке, установленном Правительством РФ. В настоящее время такой нормативный акт еще не принят.

2. Контроль за использованием и сохранностью жилищного фонда осуществляет и каждый собственник такого фонда. Так, органы государственной власти Российской Федерации контролируют использование и сохранность федерального жилищного фонда (п. 17 ст. 12 ЖК РФ); органы государственной власти субъекта РФ - использование и сохранность жилищного фонда своего региона (п. 8 ст. 13 ЖК РФ); органы местного самоуправления - использование и сохранность муниципального жилищного фонда.

3. Жилищный кодекс РФ содержит значительное число норм, определяющих ответственность за нарушение правил пользования жилым помещением, сохранности жилищного фонда и иные нарушения жилищного законодательства.

В ряде случаев предусматривается столь серьезная мера, как расторжение договора социального найма (см. комментарии к [ст. 29](#), [83](#)). Статьей 101 Кодекса предусмотрено расторжение договора найма специализированного жилого помещения в случае виновного поведения пользователей жилья. Расторжение договора "коммерческого" найма в качестве меры ответственности нанимателя предусмотрено ст. 687 ГК РФ.

Статья 21. Страхование жилых помещений

Действующее законодательство не предусматривает обязательного страхования жилья, но

любой гражданин и юридическое лицо вправе застраховать его добровольно. Вопросы страхования регулируются нормами гл. 48 ГК РФ, а также Законом РФ от 27.11.92 N 4015-I "Об организации страхового дела в Российской Федерации"\*[\(33\)](#).

### **Глава 3. Перевод жилого помещения в нежилое помещение и нежилого помещения в жилое помещение**

Статья 22. Условия перевода жилого помещения в нежилое помещение и нежилого помещения в жилое помещение

1. Перевести в нежилое помещение можно (при определенных условиях) и комнату в квартире, и квартиру в целом.

Перевод квартиры в многоквартирном доме в нежилое помещение допускается только в случаях, когда она расположена:

на первом этаже указанного дома;

выше первого этажа, но помещения, расположенные непосредственно под этой квартирой, являются нежилыми.

Условием такого перевода (как и перевода в нежилое помещение комнаты в квартире) прежде всего должно являться признание квартиры непригодной для проживания (см. [комментарий](#) к ст. 15), хотя об этом и не упоминается в рассматриваемой статье.

Жилые помещения, которые не отвечают предъявляемым к ним требованиям (в результате неустранимых дефектов жилое помещение является холодным, темным и т.п.), переоборудуются для использования в других целях (например, в них оборудуют магазин) либо сносятся, если степень износа дома такова, что использовать его вообще невозможно.

2. Перевод пригодных для проживания жилых помещений государственного и муниципального жилищных фондов в нежилые вряд ли является обоснованным. Жилые помещения должны использоваться по назначению - для проживания граждан. Исключение возможно, когда проводятся градостроительные мероприятия, в иных достаточно обоснованных случаях. Например, может возникнуть необходимость использования площади первого этажа для бытовых или жилищно-коммунальных нужд.

3. Согласно ст. 288 ГК РФ перевод жилого помещения в нежилое является обязательным условием возможного размещения в нем предприятий, учреждений, организаций.

В Постановлении Пленумов ВС РФ и ВАС РФ N 6/8 дано следующее разъяснение: сделки, связанные с использованием организациями жилых помещений, не имеющие целью проживание граждан, если помещения не переведены в нежилые, не соответствуют требованиям закона (ст. 288 ГК РФ) и, следовательно, являются ничтожными по основаниям, предусмотренным ст. 168 ГК РФ (п. 38)

4. Переоборудование жилого дома, жилого помещения в нежилое влечет исключение из жилищного фонда.

5. Ранее действовавший ЖК РСФСР не предусматривал перевода нежилого помещения в жилое; однако на практике такие вопросы решались. Комментируемой статьей не допускается перевод нежилого помещения в жилое, если:

такое помещение не отвечает установленным требованиям (ст. 15 ЖК РФ) или отсутствует техническая возможность создать такие условия;

право собственности на нежилое помещение обременено правами каких-либо лиц (например, помещение является объектом взыскания по решению суда).

Статья 23. Порядок перевода жилого помещения в нежилое помещение и нежилого помещения в жилое помещение

1. Независимо от формы собственности жилья его перевод в нежилое помещение (и наоборот) осуществляет орган местного самоуправления.

Для этого собственник (или уполномоченное им лицо) подает в орган местного самоуправления:

заявление о переводе помещения;

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

план переводимого помещения с его техническим описанием (в случае, если переводимое помещение является жилым - технический паспорт такого помещения);

позэтажный план дома, в котором находится переводимое помещение;

подготовленный и оформленный проект переустройства и (или) перепланировки переводимого помещения (в случае необходимости таких работ).

Этот перечень является исчерпывающим, что означает: муниципальный орган не вправе

требовать представления каких-либо других документов.

2. Перевод жилого помещения в нежилое (и наоборот) не допускается, если право собственности на такое помещение обременено правами третьих лиц. Поэтому собственник должен указать в своем заявлении, что жилое помещение не находится ни в залоге, ни под арестом и т.п.

3. Орган местного самоуправления обязан сообщить заявителю о своем решении в установленный срок. Кроме того, он информирует о решении собственников помещений, примыкающих к переводимому.

Форма и содержание документа, подтверждающего решение о переводе или об отказе, утверждены постановлением Правительства РФ от 10.08.2005 N 502\*(34). Этот документ называется "форма уведомления о переводе (отказе в переводе) жилого (нежилого) помещения в нежилое (жилое) помещение".

Согласно утвержденной форме в уведомлении следует указать: кому направляется уведомление (ф.и.о. гражданина, наименование юридического лица); адрес; наименование органа местного самоуправления, осуществляющего перевод; адрес подлежащего переводу помещения; характер перевода (из жилого в нежилое или из нежилого в жилое) и цель использования. Указывается принятое решение:

а) перевести:

без предварительных условий;

при условии проведения работ по переустройству и (или) перепланировке, иных необходимых работ (ремонт, реконструкция, реставрация);

б) отказать в переводе с указанием оснований, установленных ч. 1 ст. 24 ЖК РФ.

4. Орган, осуществляющий перевод, информирует собственников иных помещений о решении в отношении переводимого помещения.

Ни в ЖК РФ, ни в указанном постановлении не обозначено, в какой "форме" может быть выражена позиция собственников иных помещений, примыкающих к переводимому (согласие их или неприятие решения о переводе), и могут ли эти собственники повлиять на решение о переводе.

Представляется, что позиция собственников соседних помещений (да и нанимателей помещений публичных форм собственности) не может остаться без внимания, особенно учитывая ст. 209 ГК РФ. Данной статьей установлено, что собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц.

Очевидно, в рассматриваемом случае собственники соседних помещений могут обращаться в судебные органы. Согласно ст. 46 Конституции РФ любые решения и действия органов местного самоуправления и должностных лиц могут быть обжалованы в суд.

5. Если использовать помещение в новых целях невозможно без ремонта или переустройства, в решении о переводе жилого помещения в нежилое (или наоборот) должно содержаться требование провести такие работы и их перечень. Завершение работ подтверждается актом приемочной комиссии, на основании которого помещения будут использоваться в качестве жилых (нежилых).

6. Напомним, что комментируемая статья предоставляет право решать вопрос перевода органу местного самоуправления независимо от формы собственности помещений.

Предоставление муниципальному органу, по существу, распорядительных прав в отношении государственного недвижимого имущества, видимо, противоречит принципам, установленным ст. 1 ГК РФ, в частности - беспрепятственного осуществления гражданских прав, а также ст. 209 ГК РФ, согласно которой собственник по своему усмотрению осуществляет владение, пользование и распоряжение своим имуществом. Согласно ст. 2 ГК РФ ("Отношения, регулируемые гражданским законодательством") порядок осуществления права собственности определяется гражданским законодательством.

Примечательно, что ЖК РФ вообще не содержит положений, касающихся роли органа государственной власти в этом вопросе (см. ст. 12, 13 и комментарии к ним).

Наниматель жилого помещения для реализации намерения использовать жилье в ином качестве (в том числе и вынужденно, допустим, одна из комнат в занимаемой квартире сырая, темная и годится только для использования в качестве подсобного помещения) должен обратиться к собственнику жилищного фонда. Собственник (или уполномоченное им лицо) рассматривает данный вопрос (при наличии документов, подтверждающих необходимость перевода) и при согласии обращается в орган, осуществляющий перевод помещений (см. ч. 1 и 2 комментируемой статьи). Но как при этом "строятся отношения", если собственником является муниципалитет? В подобном случае в качестве заявителя фактически выступает наниматель, который, как уже упоминалось, не обозначен как возможный заявитель о переводе помещения.

7. Обратимся к институту признания жилых помещений непригодными для проживания. Согласно ст. 12 ЖК РФ (см. также ч. 4 ст. 15) к полномочиям Российской Федерации относится определение оснований и порядка признания жилых помещений непригодными для проживания (п. 11). Что касается



самого признания такой непригодности, то каждый собственник жилищного фонда решает этот вопрос в отношении только принадлежащих ему жилых помещений (см. п. 12 ст. 12; п. 6 ст. 13; п. 8 ч. 1 ст. 14 ЖК РФ).

Напомним, что признание жилого помещения непригодным для проживания является основанием перевода его в нежилое. Таким образом, получается, что решение первоначального вопроса в этой "схеме" осуществляет собственник жилья, а последующие действия (необходимые в связи с непригодностью жилья) зависят от воли органа местного самоуправления.

8. В соответствии с ч. 10 комментируемой статьи при использовании помещения (после его перевода) необходимо соблюдать требования пожарной безопасности, санитарно-гигиенические, экологические и иные установленные законодательством требования, в том числе требования к использованию нежилых помещений в многоквартирных домах.

Прежде всего следует упомянуть норму законодательства об использовании жилья по назначению. В отношении правил пожарной безопасности и санитарно-гигиенических требований следует обратиться к Федеральным законам: от 21.12.94 N 69-ФЗ "О пожарной безопасности", от 30.03.99 N 52-ФЗ "О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения" и др.

Статья 24. Отказ в переводе жилого помещения в нежилое помещение или нежилого помещения в жилое помещение

1. Часть 1 комментируемой статьи перечисляет четыре случая отказа в переводе жилого помещения в нежилое и нежилого - в жилое, а именно:

непредставление определенных ч. 2 ст. 23 ЖК РФ документов;

представление документов в ненадлежащий орган;

несоблюдение условий перевода помещения, предусмотренных ст. 22 ЖК РФ;

несоответствие проекта переустройства жилого помещения требованиям законодательства РФ.

Очевидно, в первых двух случаях следует вести речь не об отказе в переводе жилого помещения в нежилое (или наоборот), а об отказе в рассмотрении вопроса о переводе. При этом в первом случае заявителю должно быть предложено представить недостающие документы, а во втором - обратиться в надлежащий орган.

Решение об отказе в переводе помещения необходимо обосновать.

2. Представляется, что помимо перечисленных в ч. 1, основанием отказа должно быть нарушение прав и законных интересов собственников помещений, примыкающих к переводимому, а также пользователей соседними помещениями (см. [комментарий](#) к ст. 23).

3. Заявитель вправе обжаловать решение об отказе в судебном порядке (в соответствии с положениями гл. 25 ГПК РФ или гл. 24 АПК РФ - в зависимости от подведомственности спора).

Что касается положительного решения, то его могут оспорить собственники (пользователи) помещений, примыкающих к переведенному, если сочтут свои права нарушенными.

#### **Глава 4. Переустройство и перепланировка жилого помещения**

Статья 25. Виды переустройства и перепланировки жилого помещения

1. Комментируемая статья не дает полного перечня видов переустройства и перепланировки жилого помещения. Очевидно, это и не входило в задачу законодателя. Необходим специальный нормативный акт, который в комплексе решит эти вопросы, в первую очередь о том, что относится к подобным работам.

2. Условия и порядок работ по переустройству и перепланировке изложены в Правилах и нормах технической эксплуатации жилищного фонда, утв. постановлением Госстроя России от 27.09.2003 N 170\*(35). Перечень этих работ включает:

установку бытовых электроплит взамен газовых плит или кухонных очагов;

перенос нагревательных, санитарно-технических и газовых приборов;

устройство вновь и переоборудование существующих туалетов, ванных комнат;

прокладку новых или замену существующих подводящих и отводящих трубопроводов, электрических сетей и устройств.

Перепланировка жилых помещений может включать: перенос и разборку перегородок; разукрупнение или укрупнение многокомнатных квартир; расширение жилой площади за счет вспомогательных помещений и проч. (п. 1.7.1 Правил).

Согласно этим Правилам недопустимо производство работ, ведущих к: нарушению прочности или разрушению несущих конструкций здания; нарушению в работе инженерных систем и (или) установленного на нем оборудования; ухудшению сохранности и внешнего вида фасадов; нарушению противопожарных устройств. Правила предусматривают и Примерный перечень работ, производимых

при капитальном ремонте, в результате которого возможны также переустройство и перепланировка (приложение N 8).

3. Отметим, что ст. 678 ГК РФ (она применима к договору социального найма) вместо "перепланировки" употребляет термин "реконструкция".

Статья 26. Основание проведения переустройства и (или) перепланировки жилого помещения

1. Комментируемая статья определяет порядок проведения переустройства и (или) перепланировки жилого помещения.

Такие работы необходимо согласовать с органом местного самоуправления, куда надлежит представить:

заявление по форме, утвержденной Правительством РФ;

правоустанавливающие документы на жилое помещение;

проект переустройства и (или) перепланировки;

технический паспорт жилого помещения;

согласие нанимателя жилого помещения по договору социального найма и членов его семьи (в порядке и на условиях, обозначенных ч. 2);

заключение органа по охране памятников архитектуры, истории и культуры о допустимости проведения обозначенных работ.

Поскольку этот перечень является исчерпывающим, требование о представлении других документов неправомерно (ч. 3).

Разрешение или отказ в переустройстве (перепланировке) доводится до заявителя в установленный срок путем выдачи документа о согласовании (органом, осуществляющим согласование таких работ). На основании этого и производят работы по переустройству и (или) перепланировке.

2. Форма заявления о переустройстве и (или) перепланировке жилого помещения и форма документа, подтверждающего принятие решения о согласовании переустройства и (или) перепланировки, утверждены постановлением Правительства РФ от 28.04.2005 N 266\*(36). Применяя эти формы, необходимо обращать внимание на следующие их положения.

Согласно ч. 2 и 3 комментируемой статьи перечень представляемых документов, напомним, является закрытым. Вместе с тем п. 6 перечня, содержащегося в форме заявления, предусматривает представление дополнительных документов.

Такие документы, как доверенность, выписка из устава, могли бы быть обозначены в примечании на странице 1 этой формы. Что касается перечня документов, необходимых для переустройства и (или) перепланировки, то его следует сделать "закрытым".

Пункт 3 формы документа, подтверждающего принятие решения о согласовании переустройства и (или) перепланировки жилого помещения, обязывает заявителя осуществить переустройство и (или) перепланировку жилого помещения с соблюдением требований нормативного правового акта субъекта РФ или акта органа местного самоуправления, регламентирующего порядок проведения таких работ.

Однако ЖК РФ относит определение условий и порядка переустройства и перепланировки жилых помещений к компетенции органов государственной власти РФ (ст. 12). Субъекту РФ и органу местного самоуправления не предоставлено право устанавливать такой порядок.

3. В комментируемой статье отсутствуют следующие довольно серьезные позиции:

переустройство и перепланировка жилого помещения производятся с целью благоустройства помещения;

такие работы должны учитывать соответствующие строительные нормы и правила;

такие работы не должны нарушать права и законные интересы иных лиц, проживающих в доме (см., в частности, ст. 209 ГК РФ).

В соответствии с Правилами пользования жилыми помещениями переустройство и перепланировка жилого помещения могут производиться только в целях повышения благоустройства жилья.

Согласно Правилам и нормам технической эксплуатации жилищного фонда, утв. постановлением Госстроя России от 27.09.2003 N 170, перепланировка квартир (комнат), ухудшающая условия эксплуатации и проживания всех или отдельных граждан дома или квартиры, не допускается.

4. Обязательным условием обращения нанимателя (в качестве уполномоченного наймодателем) является письменное согласие всех членов его семьи на переустройство и (или) перепланировку. Таким образом, если нет согласия хотя бы одного члена семьи (в том числе и временно отсутствующего), то в переустройстве и (или) перепланировке будет отказано.

Причем если в случае отказа соответствующего органа наниматель вправе обратиться в суд, то при отказе от переустройства или перепланировки со стороны членов семьи он такой возможности не имеет.

5. Целесообразно обозначить нанимателя жилого помещения в качестве самостоятельного

заявителя. Тем самым будет реализована норма ст. 678 ГК РФ, которая "адресует" содержащее в ней положение о переустройстве и реконструкции нанимателю жилого помещения и правила которой применимы к договору социального найма (ст. 672 ГК РФ).

б. Самовольная перепланировка жилых помещений в многоквартирных домах влечет также ответственность, предусмотренную Кодексом РФ об административных правонарушениях.

Статья 27. Отказ в согласовании переустройства и (или) перепланировки жилого помещения

1. Отказать в переустройстве или перепланировке жилого помещения муниципальный орган может только в случаях, перечисленных в ст. 27. Отказ должен быть обоснованным. Решение об отказе можно обжаловать в судебном порядке.

2. Переустройство и перепланировка жилых помещений не должны нарушать прав и интересов иных лиц, проживающих в доме (см. [комментарий](#) к ст. 26).

Таким образом, одним из оснований отказа должно быть возможное ухудшение условий проживания иных граждан (в доме, квартире).

3. Как и в нормах п. 1 и 2 ч. 1 ст. 24 ЖК РФ (где говорится об отказе в переводе жилых помещений в нежилые и наоборот), так и в п. 1 и 2 ч. 1 комментируемой статьи речь идет об отказе в рассмотрении вопросов о переустройстве и перепланировке, а не об отказе в самом производстве работ. Очевидно, в первом случае заявителю предлагают представить весь пакет документов, а во втором - обратиться в надлежащий орган.

Статья 28. Завершение переустройства и (или) перепланировки жилого помещения

Акт приемочной комиссии, который подтверждает завершение переустройства или перепланировки, направляется в организацию (орган) по учету объектов недвижимого имущества. Это необходимо, чтобы внести соответствующие изменения в инвентаризационные документы.

Статья 29. Последствия самовольного переустройства и (или) самовольной перепланировки жилого помещения

1. Комментируемая статья устанавливает последствия самовольного переустройства и (или) перепланировки жилого помещения. Самовольными согласно ч. 1 являются работы, проведенные при отсутствии предусмотренных ст. 26 ЖК РФ оснований или с нарушением проекта переустройства и (или) перепланировки.

2. Последствием самовольного переустройства и (или) перепланировки ст. 29 называет расторжение договора социального найма жилого помещения. Что касается собственников жилья, то в комментируемой статье речь фактически идет о принудительном изъятии жилья (продаже его с публичных торгов). Однако ст. 235 ГК РФ, которая содержит исчерпывающий перечень случаев принудительного изъятия жилья, такого случая не предусматривает (о принудительном изъятии см. [п. 5](#) комментария к рассматриваемой статье).

3. Собственник или наниматель жилого помещения обязан привести жилье, самовольно переустроенное или перепланированное, в прежнее состояние в установленный (разумный) срок. Если это требование не выполнено, суд по иску органа местного самоуправления может принять решение о расторжении договора социального найма (в отношении нанимателя), о принудительном изъятии жилья (в отношении собственника), что предусматривается ч. 3 и 5 комментируемой статьи.

Положения о принудительном изъятии жилья в установленных случаях применяются и к новому собственнику жилого помещения (ставшему собственником в связи с приобретением жилья на публичных торгах - п. 1 ч. 5), а также к собственнику, являвшемуся наймодателем по расторгнутому в соответствии с ч. 5 ст. 29 договору.

4. Следует отметить, что законодатель не устанавливает последствий расторжения договора социального найма в случае самовольного переустройства и (или) перепланировки. Видимо, такие работы следует расценивать как определенное нарушение прав и законных интересов граждан или повреждение жилого помещения до состояния, представляющее угрозу жизни или здоровью граждан (поскольку судом не принято решение о сохранении этого жилого помещения в перестроенном и (или) перепланированном состоянии - см. ч. 4 ст. 29). Таким образом, в данном случае допустимо применять положение ст. 83 ЖК РФ и, как следствие, - выселение без предоставления другого жилья (ст. 91 ЖК РФ). Согласно ч. 4 ст. 29 суд может сохранить жилье в переустроенном состоянии, если права и законные интересы граждан не нарушены, угрозы их жизни и здоровью нет.

5. Нормы комментируемой статьи сформулированы с привлечением правил ст. 293 ГК РФ. Статья 293 ГК РФ предусматривает принудительное изъятие жилого помещения, если оно используется не по назначению, если нарушаются права и интересы соседей, в случае бесхозяйственного обращения с жильем, что приводит к его разрушению (перечень является закрытым и, как видим, случаев переустройства и перепланировки не содержит). При этом ст. 293 ГК РФ содержится в перечне случаев

принудительного изъятия у собственника имущества, установленном ст. 235 ГК РФ. Перечень таких случаев тоже является закрытым и расширительному толкованию не подлежит.

Вопрос о применении ст. 293 ГК РФ было бы возможным рассматривать в случаях переустройства жилья, если в связи с этим нарушены права и интересы соседей либо если переустройство можно охарактеризовать как разрушение жилья в связи с бесхозяйственным обращением (см. ст. 293 ГК РФ). Положений такого характера гл. 4 ЖК РФ не содержит.

Таким образом, реализация п. 1 ч. 5 ст. 29 возмозна при условии внесения изменений в ст. 293 ГК РФ или в ст. 235 ГК РФ, согласно которым принудительное изъятие жилья допускалось бы и в случае его самовольного переустройства.

Решение о принудительном изъятии жилья принимается только судом, если, например, происходит разрушение жилья, причиной которого явилось его переустройство. И конечно, в данном случае неважно, было ли оно самовольным либо произведено с соблюдением необходимых формальностей.

Таким образом, само по себе самовольное переустройство не может служить основанием для принудительного изъятия у собственника его жилого помещения.

б. Аналогичные претензии следует адресовать положениям ч. 6 комментируемой статьи, тем более в отношении нового собственника жилого помещения. В данном случае правила ст. 293 ГК РФ не должны бы применяться, поскольку действие (бездействие) нового собственника никоим образом не связано с: использованием жилья не по назначению; нарушением прав и интересов соседей; бесхозяйственным обращением с жильем.

То же касается собственника - наймодателя жилого помещения.

## **Раздел II. Право собственности и другие вещные права на жилые помещения**

### **Глава 5. Права и обязанности собственника жилого помещения и иных проживающих в принадлежащем ему помещении граждан**

Статья 30. Права и обязанности собственника жилого помещения

1. Содержание права собственности в Гражданском кодексе РФ раскрывается через "триаду правомочий" собственника: владение, пользование, распоряжение (ст. 209). Это значит, что собственник вправе: реально обладать своим имуществом; извлекать из него полезные свойства и определять его юридическую судьбу (продавать, завещать, дарить, сдавать в аренду и т.п.).

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.

Согласно п. 2 ст. 1 ГК РФ ограничения права собственности могут вводиться только федеральным законом и лишь в случаях, установленных этой статьей.

Ограничения права собственности следует отличать от ограничения круга действий, которые может совершать собственник.

Права собственности на жилое помещение ограничены, прежде всего, его назначением.

Требование ч. 1 комментируемой статьи об использовании жилья по назначению содержится в ч. 1 ст. 17 ЖК РФ: жилое помещение предназначено для проживания граждан. Аналогичная норма есть в ГК РФ: жилье предназначено для проживания; собственник владеет, пользуется и распоряжается принадлежащим ему жильем в соответствии с его назначением (ст. 288). Использование жилья не по назначению является одним из оснований прекращения прав собственности на это имущество (ст. 293 ГК РФ).

Что касается запретов на действия собственника жилья, то в основе их - противопожарные, санитарно-гигиенические, экологические и иные правила, а также требования о соблюдении прав и законных интересов иных граждан, соседей (см. ст. 17 ЖК РФ и ст. 209 ГК РФ).

2. Частью 2 ст. 17 ЖК РФ предусматривается возможность использовать жилье - наряду с проживанием - для индивидуальной предпринимательской или профессиональной деятельности (научные работники, писатели, надомные работники и т.п.). При этом необходимо соблюдать правила пользования жилыми помещениями.

Критериями, ограничивающими пределы такой деятельности, являются: соблюдение прав и интересов соседей, а также соблюдение требований пожарной безопасности, санитарно-гигиенических, экологических; требований по содержанию инженерного оборудования в соответствии с техническими параметрами здания, уровнем шума, излучения и т.п.

Согласно ст. 17 ЖК РФ в жилых помещениях нельзя размещать промышленные производства. Столь же категоричны положения ст. 288 ГК РФ, согласно которой размещение в жилых домах промышленных производств не допускается (п. 3).

Размещение предприятия, учреждения, организации в помещении, принадлежащем гражданину на праве собственности, возможно только после перевода такого помещения в нежилое в порядке, определяемом жилищным законодательством (п. 3 ст. 288 ГК РФ).

Жилищный кодекс не устанавливает последствий использования жилья не по назначению его собственником. В данном случае следует обратиться к ст. 293 ГК РФ. Согласно этой статье использование собственником жилого помещения не по назначению может повлечь принудительное его изъятие (ст. 293, 235 ГК РФ).

3. В соответствии с ч. 2 комментируемой статьи собственник жилого помещения может предоставить его гражданину по договору найма, договору безвозмездного пользования или на ином законном основании.

Кроме того, собственник вправе предоставить свое жилье во владение и (или) пользования юридическому лицу на основании договора аренды. Вопросы аренды регламентируются гражданским законодательством (гл. 34 ГК РФ). Вместе с тем обратимся к п. 2 ст. 671 ГК РФ, согласно которому юридическое лицо - арендатор жилого помещения может использовать это помещение только для проживания граждан.

Собственник жилого помещения вправе заниматься его переустройством и (или) перепланировкой (см. [комментарии](#) к ст. 25-29), обращаться в соответствующий орган по вопросу перевода жилого помещения в нежилое (ст. 22-24 ЖК РФ).

4. Помимо прав комментируемая статья наделяет собственника определенными обязанностями. Часть 3 обязывает его содержать и свое жилое помещение, и общее имущество собственников помещений в многоквартирном доме. Собственник комнаты в коммунальной квартире обязан также содержать общее имущество собственников комнат в такой квартире.

Собственник жилого помещения обязан своевременно вносить 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;

за коммунальные услуги (см. разд. VII ЖК РФ; п. 17 Правил пользования жилыми помещениями).

Часть 4 ст. 30 устанавливает обязанности собственника:

поддерживать жилое помещение в надлежащем техническом и санитарном состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ним;

соблюдать права и законные интересы соседей;

соблюдать правила пользования жилыми помещениями (Правила пользования жилыми помещениями);

соблюдать правила содержания общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме (Правила содержания общего имущества в многоквартирном доме, утв. постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 N 491).

5. Нарушение этих обязанностей влечет определяемую законодательством ответственность.

Статья 293 ГК РФ предусматривает возможность принудительного изъятия у собственника жилья в случаях: нарушения прав и интересов соседей; бесхозяйственного обращения с жильем, допуская его разрушение, а также в случае использования жилого помещения не по назначению, о чем упоминалось выше. Согласно ст. 29 ЖК РФ в случае самовольного переустройства и (или) перепланировки жилого помещения допускается (в порядке и по основаниям, установленным названной статьей) продажа его с публичных торгов.

Порча жилых домов, жилых помещений, а равно порча их оборудования, самовольное переоборудование жилых домов и (или) жилых помещений либо использование их не по назначению, самовольная перепланировка жилых помещений в многоквартирных домах влечет ответственность по КоАП РФ (ст. 7.21).

Согласно ст. 7.22 КоАП РФ нарушение лицами, ответственными за содержание жилых домов и (или) жилых помещений, правил их содержания и ремонта либо порядка и правил признания их непригодными для постоянного проживания и перевода в нежилые, а равно переоборудование жилых домов и (или) жилых помещений без согласия нанимателя (собственника), если это существенно изменяет условия пользования жилым домом и (или) жилым помещением, влечет наложение административного штрафа на должностных и на юридических лиц.

Ответственность за причинение вреда имуществу (в нашем случае - жилому помещению, общему имуществу многоквартирного дома) предусматривается положениями ГК РФ (см. гл. 59).

Уголовная ответственность может наступить, когда нарушение носит характер преступления (см., в частности, ст. 167, 168 УК РФ).



Статья 31. Права и обязанности граждан, проживающих совместно с собственником в принадлежащем ему жилом помещении

1. Права и обязанности членов семьи собственника жилого помещения по пользованию этим помещением определены ст. 31 ЖК РФ. Статья 292 ГК РФ предусматривает, что члены семьи собственника, проживающие в принадлежащем ему жилом помещении, имеют право пользоваться этим помещением на условиях, предусмотренных жилищным законодательством. Согласно названной статье ГК РФ члены семьи собственника жилья могут требовать устранения нарушений их прав на жилое помещение от любых лиц, включая собственника помещения.

2. Членами семьи ст. 31 называет супруга собственника, его детей и родителей, если они проживают совместно с собственником в принадлежащем ему жилом помещении.

Другие родственники, нетрудоспособные иждивенцы и в исключительных случаях - иные граждане могут быть признаны членами семьи, если они вселены собственником именно в этом качестве.

Надо признать, что формулировка является более чем неопределенной, нет четкого понятия членов семьи. Исходя из этого могут возникнуть трудности относительно доказательств - в случае спора о признании вселенных в жилое помещение лиц членами семьи собственника. Вспомним, что ранее действовавшее законодательство было в этом вопросе более внятным: решающим для признания гражданина членом семьи собственника жилого помещения было совместное проживание и ведение общего хозяйства (доказательством являлось, в частности, наличие общего бюджета).

3. Право пользования, которым обладают члены семьи собственника, может не совпадать с правом пользования самого собственника. Согласно ч. 2 комментируемой статьи члены семьи собственника обладают равным с собственником правом пользования, если иное не установлено соглашением между ними. Соглашением может быть предусмотрено (допустим) ограничение в пользовании комнатой, которую занимает сам собственник; установлено, что члены семьи могут пользоваться определенными комнатами и т.п.

4. Дееспособные члены семьи собственника жилого помещения несут солидарную с собственником ответственность по обязательствам, вытекающим из пользования жилым помещением (если иное не установлено соглашением между собственником и членами его семьи).

Солидарная ответственность дееспособных членов семьи означает, что, например, требование по оплате жилья, коммунальных услуг может быть адресовано как ко всем членам семьи, так и к любому из них в отдельности (ст. 323 ГК РФ).

5. Члены семьи собственника жилого помещения обязаны использовать данное помещение по назначению, обеспечивать его сохранность, соблюдать правила пользования жилым помещением.

Жилищный кодекс не содержит нормы, которая регулировала бы отношения между собственником жилого помещения и членами его семьи в том случае, если член семьи собственника нарушает правила пользования жилым помещением.

В соответствии с ч. 1 ст. 7 ЖК РФ в этих случаях применяется жилищное законодательство, регулирующее сходные отношения.

Верховным Судом РФ по данному вопросу дано следующее разъяснение.

Статья 35 ЖК РФ предусматривает основания для выселения гражданина, право пользования жилым помещением которого прекращено, который нарушает правила пользования жилым помещением.

Исходя из изложенного и учитывая положения ч. 1 ст. 7 ЖК РФ, член семьи собственника жилого помещения, нарушающий правила пользования жилым помещением, в соответствии с ч. 2 ст. 35 ЖК РФ может быть выселен на основании решения суда по требованию собственника. (Обзор судебной практики ВС РФ за IV квартал 2005 г.)

6. Часть 4 ст. 31 регулирует отношения между собственником жилья и бывшими членами его семьи в части пользования этим жильем.

Бывшие члены семьи собственника утрачивают право пользования жилым помещением, если иное не установлено соглашением между ними и собственником (например, брачным контрактом). Иными словами, когда семейные отношения прекращены, бывшие члены семьи собственника должны освободить жилое помещение; в противном случае они могут быть выселены в судебном порядке.

Верховным Судом РФ даны разъяснения по ряду вопросов, связанных с утратой права пользования жильем бывшими членами семьи собственника жилого помещения (приводятся ниже).

Положения ст. 31 ЖК РФ не ставятся в зависимость от того момента, когда были прекращены семейные отношения между собственником жилого помещения и бывшим членом его семьи. Поэтому независимо от того, когда были прекращены семейные отношения (до или после введения в действие Жилищного кодекса) к бывшим членам семьи применяются положения ЖК. (Обзор судебной практики ВС РФ за III квартал 2005 г.)

Согласно ч. 4 ст. 31 ЖК РФ в случае прекращения семейных отношений с собственником жилого

помещения право пользования данным жилым помещением за бывшим членом семьи собственника этого жилого помещения не сохраняется, если иное не установлено соглашением между собственником и бывшим членом его семьи.

Вместе с тем в соответствии с Семейным кодексом РФ ребенок имеет право на защиту своих прав и законных интересов, которая осуществляется родителями (п. 1 ст. 56). Родители несут ответственность за воспитание и развитие своих детей, они обязаны заботиться о здоровье, физическом, психическом, духовном и нравственном развитии своих детей (п. 1 ст. 63 СК РФ).

Права ребенка и обязанности его родителей сохраняются и после расторжения брака родителей ребенка.

Исходя из этого лишение ребенка права пользования жилым помещением одного из родителей - собственника этого помещения может повлечь нарушение прав ребенка.

Поэтому в силу установлений Семейного кодекса РФ об обязанностях родителей в отношении своих детей право пользования жилым помещением, находящимся в собственности одного из родителей, должно сохраняться за ребенком и после расторжения брака между его родителями. (Обзор судебной практики ВС РФ за I квартал 2007 г.)

7. За бывшим членом семьи может быть сохранено право пользования жилым помещением на определенный срок на основании решения суда. Суд может сохранить за ним право пользования жилым помещением, если у бывшего члена семьи:

нет оснований приобретения или осуществления права пользования иным жилым помещением; имущественное положение и другие заслуживающие внимания обстоятельства не позволяют обеспечить себя иным жильем.

Кроме этого, суд вправе обязать собственника обеспечить ребенка, бывшего супруга и других членов его семьи, в пользу которых собственник исполняет алиментные обязательства, иным жилым помещением, если они этого потребуют. Очевидно, срок, в пределах которого будет действовать данная обязанность, также устанавливает суд. Отношения, связанные с исполнением алиментных обязательств членами семьи, в том числе бывшими, регулируются семейным законодательством (ст. 80, 85, 90 и др. СК РФ).

8. По истечении срока, установленного судом, право пользования жилым помещением прекращается (если иное не указано в соглашении между собственником и бывшим членом его семьи).

По мнению Верховного Суда РФ ст. 31 ЖК РФ не запрещает обращаться в суд за продлением установленного решением суда срока, на который за бывшим членом семьи может быть сохранено право пользования жилым помещением. (Обзор судебной практики ВС РФ за III квартал 2005 г.)

9. Бывший член семьи собственника может утратить право пользования помещением и до того, как истек срок, установленный решением суда, если:

прекращено право собственности на это жилое помещение самого собственника; отпали обстоятельства, по которым суд решил сохранить право пользования.

Право собственности на жилое помещение (наряду с иными случаями) может быть прекращено в случае его продажи.

Статья 558 ГК РФ предусматривает, что условием продажи жилого помещения, в котором проживают лица, сохраняющие в соответствии с законом право пользования этим жильем после его приобретения покупателем, является перечень этих лиц с указанием их прав на пользование продаваемым жилым помещением.

Раньше такими лицами являлись члены семьи собственника жилого помещения (п. 2 ст. 292 ГК РФ в редакции, действовавшей до 01.01.2005). Теперь у членов семьи прежнего собственника прекращается право пользования жилым помещением, если иное не установлено законом (п. 2 ст. 292 ГК РФ в новой редакции). Столь существенное изменение ст. 292 ГК РФ предусмотрено Федеральным законом от 30.12.2004 N 213-ФЗ "О внесении изменений в часть первую Гражданского кодекса Российской Федерации".

Названным Законом изменена также редакция п. 4 ст. 292 ГК РФ: отчуждение жилого помещения, в котором проживают находящиеся под опекой или попечительством члены семьи собственника данного жилого помещения либо оставшиеся без родительского попечения несовершеннолетние члены семьи собственника, допускается с согласия органа опеки и попечительства, если при этом затрагиваются права или охраняемые законом интересы указанных лиц.

10. Действие положений ч. 4 ст. 31 ЖК РФ не распространяется на бывших членов семьи собственника приватизированного жилого помещения при условии, что в момент приватизации указанные лица имели равные права пользования этим помещением с лицом, его приватизировавшим, если иное не установлено законом или договором (ст. 19 Федерального закона о введении в действие Жилищного кодекса РФ). При переходе права собственности на жилое помещение к другому лицу он не может быть выселен, поскольку имеет право пользования данным жилым помещением. При этом необходимо исходить из того, что право пользования носит бессрочный характер. (Обзор судебной

практики ВС РФ за IV квартал 2005 г.)

Таким образом (вернемся к ст. 558 ГК РФ), данные лица должны быть указаны в перечне, предусмотренном ст. 558 ГК РФ, при продаже жилого помещения. Иначе договор не может быть заключен.

Подлежащими включению в такой перечень являются также и наниматели жилого помещения по договору найма с собственником - продавцом жилья (ст. 675 ГК РФ). Отметим, что в случае нарушения ст. 558 ГК РФ договор купли-продажи жилого помещения можно признать недействительным (ст. 168).

Статья 32. Обеспечение жилищных прав собственника жилого помещения при изъятии земельного участка для государственных или муниципальных нужд

1. Комментируемая статья гарантирует защиту прав собственников жилья при изъятии (для государственных и муниципальных нужд) земельных участков, на которых находится это жилье. Положения статьи основаны на нормах ст. 35 Конституции РФ и учитывают ст. 235, 239, 279-283 ГК РФ, ст. 31, 49, 55, 57, 62, 63 ЗК РФ.

Часть 1 комментируемой статьи предусматривает, что жилое помещение может быть изъято у собственника путем выкупа, что отражает конституционную норму. Согласно ч. 3 ст. 35 Конституции РФ принудительное отчуждение имущества для государственных нужд допустимо только по решению суда и лишь при условии предварительного и равноценного возмещения. В случаях, когда изъятие земельного участка для государственных или муниципальных нужд невозможно без прекращения права собственности на здания, сооружения, находящиеся на данном участке, это имущество может быть изъято у собственника путем выкупа (ст. 239 ГК РФ).

При этом в ч. 1 комментируемой статьи предусмотрено, что выкуп части жилого помещения допускается не иначе как с согласия собственника.

2. Согласно ст. 49 ЗК РФ изъятие земельных участков возможно в исключительных случаях, связанных:

- 1) с выполнением международных обязательств Российской Федерации;
- 2) с размещением объектов государственного или муниципального значения при отсутствии других вариантов размещения этих объектов;
- 3) с иными обстоятельствами, установленными федеральными законами и законами субъектов РФ (в зависимости от принадлежности земель).

Условия и порядок изъятия устанавливаются ст. 55 ЗК РФ.

Вопросы изъятия и выкупа жилого дома (жилого помещения) решаются одновременно с вопросами изъятия путем выкупа земельного участка. Требование об изъятии недвижимости не подлежит удовлетворению, если в суде не будет доказано, что использование земельного участка невозможно без прекращения права собственности на эту недвижимость (ст. 239 ГК РФ).

3. Рассмотрим порядок и условия выкупа жилого помещения:

выкупная цена, сроки и другие условия выкупа должны быть определены по соглашению с собственником жилья (ч. 6);

выкупная цена должна складываться из рыночной стоимости этого помещения, а также всех убытков, связанных с его изъятием (ч. 7).

В их число включаются убытки, обусловленные:

- изменением места проживания;
- временным пользованием иным жильем до приобретения в собственность другого помещения (в случае, если соглашением не предусмотрено сохранение права пользоваться изымаемым жилым помещением до приобретения нового);
- переездом;
- поиском другого жилого помещения для приобретения в собственность;
- оформлением права собственности на другое жилое помещение;
- досрочным прекращением своих обязательств перед третьими лицами, в том числе упущенная выгода (ч. 7).

По соглашению с собственником взамен изымаемого ему может быть предоставлено другое жилое помещение с зачетом его стоимости в выкупную цену.

4. Если собственник не согласен с решением об изъятии либо не достигнуто соглашение об условиях выкупа, орган государственной власти или орган местного самоуправления предъявляет в суд иск о выкупе жилого помещения. Срок предъявления иска - 2 года с момента направления собственнику жилья уведомления.

5. Орган государственной власти или орган местного самоуправления обязан зарегистрировать свое решение об изъятии жилья в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним (ч. 3); в противном случае оно не будет иметь юридической силы.

Собственник жилого помещения не позднее чем за год до предстоящего изъятия этого

помещения должен быть уведомлен в письменной форме о принятом решении об изъятии принадлежащего ему жилого помещения, о дате осуществленной государственной регистрации такого решения.

До того, как достигнуто соглашение (принято решение суда) о выкупе, собственник может владеть, пользоваться и распоряжаться жильем по собственному усмотрению, в том числе произвести его отчуждение (путем купли-продажи и т.п.) в порядке и на условиях, установленных законодательством, но при этом обязан информировать нового собственника о том, что жилье подлежит изъятию.

Собственник несет риск отнесения на него при определении выкупной цены затрат и убытков, связанных с произведенными в указанный период вложениями, значительно увеличивающими стоимость изымаемого жилого помещения (ч. 5 ст. 32). Иными словами, подобные затраты ему не возмещаются.

6. Судьба жилых помещений многоквартирного дома, признанного аварийным, решается в соответствии с положениями ч. 10 ст. 32. Многоквартирный дом признается аварийным и подлежащим сносу в порядке и по основаниям, предусмотренным Положением о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу и реконструкции\*(37).

Согласно этому Положению непригодными для проживания признаются жилые дома, жилые помещения: имеющие определенный физический износ; находящиеся в аварийном состоянии; в которых выявлено вредное воздействие факторов среды обитания (разд. III Положения).

Вопросы о признании жилых домов (жилых помещений) непригодными для проживания решаются межведомственными комиссиями, которые создаются: федеральным органом исполнительной власти для оценки жилых помещений жилищного фонда Российской Федерации; органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации для оценки жилых помещений жилищного фонда субъекта РФ; органом местного самоуправления для оценки жилых помещений муниципального жилищного фонда.

Комиссия проводит оценку соответствия помещения установленным в Положении требованиям и принимает решение:

о пригодности жилого дома (жилого помещения) для проживания;

о необходимости и возможности проведения капитального ремонта, реконструкции или перепланировки (при необходимости с технико-экономическим обоснованием) с целью приведения утраченных в процессе эксплуатации характеристик жилого помещения в соответствие с установленными в Положении требованиями и после их завершения - о продолжении процедуры оценки;

о непригодности жилого дома (жилого помещения) для проживания с указанием дефектов, которые не могут быть устранены технически или устранение которых экономически нецелесообразно, и критериев непригодности.

Решение комиссии может быть обжаловано заинтересованными лицами в судебном порядке.

7. Согласно ч. 10 ст. 32 признание многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу является основанием потребовать от собственников помещений в этом доме снести его в разумный срок. В случае, если снос не осуществлен в установленный срок, земельный участок подлежит изъятию. Соответственно каждое жилое помещение в этом доме, принадлежащее на праве собственности, подлежит изъятию в порядке, предусмотренном ч. 1-3, 5-9 ст. 32 ЖК РФ.

Верховным Судом РФ освещен вопрос о расчетах с собственниками жилых помещений в доме, подлежащем сносу по иным основаниям, нежели изъятие земельного участка для государственных и муниципальных нужд.

Верховным Судом РФ дано следующее разъяснение. При изъятии жилого помещения в связи с изъятием земельного участка (ст. 32) по соглашению с собственником жилого помещения ему может быть предоставлено взамен изымаемого жилого помещения другое жилье с зачетом его стоимости в выкупную цену (ч. 8 ст. 32 ЖК РФ).

Однако изъятие земельного участка для государственных или муниципальных нужд является лишь одним из оснований для сноса дома.

Жилищный кодекс РФ не регулирует порядок возмещения собственнику расходов при изъятии жилого помещения в иных случаях, например при признании дома аварийным и подлежащим сносу.

В соответствии с ч. 1 ст. 7 ЖК РФ в случаях, если жилищные отношения не урегулированы жилищным законодательством или соглашением участников таких отношений, и при отсутствии норм гражданского или иного законодательства, прямо регулирующих такие отношения, к ним, если это не противоречит их существу, применяется жилищное законодательство, регулирующее сходные отношения (аналогия закона).

Исходя из этого при определении порядка обеспечения жилищных прав собственника жилого помещения при сносе дома по основаниям, установленным Жилищным кодексом, следует

руководствоваться положениями ст. 32 ЖК РФ.

Применение аналогии к данным правоотношениям подтверждается также ст. 134 ЖК РФ, которая устанавливает порядок обеспечения членов жилищного кооператива жилыми помещениями в связи со сносом дома. Данная норма предусматривает, что в случае сноса дома по основаниям, предусмотренным Кодексом, к выселяемым из него членам жилищного кооператива и проживающим совместно с ними членам их семей применяются правила, установленные ст. 32 и 86 ЖК РФ.

Следовательно, если жилые помещения в подлежащем сносу доме принадлежат гражданам на праве собственности, при изъятии у собственника жилого помещения и решении вопроса о предоставлении ему иного жилья следует руководствоваться положениями ст. 32 ЖК РФ, т.е. жилое помещение может быть изъято у собственника либо путем выкупа, либо по соглашению с собственником ему может быть предоставлено другое жилое помещение с зачетом его стоимости в выкупную цену. (Обзор судебной практики ВС РФ за IV квартал 2005 г.)

Статья 33. Пользование жилым помещением, предоставленным по завещательному отказу

1. Гражданин - собственник жилого помещения, может, завещая его (помещение) любому лицу, включить в завещание определенные распоряжения, в частности, указать в завещании отказополучателя, т.е. человека, у которого будет право пользоваться этим жилым помещением наряду с наследниками.

Таким образом, завещая своим наследникам жилое помещение, завещатель одновременно обязывает их предоставить указанному в завещании лицу - отказополучателю - на период жизни этого лица или на иной срок право пользоваться этим жилым помещением или его частью (ст. 1137 ГК РФ).

2. При последующем переходе права собственности на жилье к другому лицу право пользования жилым помещением, предоставленное по завещательному отказу, сохраняет силу (п. 2 ст. 1137 ГК РФ).

3. Отказополучатель может потребовать регистрации своего права. Дело в том, что право отказополучателя обременяет право собственности, и поэтому согласно ст. 131 ГК РФ подлежит государственной регистрации.

4. Являясь пользователем жилого помещения по завещательному отказу, дееспособный отказополучатель несет солидарную с собственником жилого помещения ответственность по всем обязательствам, вытекающим из пользования таким жильем, если иное не предусмотрено соглашением между собственником и отказополучателем.

5. По истечении срока, установленного завещательным отказом, право пользования у отказополучателя прекращается, за исключением случаев, если право пользования данным жилым помещением у него возникло на ином законном основании. Например, став членом семьи собственника (наследника), он сможет продолжить пользоваться жильем, но уже в связи с семейными отношениями. Статья 35 ЖК РФ предусматривает возможность выселения отказополучателя (по требованию собственника жилья на основании решения суда), если он использует жилое помещение не по назначению, систематически нарушает права и законные интересы соседей или бесхозяйственно обращается с жилым помещением, допуская его разрушение.

Статья 34. Пользование жилым помещением на основании договора пожизненного содержания с иждивением

1. Вопросы пожизненного содержания с иждивением регулируются гражданским законодательством.

По договору пожизненного содержания с иждивением гражданин (получатель ренты) передает принадлежащие ему жилой дом, квартиру в собственность плательщика ренты, а тот обязуется пожизненно содержать (с иждивением) гражданина и (или) указанного им третье лицо (ст. 601 ГК РФ).

Обязанность плательщика ренты по содержанию с иждивением может включать обеспечение потребностей в жилище, питании и одежде, а если этого требует состояние здоровья гражданина, также и уход за ним (ст. 602 ГК РФ).

2. Получатель ренты, проживающий в жилом помещении по договору пожизненного содержания с иждивением, пользуется этим помещением на условиях, предусмотренных ст. 33 ЖК РФ, если иное не установлено договором. Следовательно, он пользуется жильем наравне с собственником (плательщиком ренты), а также несет солидарную с ним ответственность по обязательствам, вытекающим из пользования таким жилым помещением (если иное не предусмотрено соглашением между собственником - плательщиком ренты и гражданином - ее получателем).

3. Плательщик ренты вправе отчуждать, сдавать в залог или иным способом обременять недвижимое имущество только с предварительного согласия получателя ренты. Обязанностью плательщика ренты является поддержание жилья в надлежащем техническом и санитарном состоянии, чтобы не снижалась его стоимость (ст. 604 ГК РФ).

4. Договор пожизненного содержания с иждивением может быть прекращен не только в случае



смерти получателя ренты, но и при существенном нарушении собственником - плательщиком ренты своих обязательств. В последнем случае получатель ренты вправе потребовать возврата своего жилья либо выплаты ему выкупной цены (ст. 605 ГК РФ).

Статья 35. Выселение гражданина, право пользования жилым помещением которого прекращено или который нарушает правила пользования жилым помещением

1. Как известно, правом пользоваться жилым помещением собственника обладают члены его семьи, наниматели, отказополучатели и т.п.

Часть 1 комментируемой статьи называет случаи, когда граждане обязаны освободить жилое помещение, т.е. прекратить пользоваться им, а в случае отказа он должен быть выселен по решению суда.

Таким образом, предусматриваются добровольное (досудебное) освобождение жилого помещения; принудительное освобождение (по решению суда).

Данные положения применяются к членам семьи собственника жилого помещения, бывшим членам семьи, к лицам, проживающим на основании договора найма, договора безвозмездного пользования (и т.п.), завещательного отказа, договора пожизненного содержания с иждивением.

2. Согласно ст. 292 ГК РФ смена собственника жилого помещения является основанием для прекращения права пользования этим жильем членами семьи бывшего собственника. Такое право прекращается у членов семьи собственника и в связи с выкупом жилого помещения при изъятии земельного участка (ст. 32 ЖК РФ).

Когда семейные отношения прекращены, бывшие члены семьи собственника утрачивают право пользования жильем (если иное не установлено соглашением - см. ч. 3 ст. 31 ЖК РФ). В случаях, определяемых ст. 31 ЖК РФ, суд может сохранить за бывшими членами семьи права пользования жильем на определенный срок (см. [комментарий](#) к этой статье).

Лица, пользующиеся жилым помещением на основании заключенного с его собственником договора найма, безвозмездного пользования (и т.п.), утрачивают право пользования жильем в связи с прекращением договора.

Смена собственника не влечет расторжения или изменения договора найма (см. ст. 675 ГК РФ). Согласно ст. 700 ГК РФ права по ранее заключенному договору безвозмездного пользования переходят к новому собственнику.

Согласно ст. 1137 ГК РФ при последующем переходе права собственности на имущество, входившее в состав наследства, к другому лицу право пользования этим имуществом, предоставленным по завещательному отказу, сохраняет силу (п. 2). Однако по истечении установленного завещательным отказом срока пользования жильем такое право у отказополучателя прекращается (ст. 33 ЖК РФ).

Основанием прекращения пожизненного содержания с иждивением является существенное нарушение плательщиком ренты своих обязательств по содержанию получателя ренты. Согласно п. 2 ст. 605 ГК РФ в этом случае получатель ренты вправе потребовать возврата жилого помещения либо выплаты ему выкупной цены на условиях, установленных ст. 594 ГК РФ.

3. Часть 2 комментируемой статьи касается только двух категорий граждан: которые пользуются жилым помещением по решению суда (ч. 4 ст. 31 ЖК РФ); которые пользуются жильем в качестве отказополучателей (см. [комментарий](#) к ст. 33).

Эти лица могут быть выселены в судебном порядке по требованию собственника, если они: используют жилое помещение не по назначению; систематически нарушают права и законные интересы соседей; бесхозяйственно обращаются с жильем, допуская его разрушение.

Комментируемая статья предусматривает выселение, если пользователь проигнорировал предупреждение собственника жилья о необходимости устранить нарушения.

Следует упомянуть мнение Верховного Суда РФ по вопросу возможного выселения членов семьи собственника в случаях нарушения ими правил пользования жилым помещением. Отмечено, что ЖК РФ не содержит нормы, которая предусматривала бы отношения между собственником жилья и членами его семьи в случае подобных нарушений. Статья 35 ЖК РФ предусматривает выселение гражданина, нарушающего правила пользования жильем. Имея в виду положения ч. 1 ст. 7 (аналогия закона), член семьи собственника в подобном случае в соответствии со ст. 35 ЖК РФ может быть выселен из жилого помещения на основании решения суда по требованию собственника. (Обзор судебной практики ВС РФ за IV квартал 2005 г.)

## **Глава 6. Общее имущество собственников помещений в многоквартирном доме. Общее собрание таких собственников**

Статья 36. Право собственности на общее имущество собственников помещений в

многоквартирном доме

1. К общему имуществу многоквартирного дома относятся помещения, не являющиеся частями квартир (иных основных помещений) и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе: межквартирные лестничные площадки, лестницы; лифты, лифтовые и иные шахты; коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы); крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома; механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения; земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном участке.

Таким образом, общее имущество в многоквартирном доме не является самостоятельным объектом права собственности и функционально связано с жилыми помещениями. Право собственности на общее имущество возникает в момент государственной регистрации права собственности на жилые помещения, расположенные в многоквартирном доме (ст. 131 ГК РФ).

2. Доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме пропорциональна размеру общей площади помещения в доме, принадлежащего тому или иному лицу на праве собственности (ч. 1 ст. 37 ЖК РФ). Что касается отнесения земельного участка к общей долевой собственности собственников помещений в многоквартирном доме, то данные вопросы обозначены в ст. 16 Федерального закона о введении в действие Жилищного кодекса РФ.

3. Как сказано в ч. 2 ст. 36, собственники владеют, пользуются и в установленных ЖК РФ и гражданским законодательством пределах распоряжаются общим имуществом в таком многоквартирном доме. Вопросы владения, пользования и распоряжения имуществом, находящимся в общей долевой собственности, подлежат регламентации ст. 246 и 247 ГК РФ.

Уменьшить размер общего имущества допустимо только с согласия всех собственников путем реконструкции дома (ч. 3 ст. 36).

Что же касается передачи общего имущества в пользование иным лицам, то решение об этом принимает общее собрание собственников. Причем решение правомочно, если оно принимается большинством не менее 2/3 голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме (ч. 1 ст. 46 ЖК РФ). То есть в данном случае достаточно квалифицированного большинства, а не согласия всех собственников. Условием такой передачи является соблюдение прав и законных интересов граждан и юридических лиц.

4. Земельный участок может быть ограничен в праве пользования по основаниям, установленным ст. 56 ЗК РФ и ст. 274-277 ГК РФ. Такие ограничения подлежат государственной регистрации (ст. 131 ГК РФ).

Право ограниченного пользования земельным участком (сервитут) может устанавливаться для обеспечения прохода или проезда через земельный участок, прокладки линий электропередачи, связи, трубопроводов и т.д. (ст. 274 ГК РФ).

Часть 5 комментируемой статьи посвящена вопросам ограничения прав на земельный участок, занятый многоквартирным домом. Здесь имеются в виду случаи, когда доступ к каким-либо объектам невозможен без прохода по территории этого дома. При этом собственники дома не вправе перекрыть доступ к тем объектам, которые существовали до введения в действие ЖК РФ. Что касается новых объектов, то доступ к ним (т.е. порядок и условия ограниченного пользования территорией многоквартирного дома) предоставляется по договоренности сторон. В случае же спора вопрос решается в судебном порядке (см. п. 3 ст. 274 ГК РФ).

5. В случае разрушения (случайной гибели) дома собственники сохраняют свою долю в праве общей долевой собственности на оставшийся земельный участок, а также на расположенные на участке объекты, которые предназначались для обслуживания, эксплуатации и благоустройства дома.

Статья 37. Определение долей в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме

1. Доля каждого собственника помещения в многоквартирном доме в праве общей собственности на общее имущество дома пропорциональна размеру общей площади помещения. Такое определение важно по ряду причин.

Во-первых, от этого зависит, в соответствии с ч. 2 ст. 39 ЖК РФ, размер обязательных расходов на содержание общего имущества (например, ремонт лифта, лестничных пролетов, уборка территории).

Во-вторых, количество голосов на общем собрании собственников пропорционально доле каждого из них в праве общей собственности на общее имущество дома (ст. 48 ЖК РФ).

2. Согласно ч. 2 комментируемой статьи доля в праве общей собственности на общее имущество многоквартирного дома следует судьбе права собственности на помещение в многоквартирном доме.

Согласно ст. 290 ГК РФ собственник квартиры не вправе отчуждать свою долю в праве собственности на общее имущество жилого дома, а также совершать иные действия, влекущие передачу этой доли отдельно от права собственности на квартиру. Данное положение отражено в п. 2 ч. 4 комментируемой статьи. Пунктом 1 ч. 4 статьи предусмотрено, что собственник помещения в многоквартирном доме не вправе осуществлять выдел своей доли в натуре.

3. Решение о передаче в пользование общего имущества в многоквартирном доме принимается общим собранием собственников помещений (ст. 44 ЖК РФ).

4. Напомним, что юридическая судьба доли в праве на общее имущество дома связана с юридической судьбой права собственности на конкретное помещение. Это обусловлено назначением общего имущества дома. Оно представляет собой комплекс недвижимого имущества. Часть его (лестницы, крыша, лифт и проч.) нельзя признать самостоятельными объектами права собственности, их предназначение - обслуживание основных помещений, доступ к ним.

Статья 38. Приобретение доли в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме при приобретении помещения в таком доме

1. Правила ст. 38 дополняют положение ст. 37 ЖК РФ о том, что доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме следует праву собственности на помещение в этом доме.

Так, покупая квартиру в многоквартирном доме, новый собственник одновременно приобретает долю в праве общей собственности на общее имущество дома. А от этого, в свою очередь, зависит:

сумма расходов, которые он должен нести на содержание общего имущества многоквартирного дома (ст. 39 ЖК РФ);

количество голосов на общем собрании собственников этого дома (ст. 48 ЖК РФ).

2. Соглашение лица, которое отчуждает свое помещение в многоквартирном доме, и лица, приобретающего это помещение, не может содержать запрет на переход доли в праве общей собственности на общее имущество дома. Такой договор ничтожен (ст. 168 ГК РФ).

Статья 39. Содержание общего имущества в многоквартирном доме

1. Бремя расходов по содержанию общего имущества в многоквартирном доме несут собственники и жилых, и нежилых помещений.

2. Каждый участник долевой собственности обязан соразмерно со своей долей уплачивать налоги, сборы и иные платежи по общему имуществу, а также издержки по его содержанию и сохранению (ст. 249 ГК РФ). Доля обязательных расходов каждого собственника на содержание общего имущества в многоквартирном доме определяется его долей в праве общей собственности на это имущество.

3. Правила содержания общего имущества в многоквартирном доме утверждены постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 N 491.

Статья 40. Изменение границ помещений в многоквартирном доме

1. Собственник вправе увеличить площадь своего жилья за счет приобретения и присоединения (объединения) смежных помещений. В результате этого вместо двух помещений образуется новый объект (квартира большей площади).

Допуская возможность объединения смежных помещений, комментируемая статья отсылает к порядку, установленному гл. 4 ЖК РФ, которая посвящена переустройству и перепланировке (ст. 25-29).

2. Границы между смежными площадями могут быть изменены или они могут быть разделены на два и более помещения без согласия других собственников в случае, если подобные переделки не изменяют: границ других помещений, границ и размера общего имущества в многоквартирном доме или долей в праве собственности на общее имущество в этом доме.

3. Реконструкция, переустройство и перепланировка допускаются только с соблюдением технических и санитарно-гигиенических требований, правил содержания жилищного фонда. Для производства этих работ, если они не могут быть осуществлены без присоединения к жилому помещению части общего имущества в многоквартирном доме, необходимо согласие собственников всех помещений в этом доме.

Статья 41. Право собственности на общее имущество собственников комнат в коммунальной квартире

1. К общему имуществу в коммунальной квартире относятся кухня, коридор, ванная комната и т.п. (помещения вспомогательного использования).

Это имущество представляет собой принадлежность ко всем комнатам коммунальной квартиры и используется собственниками комнат совместно (ч. 5 ст. 15 ЖК РФ).

Увеличить или уменьшить размер общего имущества в коммунальной квартире можно только с согласия всех собственников комнат в этой квартире и только путем его переустройства и (или) перепланировки.

Общее имущество в квартире выполняет то же функциональное назначение, что и общее имущество в многоквартирном доме - оно подчинено судьбе жилого помещения.

Следовательно, покупая комнату в коммунальной квартире, новый собственник приобретает долю в праве собственности на общее имущество собственников комнат в квартире.

2. Изменение размера общего имущества коммунальной квартиры требует согласия всех собственников комнат в этой квартире. Переустройство и перепланировка производятся по правилам ст. 25-29 ЖК РФ.

Статья 42. Определение долей в праве общей собственности на общее имущество в коммунальной квартире

1. Доля собственника комнаты (комнат) в праве общей собственности на общее имущество коммунальной квартиры определяется пропорционально общей площади комнаты (комнат). Расчет общей площади комнаты: площадь вспомогательных помещений делится на число комнат в коммунальной квартире. Приходящаяся на комнату часть вспомогательных помещений и жилая площадь комнаты дает (в сумме) общую площадь комнаты. Эта площадь - основа определения доли в праве общей собственности на общее имущество в коммунальной квартире - пропорционально общей площади комнаты.

2. Доля в праве общей собственности на общее имущество в коммунальной квартире является неотъемлемой частью комнаты и всегда следует судьбе права собственности на нее. При смене собственника комнаты доля нового собственника в праве общей собственности равна доле предшествовавшего собственника.

Собственник комнаты в коммунальной квартире лишен возможности выдела в натуре своей доли в праве общей собственности на общее имущество коммунальной квартиры и ее отчуждения отдельно от отчуждения комнаты.

3. При продаже комнаты в коммунальной квартире остальные собственники комнат имеют преимущественное право покупки этой комнаты в порядке и на условиях, установленных Гражданским кодексом РФ.

Порядок продажи доли таков: продавец обязан письменно известить собственников всех остальных комнат в этой квартире о намерении продать свою комнату, указав цену и другие условия, на которых она продается. Любой из остальных собственников вправе купить ее на этих условиях в течение месяца; в противном случае собственник вправе продать свою комнату любому лицу (ст. 250 ГК РФ).

Если продавец нарушает преимущественное право собственников других комнат, любой из них может в течение 3 месяцев требовать перевода на него прав и обязанностей покупателя. Для этого необходимо обратиться в суд.

Статья 43. Содержание общего имущества в коммунальной квартире

1. Расходы, которые несет собственник комнаты на содержание общего имущества в коммунальной квартире, должны быть пропорциональны доле в его праве общей собственности на общее имущество этой квартиры (см. [комментарий](#) к ст. 42).

2. Собственнику жилого помещения в коммунальной квартире также принадлежит доля в праве общей собственности на общее имущество многоквартирного дома и, следовательно, он несет еще и бремя содержания общего имущества многоквартирного дома пропорционально своей доле.

Статья 44. Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме

1. Определенные вопросы, связанные с "жизнью" многоквартирных домов - ремонт, реконструкция, обслуживание и т.п., - решаются общим собранием собственников помещений (как жилых, так и нежилых). Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме является органом управления этим домом.

2. Статья 44 определяет перечень вопросов, относящихся к компетенции общего собрания. Перечень не является закрытым; иные вопросы, относимые к компетенции общего собрания, могут быть определены, как предусматривает п. 5 ч. 2 ст. 44, Жилищным кодексом РФ.

К компетенции общего собрания относятся:

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

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

- 3) принятие решений о передаче в пользование общего имущества в многоквартирном доме;
- 4) выбор способа управления многоквартирным домом;
- 5) другие вопросы, отнесенные к его компетенции.

Статья 46 ЖК РФ устанавливает, что решение общего собрания обязательно для всех собственников помещений, в том числе для тех, кто не участвовал в голосовании, а также определяет юридическую силу решения. Так, по вопросам, предусмотренным п. 1-3, решение принимается большинством не менее 2/3 голосов от общего числа голосов собственников, по вопросу, предусмотренному п. 4, - простым большинством голосов собственников, принимающих участие в данном собрании.

Что касается обозначенных в ст. 156 (ч. 7) и ст. 158 (ч. 2) вопросов о размере платы за содержание и ремонт жилья в многоквартирном доме и размере оплаты расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома (вопросы, дополняющие перечень, установленный данной статьей, - п. 5 ч. 2), то согласно ч. 1 ст. 46 ЖК РФ они решаются большинством голосов от общего числа голосов, принимающих участие в собрании.

Статья 45. Порядок проведения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме

1. Общие собрания собственников помещений в многоквартирном доме проводятся ежегодно. Причем и сроки, и порядок их проведения устанавливаются общим собранием. Поэтому на первом же общем собрании целесообразно утвердить их порядок и порядок заочного голосования (ст. 47), а также установить формы сообщений о проведении собрания (ст. 45), протоколов собраний (ст. 46), доверенности на голосование (ст. 48) и т.п.

2. Решения общего собрания оформляются протоколами. Собрание не вправе принимать решения по вопросам, не включенным в повестку дня данного собрания, и также изменять повестку дня собрания (ст. 46 ЖК РФ).

Решения собрания, а также итоги голосования доводятся до сведения собственников помещений в порядке, обозначенном ст. 46 ЖК РФ.

3. Помимо годовых общих собраний собственников могут созываться внеочередные. Внеочередные собрания созываются по инициативе любого собственника. На инициаторе лежит бремя подготовки собрания (ч. 4 ст. 45).

Согласно ч. 4 комментируемой статьи каждого собственника необходимо известить о созыве общего собрания за 10 дней до дня его проведения заказным письмом, если решением общего собрания не предусмотрен иной порядок уведомления; информация об общем собрании может вывешиваться в публичных местах (например, на доске около входа в подъезд) и проч.

Извещение о том, что назначено общее собрание собственников многоквартирного дома, должно содержать:

сведения о лице (инициативной группе), по инициативе которого созывается данное собрание; информацию о форме проведения данного собрания (собрание или заочное голосование); дату и время проведения общего собрания;

дату окончания приема решений собственников по вопросам, поставленным на голосование при заочном голосовании, место или адрес, куда должны передаваться такие решения;

повестку дня данного собрания;

порядок ознакомления с информацией и (или) материалами, которые будут представлены на данном собрании, место или адрес, где с ними можно ознакомиться (ч. 5 ст. 45).

4. Собрание имеет кворум, т.е. правомочно принимать решения, если в нем участвуют собственники помещений в данном доме (или их представители), обладающие более чем 50% от общего числа голосов (ч. 3 ст. 45).

Статья 46. Решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме

1. Комментируемой статьей обозначена юридическая сила решений общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

Решение общего собрания обязательно для всех собственников помещений, в том числе тех, которые не участвовали в голосовании. Повестка дня не может быть изменена. Общее собрание не вправе принимать решения по вопросам, не включенным в повестку дня.

Квалифицированное большинство в 2/3 необходимо только в случаях, перечисленных в ч. 2 ст. 44 ЖК РФ (реконструкция дома, строительство хозяйственных и других построек, ремонт общего имущества, использование земельного участка или общего имущества). Остальные вопросы решаются простым большинством голосов от числа присутствующих.

2. Результаты общего собрания должны быть зафиксированы в протоколе. Поэтому лиц, ответственных за оформление протокола, следует определить на общем собрании. Обычно это



председатель собрания и секретарь. Комментируемая статья устанавливает порядок предоставления информации о решениях общего собрания, а также об итогах голосования (ч. 3). Место хранения протокола определяется решением собрания.

3. Обжаловать решение общего собрания в суд можно в 6-месячный срок со дня, когда собственник узнал или должен был узнать о принятом решении. Право обжаловать решение имеет лишь тот, кто не принимал участия в собрании или голосовал против такого решения и если решением нарушены его права и законные интересы.

4. Суд вправе отменить решение общего собрания (в целом или по отдельным вопросам повестки дня), если придет к выводу, что:

голосование истца (собственника, чьи интересы нарушены) могло повлиять на принятое решение;

нарушения, допущенные в ходе общего собрания, являются существенными;

истец понес убытки (ч. 6 ст. 46).

Статья 47. Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме в форме заочного голосования

1. Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме может проводиться в форме заочного голосования.

Общее собрание в форме заочного голосования - это передача вместо или по адресу, которые указаны в сообщении об общем собрании, письменных решений собственников по вопросам, поставленным на голосование. Сегодня, когда в доме может быть свыше 500 квартир, заочная форма является наиболее удобной.

Собственники помещений в многоквартирном доме считаются принявшими участие в таком общем собрании, если их решения получены до определенной даты, указанной в извещении об общем собрании в форме заочного голосования.

2. В решении по вопросам, поставленным на голосование, собственник обязан указать:

сведения о себе (ф.и.о., адрес);

сведения о документе, подтверждающем право его собственности на помещение в соответствующем многоквартирном доме (свидетельство о государственной регистрации);

решения по каждому вопросу повестки дня ("за", "против" или "воздержался").

Голосование по вопросам повестки дня общего собрания, проводимого в форме заочного голосования, осуществляется только посредством оформленных в письменной форме решений собственников по вопросам, поставленным на голосование (ч. 5 ст. 48).

Статья 48. Голосование на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме

1. Участвовать в общем собрании собственникам можно не только лично, но и через своего представителя. Представитель собственника должен иметь доверенность на право участия в общем собрании.

Представитель обязан действовать в интересах представляемого и в пределах предоставленных ему полномочий (ст. 182 ГК РФ).

Доверенность оформляется в письменной форме (ст. 185 ГК РФ). Согласно ст. 186 ГК РФ срок действия доверенности не может превышать 3 лет.

Доверенность может быть удостоверена организацией, в которой доверитель работает, администрацией стационарного лечебного учреждения, в котором он находится на излечении, и проч. (ст. 185 ГК РФ).

2. Очень важно знать, что количество голосов каждого собственника пропорционально его доле в праве общей собственности на общее имущество в данном доме.

О порядке определения этой доли см. [комментарий](#) к ст. 37.

3. При заочном голосовании (посредством письменно оформленных решений) засчитываются голоса по вопросам, по которым собственник оставил только один из возможных вариантов голосования ("за", "против" или "воздержался").

### **Раздел III. Жилые помещения, предоставляемые по договорам социального найма**

#### **Глава 7. Основания и порядок предоставления жилого помещения по договору социального найма**

Жилищная проблема в России - одна из острейших\*(38).

Поэтому цель жилищной политики на новом этапе состоит в необходимости создать надежные правовые гарантии для реализации гражданами конституционного права на жилище в современных условиях.

Новый ЖК РФ обязывает органы государственной власти и органы местного самоуправления (в пределах их полномочий) обеспечивать условия реализации этого права, в том числе путем предоставления им жилья из государственного и муниципального жилищных фондов по договорам социального найма. Хотя этот способ приобретения жилья сегодня стоит в ряду остальных (покупка жилья на вторичном рынке, строительство жилых домов и проч.), но для малоимущих он остается единственно возможным.

Договор социального найма занимает особое место. Статья 19 ЖК РФ определяет сферу, где применяется такой договор: это жилые помещения государственного и муниципального жилищных фондов социального использования, т.е. предназначенные для социально незащищенных граждан, нуждающихся в улучшении жилищных условий.

Статья 49 ЖК РФ определяет, каким категориям граждан эти жилые помещения должны предоставляться.

Основания признания граждан нуждающимися в жилых помещениях содержатся в ст. 51, вопросы предоставления жилья - в ст. 57, 58 ЖК РФ.

Статья 49. Предоставление жилого помещения по договору социального найма

1. Согласно ст. 49 жилье, которое предоставляется гражданам по договору социального найма, может относиться только к двум жилищным фондам - государственному и муниципальному.

Муниципальный фонд предназначен, в первую очередь, для предоставления жилья нуждающимся в нем малоимущим гражданам. Государственный (федеральный и субъектов РФ) - для категорий граждан, которые хотя и не являются малоимущими, но определены (как имеющие право на жилье по договору социального найма) федеральным законом, указом Президента РФ, законом субъекта РФ, и тоже признаны нуждающимися в жилье - по основаниям, установленным ЖК РФ, другим федеральным (субъекта РФ) законом или указом Президента РФ.

2. Предоставление гражданам жилья по договору социального найма в муниципальном жилищном фонде регулируется ч. 2 комментируемой статьи.

При этом должны быть соблюдены следующие условия:

а) признание гражданина малоимущим. Малоимущими граждан признают органы местного самоуправления в порядке, установленном законом соответствующего субъекта РФ. Учитывая полномочия органов государственной и муниципальной власти, "схема" такого признания выглядит следующим образом:

порядок определения размера дохода и стоимости имущества (находящегося в собственности и подлежащего налогообложению) в целях признания граждан малоимущими устанавливают субъекты РФ (п. 3 ст. 13 ЖК РФ);

размер дохода, приходящегося на каждого члена семьи, и стоимости указанного имущества - в тех же целях - устанавливают органы местного самоуправления (п. 2 ч. 1 ст. 14);

б) признание гражданина нуждающимся в жилом помещении (см. [комментарий](#) к ст. 51);

в) проживание в данном населенном пункте.

Предусмотренные комментируемой статьей граждане имеют право на получение жилья по договору социального найма, если они нуждаются в жилых помещениях. Основания признания исчерпывающе (перечень закрыт) изложены в ст. 51 ЖК РФ.

Что касается "проживания в данном населенном пункте" как основания обеспечения жильем, то согласно ст. 52 Кодекса на учет в качестве нуждающихся граждане принимаются по месту своего жительства. Принятие на учет в другом месте возможно лишь в случаях и в порядке, предусмотренных законодательством. Статьей 57 Кодекса установлено, что по договору социального найма жилое помещение должно предоставляться гражданам по месту их жительства (в черте соответствующего населенного пункта).

3. В отношении признания граждан малоимущими, хотелось бы обратить внимание на следующее.

Методическими рекомендациями по установлению порядка признания граждан малоимущими в целях обеспечения их жильем (утв. приказом Министерства регионального развития Российской Федерации от 25.02.2005 N 17) предложено функциями оценки доходов и стоимости имущества в целях признания граждан малоимущими наделить органы местного самоуправления, уполномоченные вести учет и распределение жилья в муниципальных образованиях. Такая рекомендация более чем сомнительна. У данных органов местного самоуправления иные цели и задачи (учет нуждающихся в жилье, предоставление гражданам жилых помещений).

Для столь трудоемкой работы - оценки доходов и стоимости имущества следует создавать специальные службы (комиссии) органов местного самоуправления, с привлечением представителей органов труда и социального развития, финансовых налоговых органов, органов опеки и попечительства и т.п. Перечень видов доходов, учитываемых при расчете среднедушевого дохода семьи, и дохода одиноко проживающего гражданина для оказания им государственной социальной помощи, определен постановлением Правительства РФ от 20.08.2003 N 512\*(39).

Этим постановлением определено, что при расчете среднедушевого дохода семьи и дохода одиноко проживающего гражданина учитываются все виды доходов, полученных каждым членом семьи или одиноко проживающим гражданином в денежной и натуральной формах, в том числе:

все предусмотренные системой оплаты труда выплаты;  
средний заработок, сохраняемый в случаях, предусмотренных трудовым законодательством;  
доходы от реализации и сдачи в аренду недвижимого имущества, транспортных и иных средств

и т.п.

Установление порядка определения размера дохода и стоимости имущества в целях признания граждан малоимущими отнесено к компетенции субъекта РФ. Приведенное выше постановление Правительства РФ может служить "ориентиром" для решения данного вопроса. Можно в этом плане упомянуть также Федеральный закон от 05.04.2003 N 44-ФЗ "О порядке учета доходов и расчета среднедушевого дохода семьи и дохода одиноко проживающего гражданина для признания их малоимущими и оказания им государственной социальной помощи"\*(40).

4. Помимо указанных в ч. 2 комментируемой статьи существуют такие категории граждан, которые имеют право на получение жилья (по договору социального найма) из федерального жилищного фонда и фонда субъектов РФ. При этом учетная норма, норма предоставления жилья и т.д. нередко значительно отличаются от положений ЖК РФ. Может быть предусмотрено также право на льготное получение жилья (см. [комментарий](#) к ст. 57).

Как и лицам, обозначенным в ч. 2 ст. 49, этим категориям граждан жилье может предоставляться из муниципального жилищного фонда при наличии следующих условий:

муниципальные органы в установленном порядке наделяются государственными полномочиями на предоставление таких жилых помещений;

жилье предоставляется в порядке, определенном ЖК РФ, если иное не установлено федеральным законом, указом Президента РФ или законом субъекта РФ.

5. Определяемая в Жилищном кодексе РФ нуждаемость в жилье служит основанием для вступления в члены ЖК и ЖСК. Согласно ст. 111 ЖК РФ категории граждан, указанных в комментируемой статье, имеют преимущественное право на вступление в жилищные кооперативы, организованные при содействии органов государственной власти (федеральных и субъектов РФ) или органов местного самоуправления.

#### Статья 50. Норма предоставления и учетная норма площади жилого помещения

1. Нуждаемость в жилом помещении - одно из условий предоставления гражданам жилья по договору социального найма. Для определения нуждаемости применяется, в частности, понятие "учетная норма площади жилого помещения". Так, наниматели жилых помещений по договору социального найма, а также собственники жилья признаются нуждающимися в жилых помещениях, если общая площадь, приходящаяся на каждого члена семьи, составляет менее учетной нормы (см. [комментарий](#) к ст. 51).

Учетная норма устанавливается органом местного самоуправления. По ранее действовавшему ЖК РСФСР учетная норма устанавливалась субъектами РФ (п. 1 ст. 29), как и норма предоставления (ст. 40).

2. По договору социального найма жилое помещение предоставляется общей площадью на одного человека не менее нормы предоставления, устанавливаемой органом местного самоуправления в зависимости от достигнутого уровня обеспеченности социальным жильем в данном населенном пункте.

Очевидно, что органы местного самоуправления должны также учитывать типы жилых помещений, состав семей, состоящих на учете нуждающихся в жилых помещениях, и проч.

Нормой предоставления согласно ч. 1 комментируемой статьи является минимальный размер площади жилого помещения, который должен приходиться на каждого члена семьи. Исходя из этой нормы определяется размер общей площади предоставляемого жилья.

Что касается отдельных категорий граждан (см. [п. 4](#) комментария к ст. 49), то для них федеральными законами, указами Президента РФ, законами субъектов РФ могут быть установлены иные нормы предоставления.

Кроме того, для этих категорий граждан федеральными законами, указами Президента РФ, законами субъектов РФ могут быть установлены другие учетные нормы.

3. В соответствии с ч. 5 комментируемой статьи размер учетной нормы не должен превышать размер нормы предоставления. То есть, как это ни парадоксально, возможно их совпадение по размеру.

4. Федеральный закон о введении в действие Жилищного кодекса РФ признает значимость "нормы общей площади жилого помещения на одного человека". Ее необходимость обозначается ст. 679, 680, 685 ГК РФ, в которые вносятся соответствующие изменения (см. ст. 11). Вместе с тем это понятие в ЖК РФ не используется.

Статья 51. Основания признания граждан нуждающимися в жилых помещениях, предоставляемых по договорам социального найма

1. Признание граждан нуждающимися в жилье является условием постановки их на учет для получения жилого помещения по договору социального найма (см. [комментарий](#) к ст. 49). Основаниями для такого признания служат:

- а) отсутствие жилья на праве собственности или по договору социального найма;
- б) обеспеченность жильем менее учетной нормы;
- в) неудовлетворительное состояние жилища;
- г) состояние здоровья проживающих.

2. Все четыре основания нуждаемости перечислены в ч. 1 комментируемой статьи. По смыслу п. 1 ч. 1 нуждающимися в жилье могут быть признаны: поднайматели; лица, проживающие в служебном жилом помещении и общежитии; наниматели жилых помещений в домах и квартирах (комнатах), принадлежащих гражданам на праве собственности; наниматели по договору "коммерческого" найма и другие граждане, которые не имеют своего жилья ни на праве собственности, ни на праве пользования по договору социального найма (и члены их семей). Причем ограничений такого характера, как обеспеченность жильем менее учетной нормы нет.

3. В соответствии с п. 2 ч. 1 комментируемой статьи нуждающимися признаются граждане, обеспеченные общей площадью жилого помещения на одного члена семьи менее учетной нормы (ст. 50 ЖК РФ), являющиеся нанимателями жилых помещений по договору социального найма либо собственниками жилья, а также члены семей нанимателей и собственников.

4. Иные основания нуждаемости граждан в жилых помещениях (п. 3 и 4 ч. 1 ст. 51) не связаны с размером занимаемой площади и не требуют применения учетной нормы.

Так, п. 3 ч. 1 основанием признания граждан нуждающимися считает непригодность их жилья для проживания.

Вопросы признания жилых помещений непригодными для проживания решаются в соответствии с Положением о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, утв. постановлением Правительства РФ от 28.01.2006 N 47.

Самостоятельное основание нуждаемости - проживание в квартирах, занятых несколькими семьями, если в составе одной из них есть больные, страдающие тяжелыми формами некоторых хронических заболеваний, при которых совместное проживание с ними в одной квартире невозможно (п. 4 ч. 1).

Это положение относится и к нанимателям, и к собственникам жилых помещений, а также членам их семей. При этом у них должно отсутствовать иное жилье, занимаемое по договору социального найма или на праве собственности.

Данное положение Кодекса не ограничивается применением лишь к коммунальным квартирам. Возможны и иные варианты (например, проживание в квартире бывших супругов). Следует иметь в виду, что когда речь идет о коммунальных квартирах, законодатель прямо указывает на это (см. ст. 73, 76, 80 и др. ЖК РФ)

Семьи, в составе которых есть такой больной, переселяются, главным образом, в интересах иных проживающих в квартире лиц.

Перечень соответствующих заболеваний установлен постановлением Правительства РФ от 16.06.2006 N 378\*(41).

5. По основаниям, предусмотренным ст. 51, нуждающимися в жилых помещениях должны признаваться лица, постоянно (как правило) проживающие в данном населенном пункте. Дело в том, что постановка на учет для получения жилья по договору социального найма производится по месту жительства (а иное возможно как исключение, см. [комментарий](#) к ст. 52).

Значимым фактором, позволяющим установить место жительства гражданина, является регистрация.

Подтверждением данной позиции служит Определение Конституционного Суда РФ от 09.04.2002 N 123-О\*(42). По мнению Суда, условие о наличии регистрации по месту жительства направлено на обеспечение справедливого распределения жилья, на предотвращение возможных злоупотреблений со стороны граждан, обращающихся с заявлением о постановке на учет по улучшению жилищных условий,

а также на защиту прав и законных интересов собственников жилищного фонда, иных граждан.

6. Часть 2 комментируемой статьи предписывает определять уровень обеспеченности общей площадью жилого помещения исходя из суммарной общей площади всех жилых помещений гражданина и членов его семьи, занимаемых по договору социального найма и на праве собственности. Законодатель не ограничивает учет жилья лишь имеющимся в данном населенном пункте.

Статья 52. Принятие на учет граждан в качестве нуждающихся в жилых помещениях

1. Согласно общему правилу жилье по договорам социального найма предоставляется гражданам, которые приняты на учет в качестве нуждающихся в жилых помещениях. Исключения составляют случаи, установленные ЖК РФ. Это в первую очередь касается категорий граждан, предусмотренных ч. 2 ст. 57 ЖК РФ, которым жилые помещения предоставляются вне очереди.

2. На учет для получения жилья принимается либо вся семья, либо один или несколько членов семьи (например, образовавший свою семью сын нанимателя жилого помещения).

Граждане, сохраняющие право на жилое помещение по месту жительства (временное отсутствие), могут быть признаны нуждающимися и приняты на учет по месту жительства (сохраняемого помещения). Данная позиция основана на положениях ст. 71 ЖК РФ, согласно которой временное отсутствие нанимателя, кого-либо из проживающих совместно с ним членов его семьи или всех этих граждан не влечет изменения их прав и обязанностей по договору социального найма.

3. Граждане принимаются на учет по заявлению, поданному в соответствующий орган по месту жительства (см. [комментарий](#) к ст. 51). Учет не по месту жительства возможен только в случаях и в порядке, установленных законодательством (см. [комментарий](#) к ст. 52).

Недееспособные граждане принимаются на учет по заявлениям их законных представителей (родителей, опекунов, попечителей).

Для постановки на учет необходимы документы, подтверждающие право гражданина на признание его нуждающимся в жилье (определение семьи в качестве малоимущей; условия проживания в занимаемом помещении; непригодность помещения для проживания; размер занимаемой площади и проч.).

Как правило, такие документы имеют утвержденную форму (например, медицинское заключение о заболевании выдается соответствующей службой лечебно-профилактического учреждения).

Лиц, принятых на учет нуждающихся, регистрируют в учетных документах (специальная книга учета, специальная форма списков очередников). Процедура зачисления на учет (выдача расписки в получении документов, жесткие сроки рассмотрения заявления о принятии на учет и сопутствующих документов - ч. 4 и 5) свидетельствует о придании данному порядку большого значения; это существенная позиция законодателя.

Принятое решение согласно ч. 6 ст. 52 и ч. 3 ст. 54 ЖК РФ обязательно доводится до сведения заявителя: в случае положительного решения - выдачей соответствующего документа, в случае отрицательного - письменным сообщением (решение) об отказе.

4. На учете нуждающихся в жилых помещениях могут состоять лишь те, кто признан таковыми по правилам ст. 49 Кодекса. Если гражданин имеет право состоять на учете по нескольким основаниям, он может выбрать, на какой учет встать (а может состоять на учете по всем основаниям).

5. Частью 7 комментируемой статьи предусмотрено, что порядок ведения учета граждан органом местного самоуправления устанавливается законом субъекта РФ.

6. Особого разговора заслуживают Методические рекомендации (по определению порядка учета нуждающихся в жилье и предоставления жилых помещений по договору социального найма), утв. приказом Министерства регионального развития РФ от 25.02.2005 N 18\*(43).

К сожалению, документ содержит ряд погрешностей. Основной (главной) его "рекомендацией" должно быть неукоснительное соблюдение норм Жилищного кодекса РФ. Однако в Методических рекомендациях допускаются искажения ряда норм, предлагаются позиции, не основанные на положениях ЖК РФ. Так, п. 25 предусматривает в качестве основания снятия с учета нуждающихся приобретение гражданами жилья за счет бюджетных средств. Тогда как согласно п. 4 ч. 1 ст. 56 ЖК РФ основанием снятия с учета является получение в установленном порядке бюджетных средств на приобретение или строительство жилого помещения. При этом перечень ст. 56 является закрытым.

Хотелось бы обратить внимание на постановление Совета Министров РСФСР от 31.07.84 N 335, принятое в связи с введением в действие Жилищного кодекса РСФСР. Этим постановлением были утверждены Примерные правила учета граждан, нуждающихся в улучшении жилищных условий, и предоставления жилых помещений в РСФСР.

Примерные правила во всех подробностях обозначали процедуру постановки на учет нуждающихся в жилье: подача заявления с необходимыми приложениями к нему; сроки рассмотрения заявления; ведение книги учета; формирование учетного дела, которое содержит все необходимые документы, являющиеся основанием постановки на учет, и проч., а также процедуру снятия с учета.



Примерные правила могли бы быть использованы при подготовке порядка ведения учета граждан, нуждающихся в жилых помещениях (ч. 7).

Согласно ст. 15 Кодекса объектом жилищных прав является изолированное жилое помещение, пригодное для постоянного проживания. Непонятно, почему в п. 37 Методических рекомендаций такие требования должны зависеть от "условий данного населенного пункта".

Статья 53. Последствия намеренного ухудшения гражданами своих жилищных условий

1. Комментируемая статья не дает возможности встать на учет гражданам, которые намеренно ухудшили свои жилищные условия, в течение 5 лет с момента совершения таких действий.

Однако из смысла статьи неясно, какие это действия. Кроме того, далеко не всегда можно установить намеренность действий, ухудшающих жилищные условия.

С учетом положений ч. 8 ст. 57 (см. [комментарий](#) к ней) речь может идти о сознательном ухудшении жилищных условий, например в связи с обменом. Однако ст. 73 ЖК РФ, определяющая условия, при которых обмен жилыми помещениями не допускается, не содержит в качестве такого условия существенное ухудшение жилищных условий.

Кроме того, ст. 81 ЖК РФ дает нанимателю жилого помещения по договору социального найма право получить жилье меньшего размера взамен занимаемого. Примечательно, что названная статья не содержит такого ограничения, как невозможность предоставить ему жилье в размере, позволяющем признать семью нуждающейся.

2. Региональные правила учета граждан, нуждающихся в улучшении жилищных условий, в ряде случаев содержали определенные ограничения для постановки на учет, главным образом в случаях намеренного ухудшения жилищных условий. Так, п. 23 Положения о порядке улучшения жилищных условий граждан в городе Москве, утв. постановлением Мосгордумы от 31.01.2001 N 12, предусматривал, что при ухудшении гражданами жилищных условий (путем обмена, отчуждения жилого помещения и проч.), в результате чего на каждого проживающего стало приходиться менее учетной нормы, они подлежат постановке на учет по истечении 5 лет после этого.

Статья 54. Отказ в принятии граждан на учет в качестве нуждающихся в жилых помещениях

1. Часть 1 комментируемой статьи содержит закрытый перечень случаев, когда гражданам может быть отказано в принятии на учет в качестве нуждающихся в жилых помещениях, а именно:

не представлены необходимые документы (см. [комментарий](#) к ст. 52);

представлены документы, которые не подтверждают право состоять на учете;

не истек предусмотренный ст. 53 ЖК РФ срок (т.е. 5 лет с момента намеренного ухудшения жилищных условий).

Решение об отказе должно быть мотивировано ссылкой на один из предусмотренных комментируемой статьей случаев.

Решение может быть обжаловано в судебном порядке.

2. Поскольку перечень случаев отказа в постановке на учет является закрытым, это исключает возможность произвольного лишения граждан права получить жилье по договору социального найма.

Статья 55. Сохранение за гражданами права состоять на учете в качестве нуждающихся в жилых помещениях

Статья 56. Снятие граждан с учета в качестве нуждающихся в жилых помещениях

1. В соответствии со ст. 55 граждане сохраняют право состоять на учете нуждающихся в жилых помещениях до получения жилья. Снять их с учета можно только по обстоятельствам, которые исчерпывающим образом перечислены в комментируемой статье.

2. Граждане снимаются с учета в следующих случаях:

1) подача ими заявления о снятии с учета. Это может быть вызвано самыми разными причинами: обмен на большее помещение; выезд за границу на постоянное место жительства и др.;

2) утрата оснований, дающих право получить жилье по договору социального найма. Так, существенное улучшение материального статуса семьи может повлечь снятие с учета, поскольку размер дохода, приходящегося на каждого члена семьи (ст. 49 ЖК РФ), исключает их из категории "малоимущие".

К утрате оснований относится и улучшение жилищных условий (приобретение иного жилья в собственность, выбытие члена семьи, обмен и т.п.).

В то же время получение жилья в общежитии либо заключение договора поднайма, "коммерческого" найма не влекут снятия с учета; проживание на данных условиях является, напротив, основанием для постановки на учет (см. ст. 51 ЖК РФ);

3) выезд к новому месту жительства в другое муниципальное образование. Что касается

перемены адреса в пределах городской черты Москвы и Санкт-Петербурга, то очередность на получение жилья сохраняется (если перемена места жительства не повлекла за собой улучшения жилищных условий, т.е. если не отпали основания для признания граждан нуждающимися в жилье);

4) получение гражданами бюджетных средств на приобретение или строительство жилого помещения;

5) предоставление гражданам в установленном порядке земельных участков для строительства жилого дома;

6) представление не соответствующих действительности сведений о нуждаемости в жилом помещении (завышение числа членов семьи, проживающих на данной площади; искажение сведений о состоянии здоровья членов семьи; незаконное получение документа о праве на льготное обеспечение жильем и т.п.), а также в случае неправомерных действий должностных лиц.

Неправомерные действия должностных лиц выражаются в принятии на учет лиц, не подлежащих согласно ЖК РФ постановке на учет для получения жилья.

3. Решение о снятии с учета нуждающихся в жилых помещениях должно содержать основания и обязательную ссылку на обстоятельства (ч. 1 комментируемой статьи), послужившие причиной снятия с учета. Решение может быть обжаловано в судебном порядке.

4. Статья 6 Федерального закона о введении в действие Жилищного кодекса РФ устанавливает, что граждане, принятые на учет до 01.03.2005, сохраняют право состоять на учете до получения ими жилых помещений по договорам социального найма. Указанные граждане снимаются с учета по основаниям, предусмотренным п. 1, 3-6 ч. 1 ст. 56, а также если отпали основания, которые до введения в действие ЖК РФ давали им право получить жилье по договору социального найма.

5. Поскольку перечень, предусмотренный ст. 56, является закрытым, снятие с учета по иным основаниям недопустимо.

Статья 57. Предоставление жилых помещений по договорам социального найма гражданам, состоящим на учете в качестве нуждающихся в жилых помещениях

1. В соответствии с комментируемой статьей жилье по договорам социального найма предоставляется гражданам:

состоящим на учете в качестве нуждающихся в жилых помещениях;

в порядке очередности исходя из времени принятия на учет, т.е. чем раньше гражданин был поставлен на учет, тем раньше ему должно быть предоставлено жилое помещение по договору социального найма.

2. Жилые помещения муниципального жилищного фонда предоставляются по решению соответствующего органа местного самоуправления. На основании такого решения заключается договор социального найма.

Практически данная норма исключила понятие "ордер на занятие жилого помещения", существование которого противоречило принципам, установленным ст. 1 ГК РФ.

В решении о предоставлении жилья устанавливается срок заключения договора социального найма; по этому договору наймодаделец обязан передать нанимателю жилое помещение во владение и пользование для проживания (ст. 49 ЖК РФ).

3. Заключение договора социального найма позволяет говорить о возможности заселить жилье, в чем заинтересован наймодаделец. Дело в том, что согласно ч. 3 ст. 153 ЖК РФ до заселения жилых помещений государственного и муниципального жилищных фондов расходы на содержание жилья и коммунальные услуги несут соответственно органы государственной власти и органы местного самоуправления (или уполномоченные ими лица).

В соответствии с Типовым договором социального найма наймодаделец обязан передать нанимателю свободное от прав иных лиц и пригодное для проживания жилое помещение в 10-дневный срок с момента подписания договора (п. 5).

4. Предоставляемое жилое помещение должно:

быть изолированным от смежных жилых и нежилых помещений (см. [комментарий](#) к ст. 62);

отвечать установленным санитарным и техническим правилам и нормам (см. [комментарий](#) к ст.

15);

быть общей площадью на одного человека не менее нормы предоставления;

быть благоустроенным (применительно к условиям данного населенного пункта). Благоустройство жилья характеризуется наличием водопровода, центрального отопления, газовых коммуникаций и т.п.;

быть юридически и фактически свободным. Иными словами, у него не должно быть законных пользователей (например, в случае временного выезда граждан, когда за ними сохраняется право пользования); оно не должно быть фактически занятым лицами, не имеющими права им пользоваться (например, в случае проживания поднанимателя, когда наниматель выехал из этого помещения, т.е.

договор найма расторгнут). Лица, занявшие жилье с нарушением установленного порядка, подлежат выселению;

находиться в черте соответствующего населенного пункта, являющегося местом жительства гражданина (см. [комментарий](#) к ст. 51), и быть общей площадью на одного человека не менее нормы предоставления (см. [комментарий](#) к ст. 50).

Комнаты по договорам социального найма согласно ч. 6 ст. 57 ЖК РФ могут предоставляться только в случаях заселения освободившихся помещений в коммунальной квартире (ч. 4 ст. 59 ЖК РФ).

В то же время комната (комнаты) может быть предоставлена по договору социального найма в связи с выселением по основаниям, предусмотренным ст. 89 ЖК РФ. Согласно ч. 2 этой статьи, если наниматель и члены его семьи до выселения занимали квартиру или не менее чем две комнаты, наниматель соответственно имеет право получить квартиру или жилое помещение, состоящее из того же числа комнат, в коммунальной квартире (см. также ч. 2 ст. 58 ЖК РФ).

5. Если у гражданина (подлежащего обеспечению жильем по договору социального найма) есть жилое помещение на праве собственности, площадь этого помещения учитывается при определении размера жилья, предоставляемого по договору социального найма. Порядок определения общей площади жилья, предоставляемого в этих случаях, устанавливается законодательством субъектов РФ.

6. В соответствии с ч. 8 ст. 57 органы, предоставляющие жилье по договору социального найма, должны учитывать действия и сделки граждан, в результате которых уменьшился размер жилых помещений или произошло их отчуждение (продажа, дарение и т.п.).

7. Комментируемая статья устанавливает категории граждан, имеющих право получить жилое помещение вне очереди.

В п. 1 ч. 2 ст. 57 указаны граждане, жилье которых в установленном порядке признано непригодным для проживания, если оно не подлежит ни ремонту, ни реконструкции.

Уточнение, содержащееся в п. 1 ч. 2 комментируемой статьи (жилые помещения ремонту и реконструкции не подлежат), подчеркивает определенное техническое состояние жилья, иначе говоря, речь идет об аварийности дома, поскольку жилье при иных показателях непригодности может быть приведено в состояние, пригодное для использования, в результате капитального ремонта.

На практике могут возникнуть вопросы и в отношении жилых домов индивидуального жилищного фонда. В частности, подлежат ли собственники этих домов обеспечению жильем, если дом пришел в непригодное состояние (и подлежит сносу) либо уничтожен, например в результате пожара.

Государство (муниципалитет) берет на себя обязанность решать вопросы "расчетов" с собственником только при сносе жилого дома в связи с отводом земель для государственных или общественных нужд (см. [комментарий](#) к ст. 32).

Если земельный участок не изымается для указанных нужд, собственник дома, приведенного в негодное состояние, сам ищет способ решения этой проблемы. Согласно ст. 210 ГК РФ собственник несет бремя содержания принадлежащего ему имущества, а под этим бременем понимаются, прежде всего, поддержание дома в надлежащем состоянии и его ремонт.

В то же время собственник индивидуального дома, ставшего непригодным в результате чрезвычайных обстоятельств, может быть обеспечен жильем, если состоит на учете нуждающихся в жилых помещениях. Если же собственник не был очередником на получение жилья, то в рассматриваемом случае можно обратиться к ст. 95 ЖК РФ. Согласно п. 3 этой статьи жилые помещения маневренного фонда предназначены для временного проживания граждан, единственное жилье которых стало непригодным в результате чрезвычайных обстоятельств. А далее следует обратиться к п. 1 ч. 1 ст. 51 (см. [комментарий](#) к ней).

8. Вторая категория граждан, имеющих право получить жилье вне очереди, - дети-сироты и дети, оставшиеся без попечения родителей (п. 2 ч. 2 комментируемой статьи). Круг этих лиц установлен Федеральным законом от 21.12.96 N 159-ФЗ "О дополнительных гарантиях по социальной поддержке детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей"<sup>(44)</sup>.

9. Наконец, согласно п. 3 ч. 2 ст. 57 вне очереди жильем обеспечиваются граждане, страдающие тяжелыми формами некоторых хронических заболеваний. Перечень таких заболеваний установлен постановлением Правительства РФ от 21.12.2004 N 817<sup>(45)</sup>.

Следует отметить, что данная категория граждан подлежала обеспечению жильем в первоочередном порядке (ст. 36 ЖК РСФСР) и при его предоставлении руководствовались Списком заболеваний, дающих право лицам, страдающим этими заболеваниями, на первоочередное получение жилой площади, утв. приказом Минздрава СССР от 28.03.83 N 330.

Вместе с тем напомним, что по ранее действовавшему законодательству эта категория граждан, кроме права на льготное обеспечение жильем, имела право на дополнительную площадь в виде отдельной комнаты. Так, постановлением Правительства РФ от 28.02.96 N 214<sup>(46)</sup> был утвержден Перечень заболеваний, дающий инвалидам, страдающим ими, право на дополнительную жилую площадь в виде отдельной комнаты (утратило силу - см. постановление Правительства РФ от 21.12.2004

N 817).

Необходимость предоставления дополнительной площади в виде отдельной комнаты обусловлена тем, что из-за некоторых видов тяжелых заболеваний недопустимо проживание в одной комнате с лицами, страдающими этими заболеваниями\*(47).

По смыслу ст. 58 (ч. 2) ЖК РФ превышение нормы предоставления жилого помещения указанной категории граждан некоторым образом позволяет вести речь о сохранении за ними "права на дополнительную площадь". Однако ограничение (но не более чем в 2 раза) не позволяет в полной мере создать этим лицам необходимые по характеру заболевания условия.

10. Уделим некоторое внимание вопросу дополнительной площади.

Как уже отмечалось, ЖК РФ не содержит положений по данному вопросу. Вместе с тем Федеральным законом от 22.08.2004 N 122-ФЗ предусматривается определение перечня заболеваний для решения вопроса о предоставлении лицам, страдающим ими, дополнительной площади.

Статьей 14 Федерального закона от 22.08.2004 N 122-ФЗ введена новая редакция п. 3 ст. 19 Закона РФ от 26.06.92 N 3132-I "О статусе судей в Российской Федерации"\*(48): "Судьи, нуждающиеся в улучшении жилищных условий, обеспечиваются в соответствии с нормами, установленными законодательством Российской Федерации, отдельными жилыми помещениями с учетом права судьи на дополнительную жилую площадь в размере 20 кв. м или в виде отдельной комнаты..."

Право на дополнительную площадь предусматривается также для сотрудников органов внутренних дел. Причем говорится, что порядок предоставления "дополнительной площади или дополнительной комнаты и ее размеры устанавливаются законодательством Российской Федерации" (ст. 21 Федерального закона от 22.08.2004 N 122-ФЗ).

11. Коснемся и вопроса упразднения другого института жилищного законодательства - первоочередного обеспечения жильем. Статья 36 ЖК РСФСР содержала большой перечень категорий граждан, имеющих право на получение жилья в таком порядке.

К сожалению, из числа категорий граждан, имевших право на первоочередное обеспечение жилыми помещениями (ст. 36 ЖК РСФСР), "выпадают" отдельные категории, в частности учителя, многодетные матери, семьи при рождении близнецов\*(49).

Отмена права ряда категорий граждан на получение жилья в первую очередь вступает в противоречие с положениями ст. 55 Конституции РФ. При этом необходимо обратить внимание на следующие обстоятельства.

Бесспорно, совершенствование жилищного законодательства требует решения вопроса об упорядочении жилищных льгот, в т.ч. по предоставлению жилья.

Однако правомерна ли позиция об отмене таких льгот без какой-либо компенсации? Основательны опасения, что это в определенной степени снизит доверие к государству и его Конституции. Согласно ст. 2 Конституции РФ "признание, соблюдение и защита прав и свобод человека и гражданина - обязанность государства".

Вряд ли следует говорить о нарушении в данном случае ст. 40 Конституции РФ, провозглашающей право на жилище; речь идет только о льготных основаниях обеспечения жильем.

Вместе с тем ч. 1 ст. 55 Конституции РФ установлено, что перечисление в Конституции РФ основных прав (к которым относится и право на жилище) и свобод не должно толковаться как отрицание или умаление других общепризнанных прав и свобод человека и гражданина; а следующая затем ч. 2 ст. 55 устанавливает, что в Российской Федерации не должны издаваться законы, отменяющие или умаляющие права и свободы человека и гражданина.

В связи с изложенным уместно упомянуть Определение Конституционного Суда РФ от 04.12.2003 N 415-О "По запросу группы депутатов Государственной Думы о проверке конституционности части первой статьи 128 Федерального закона "О федеральном бюджете на 2003 год" и подпункта 16 пункта 1 приложения 20 к данному Федеральному закону"\*(50). Конституционный Суд РФ отметил следующее: "Внося в действующее правовое регулирование изменения, оказывающие неблагоприятное воздействие на правовое положение граждан, законодатель должен обеспечивать соблюдение конституционных требований, в частности, вытекающих из принципа поддержания доверия граждан к закону и действиям государства, который предполагает оптимальное сочетание разумной стабильности законодательства, предсказуемости его развития и недопустимости произвольных конституционно не обоснованных изменений, затрагивающих права граждан".

Статья 58. Учет законных интересов граждан при предоставлении жилых помещений по договорам социального найма

1. Комментируемая статья обязывает органы, предоставляющие жилые помещения по договорам социального найма, учитывать законные интересы граждан.

В части 1 статьи говорится, что заселение одной комнаты лицами разного пола, за исключением супругов, допускается только с их согласия. Данная норма не ограничивает возможность получения



комнаты возрастом членов семьи как это предусматривалось ранее действовавшим законодательством (ст. 41 ЖК РСФСР не допускала заселение одной комнаты лицами разного пола старше 9 лет, кроме супругов).

Часть 2 ст. 58 допускает возможность превышения нормы предоставления на одного человека, но не более чем в 2 раза.

Трудности в реализации этого правила возникнут, в частности, при обеспечении жильем больных тяжелыми формами некоторых хронических заболеваний, которые по характеру заболевания должны проживать в отдельной комнате (см. также [комментарий](#) к ст. 57).

2. Согласно ст. 72 Конституции РФ жилищное законодательство относится к совместному ведению Российской Федерации и ее субъектов. Отсюда следует, что жилищные отношения подлежат регламентации субъектами РФ в той мере, в какой они не урегулированы Российской Федерацией. Субъекты РФ регулируют также вопросы, отнесенные к их ведению.

В связи с этим немалый интерес представляет вопрос реализации субъектами РФ своих полномочий в данной сфере, в том числе по обеспечению законных интересов граждан.

Жилищная практика многих регионов исходит из того, что инвалидам, престарелым, больным сердечно-сосудистыми и другими тяжелыми заболеваниями жильные помещения предоставляются (с учетом пожеланий) на нижних этажах или в домах, имеющих лифт. При определении размера жилья учитывается наличие в семье беременной женщины. Когда жилое помещение предоставляется инвалидам и семьям, имеющим детей-инвалидов, учитываются рекомендации индивидуальной программы реабилитации инвалида, состояние его здоровья, другие обстоятельства (приближение к лечебно-профилактическому учреждению, месту жительства родных, близких и т.п.).

Лицам, нуждающимся в социальной защите, всегда уделялось значительное внимание, изыскивались меры для решения их жилищных проблем. Жилые помещения, занимаемые инвалидами и семьями, имеющими детей-инвалидов, заменялись на другое равноценное жилье в соответствии с индивидуальной программой реабилитации инвалида (переселение с верхних этажей домов на нижние, приближение к месту жительства родных, близких и т.п.).

#### Статья 59. Предоставление освободившихся жилых помещений в коммунальной квартире

1. Комментируемая статья устанавливает очередность получения гражданами, проживающими в коммунальной квартире, освободившихся комнат. Причем согласно ч. 1 и 2 такие комнаты предоставляются по договору социального найма, а согласно ч. 3 передаются в собственность.

В первую очередь правом на получение освободившейся комнаты в коммунальной квартире обладают наниматели (или собственники), проживающие в этой квартире, которые на момент освобождения жилья признаны или могут быть признаны малоимущими и нуждающимися в жилых помещениях.

При отсутствии в квартире лиц, указанных в ч. 1, освободившееся помещение предоставляется - тоже по договору социального найма - проживающим в ней нанимателям или собственникам (вторая "очередь"), если они могут быть признаны малоимущими, и если они обеспечены жильем менее нормы предоставления на одного человека.

Лицам, которые не могут быть признаны малоимущими, но обеспечены жильем менее нормы предоставления на одного человека (третья "очередь"), освободившаяся комната (комнаты) передается по договору купли-продажи.

И наконец, при отсутствии в коммунальной квартире лиц первой - третьей "очередей" освободившиеся комнаты заселяются в порядке, предусмотренном положениями ЖК РФ, на основании договора социального найма (ч. 4).

Таким образом, в отличие от ранее действовавших условий (ст. 16 Закона об основах федеральной жилищной политики от 24.12.92 N 4218-1) комментируемая статья предоставляет право на получение освобождающейся комнаты не только нанимателям, проживающим в этой квартире, но и лицам, имеющим в ней комнату (комнаты) на праве собственности.

Указанные нормы способствуют ликвидации коммунальных квартир.

2. Освободившимся является жилое помещение, которое пустует:

а) в связи с переездом занимавшего это помещение лица на другое место жительства (переселение в другое помещение либо в другой населенный пункт);

б) в связи со смертью нанимателя, занимавшего это помещение, и проч.

При временном отсутствии нанимателя и членов его семьи (ст. 71 ЖК РФ) нельзя считать помещение освободившимся, и другие лица не могут на него претендовать.

3. Решение соответствующих органов заселить комнату, освободившуюся в коммунальной квартире, может быть оспорено в судебном порядке гражданами, проживающими в этой квартире, путем предъявления иска к лицам, которым предоставлена комната, и органу, принявшему указанное решение.



## Глава 8. Социальный найм жилого помещения

По договору социального найма жилые помещения предоставляются в жилищном фонде социального использования (ст. 19 ЖК РФ). Это положение содержится в ГК РФ. Статья 672 ГК РФ предусматривает, что в государственном и муниципальном жилищном фонде социального использования жилье предоставляется по договору социального найма.

Договору социального найма отводится значительное место в сфере жилищных отношений, связанных с пользованием жилыми помещениями.

Договор социального найма характеризует ряд существенных признаков.

Во-первых, жилые помещения по этому договору предоставляются в жилищных фондах публичных форм собственности (государственной, муниципальной), что основано на положениях ст. 19 ЖК РФ, ст. 672 ГК РФ.

Во-вторых, эти жилые помещения предоставляются малоимущим и иным категориям граждан, определенным федеральным законом или законом субъекта РФ, что предусмотрено ст. 49 ЖК РФ.

В-третьих, договор социального найма заключается без установления срока его действия (ст. 60 ЖК РФ).

В-четвертых, в данной сфере действует норма предоставления площади жилого помещения (ст. 50 и ч. 5 ст. 57 ЖК РФ).

Заключению договора социального найма предшествует процедура предоставления жилого помещения: признание лица нуждающимся в жилом помещении; постановка на учет нуждающихся; решение соответствующего органа о предоставлении жилого помещения (ст. 49, 51, 52, 57 ЖК РФ).

Следует отметить, что правоотношения, схожие с социальным наймом, содержатся в правовых системах ряда зарубежных стран.

Законодательное регулирование жилищных отношений найма в Италии, Франции, Швейцарии, США, Венгрии, Хорватии, Чехии обеспечивается как нормами гражданских кодексов, так и нормами жилищного законодательства.

По общему определению, данному в законодательстве этих стран, договор найма жилого помещения является одной из форм удовлетворения жилищных потребностей. Предметом договора выступает жилое помещение, отвечающее стандартам и требованиям, установленным законодательством. Согласно Гражданскому кодексу Италии минимальный срок, на который заключается договор найма, составляет 4 года, максимальный - весь срок жизни нанимателя плюс 2 года со дня его смерти.

Статья 60. Договор социального найма жилого помещения

1. Договор социального найма заключается в письменной форме на основе решения о предоставлении жилья.

По этому договору наймодатель (собственник жилого помещения государственного или муниципального жилищного фонда) обязуется передать нанимателю (гражданину) жилое помещение во владение и пользование для проживания в нем. От имени собственника действует уполномоченный им государственный орган или орган местного самоуправления (либо управомоченное им лицо).

Малоимущим гражданам жилые помещения предоставляются в муниципальном жилищном фонде (ч. 2 ст. 49 ЖК РФ) по решению органа местного самоуправления.

Что касается иных категорий граждан, которые не являются малоимущими, то такие категории граждан, а также порядок обеспечения их жильем определяются федеральным законом, указом Президента РФ или законом субъекта РФ (ч. 3 ст. 49 ЖК РФ).

Согласно ч. 4 ст. 49 ЖК РФ этим категориям граждан могут предоставляться жилые помещения муниципального жилищного фонда в случае наделения данных органов в установленном порядке государственными полномочиями на обеспечение этих категорий граждан жильем (см. [комментарий](#) к этой статье).

2. Обязанность заключить договор социального найма вытекает из решения соответствующего органа, предписывающего наймодателю предоставить гражданину (нанимателю) возможность занять жилое помещение.

Нанимателем по этому договору может быть только гражданин. Данное положение соответствует ст. 17 ЖК РФ, согласно которой жилое помещение предназначено для проживания граждан. Профессиональная и предпринимательская деятельность в таком помещении допустима только проживающими в нем гражданами (см. [комментарий](#) к ст. 17).

Предметом договора должно быть жилое помещение, представляющее собой жилой дом, квартиру, часть жилого дома или квартиры (жилой дом понимается в данном случае как многоквартирный).

3. Жилищный кодекс РФ предоставляет нанимателю по договору социального найма

значительное число прав.

Так, он может вселить туда других граждан в качестве членов своей семьи (на условиях, предусмотренных ст. 70); обменять жилое помещение (ст. 72-75); передать жилое помещение или его часть в поднаем (ст. 76-79); разрешить проживание временных жильцов (ст. 80). Как видим, эти права содержат элементы распоряжения жилым помещением (в большей или меньшей степени). Однако обязательным условием реализации указанных прав является согласие наймодателя (в письменной форме).

4. Жилищный кодекс РФ не только предоставляет нанимателю права, но и возлагает определенные обязанности, неисполнение которых влечет определенную законодательством ответственность (ст. 68, 83).

Права и обязанности наймодателя жилого помещения по договору социального найма предусмотрены ст. 65 (см. [комментарий](#) к ней).

5. В соответствии с ч. 2 комментируемой статьи договор социального найма заключается без установления срока его действия (ч. 2 ст. 60 ЖК РФ), что способствует стабильности жилищных отношений.

Логическим продолжением нормы ч. 2 является правило ч. 3 ст. 60: изменение оснований и условий, дающих право получить жилье по договору социального найма, не влечет расторжения этого договора.

В то же время возможны последствия такого изменения. Согласно ч. 9 ст. 156 ЖК РФ граждане, признанные в установленном порядке малоимущими и занимающие жилые помещения по договорам социального найма, освобождаются от платы за пользование жилым помещением (платы за наем). Поэтому следствием повышения материального статуса семьи должно явиться установление платы за наем (ст. 154 ЖК РФ).

6. Законодатель обязывает наймодателя передать нанимателю жилое помещение, но не касается момента заселения.

Обратимся к ст. 153 ЖК РФ. Эта статья позволяет сделать вывод, что заключение договора социального найма и означает "заселение". Дело в том, что обязанность по оплате жилья и коммунальных услуг возникает у нанимателя с момента заключения договора (ч. 2), а до заселения жилищно-коммунальные расходы несут соответственно органы государственной власти и органы местного самоуправления или уполномоченные ими лица (ч. 3).

Типовой договор социального найма предусматривает обязанность наймодателя передать нанимателю жилье в течение 10 дней со дня подписания договора.

7. Договор социального найма существенно отличается от договора найма, предусмотренного гл. 35 ГК РФ ("коммерческий" наем). Договор "коммерческого" найма является правовой формой использования жилищного фонда всех форм собственности, заключается на срок до 5 лет и обладает рядом других особенностей (см. [комментарий](#) к ст. 19).

#### Статья 61. Пользование жилым помещением по договору социального найма

1. В числе правовых регуляторов пользования жилым помещением комментируемая статья называет только нормы Жилищного кодекса РФ и договор социального найма жилого помещения. Вместе с тем ст. 17 ЖК РФ обязывает Правительство РФ утвердить правила пользования жилыми помещениями. Напомним, что эти Правила утверждены постановлением Правительства РФ от 21.01.2006 N 25.

Статья 17 предусматривает также, что жилым помещением следует пользоваться с учетом соблюдения прав и законных интересов проживающих в этом помещении граждан, соседей, с учетом требований пожарной безопасности, санитарно-гигиенических, экологических и иных требований законодательства. Кроме того, ст. 17 допускает возможность использовать жилое помещение для профессиональной или предпринимательской деятельности (ч. 2).

2. В договоре социального найма жилого помещения определяются права и обязанности нанимателя и наймодателя, предусматривается ответственность за неисполнение условий договора (ст. 65-68, ст. 83 ЖК РФ). Существенной гарантией реализации права пользования жильем является неприкосновенность жилища (см. [комментарий](#) к ст. 3).

Права и обязанности нанимателя раскрыты в Типовом договоре социального найма и в Правилах пользования жилыми помещениями. Данный вопрос подробно изложен в [комментарии](#) к ст. 63.

3. Согласно ч. 2 комментируемой статьи наниматель жилого помещения в многоквартирном доме приобретает право пользования общим имуществом в этом доме.

Под общим в данном случае понимается имущество, которое не является частями квартир и предназначено для обслуживания более одного помещения в доме; перечень объектов общего имущества содержится в ст. 36 (см. [комментарий](#) к ней).

## Статья 62. Предмет договора социального найма жилого помещения

1. Часть 1 комментируемой статьи дает перечень жилых помещений, которые могут быть предметом договора социального найма: жилой дом, квартира, часть жилого дома или квартиры. "Жилой дом" понимается в данном случае как многоквартирный (когда ЖК РФ регулирует отношения по поводу многоквартирных домов, то на это указывается специально).

2. Указывая предмет договора социального найма жилого помещения, ст. 62 не дает его характеристик - они определены в ст. 15 ЖК РФ: изолированное жилое помещение, которое является недвижимым имуществом и пригодно для постоянного проживания граждан, т.е. отвечает установленным санитарным и техническим правилам и нормам, иным требованиям законодательства.

Требование об изолированности жилого помещения закреплено и в ч. 2 комментируемой статьи. Предметом договора социального найма может быть только изолированное помещение - комната, квартира и др. (в отличие от договора поднайма, предметом которого может быть и часть жилого помещения - ст. 76 ЖК РФ).

3. Жилое помещение должно быть пригодным для проживания, т.е. отвечать санитарным правилам (планировка, освещенность, воздухообмен, уровень шума и проч. - см. Федеральный закон от 30.03.99 N 52-ФЗ "О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения"\*(51)) и техническим требованиям: стационарность сооружения, наличие вспомогательных помещений и проч.

Указанные требования устанавливаются Правительством РФ (ч. 3 ст. 15 ЖК РФ)\*(52).

Граждане, проживающие в помещении, не отвечающем установленным для жилья требованиям, признаются нуждающимися в жилье (п. 3 ч. 1 ст. 51 ЖК РФ).

По вопросу пригодности жилья для проживания см. [комментарий](#) к ст. 15.

4. Среди потребительских качеств жилого помещения существенным является его благоустройство. Вместе с тем требование о благоустроенности (как одной из необходимых характеристик жилого помещения) не содержится ни в ст. 62, ни в ст. 15 ЖК РФ; оно обозначено в ст. 84-89 Кодекса, регламентирующих вопросы предоставления жилых помещений (в связи с выселением в случаях, определенных ст. 85 ЖК РФ). Положением о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции (утв. постановлением Правительства РФ от 28.01.2006 N 47) предусматривается, что жилое помещение должно быть обеспечено определенными инженерными системами (п. 12).

Степень благоустройства в городах и иных поселениях различна. Таким образом, по договору социального найма должно предоставляться жилое помещение, являющееся благоустроенным применительно к условиям данного населенного пункта. (Такое положение содержалось и в ст. 40 ЖК РСФСР.)

5. Самостоятельным предметом договора социального найма не могут быть: неизолированные жилые помещения, помещения вспомогательного использования, а также общее имущество в многоквартирном доме.

К неизолированным жилым помещениям следует отнести часть комнаты, комнату, связанную с другой комнатой общим (общим) входом (проходная, за проходная). Вспомогательными помещениями являются кухни, коридоры и проч. В отношении общего имущества в многоквартирном доме следует обратиться к ст. 36 ЖК РФ (см. [комментарий](#) к ней).

6. Предоставляемое помещение должно обеспечивать здоровые жилищные условия, нормальную жизнедеятельность человека: оно должно быть капитальным, обладать определенной звукопроницаемостью, иметь достаточную освещенность, быть теплым.

Как правило, по договору социального найма предоставляется отдельная квартира. Вместе с тем определенная часть предоставляемого жилья, главным образом освобождающегося, может заселяться покомнатно. Предоставление комнаты по договору социального найма возможно также в случаях, определяемых ст. 89 ЖК РФ (когда жилье предоставляется в связи с выселением из комнаты в коммунальной квартире).

## Статья 63. Форма договора социального найма жилого помещения

1. Комментируемая статья требует заключения договора социального найма в письменной форме. Такое условие содержалось и в ЖК РСФСР (ст. 51), однако на практике не соблюдалось. Договор подлежал заключению на основании ордера. ЖК РФ ордер упразднил (см. [комментарий](#) к ст. 57).

Согласно ЖК РФ основанием для вселения на условиях социального найма является договор, который заключается на основании решения о предоставлении жилья.

2. Договор как социального найма, так и коммерческого заключается в простой письменной форме (см. ст. 161 ГК РФ). Комментируемая статья не содержит положений о последствиях несоблюдения письменной формы, поэтому необходимо обратиться к правилам ГК РФ. Нарушение письменной формы не влечет в данном случае недействительности договора, но лишает стороны права

- при возникновении спора - подтверждать сделку и ее условия свидетельскими показаниями; однако это не мешает им приводить письменные и другие доказательства (ст. 162 ГК РФ).

Принимая во внимание нормы ст. 69 ЖК РФ о необходимости указать в договоре социального найма членов семьи нанимателя (ч. 3), отказ от заключения договора в письменной форме ставит членов семьи нанимателя (в случае жилищного спора) в тяжелое положение при доказывании своих прав.

3. Комментируемой статьей (ч. 2) предусматривается утверждение типового договора социального найма жилого помещения.

Типовой договор социального найма утвержден постановлением Правительства РФ от 21.05.2005 N 315.

Положения Типового договора социального найма соответствуют нормам ЖК РФ, в частности о: предоставлении изолированного жилого помещения, пригодного для проживания;

том, что нанимателем жилья может быть только гражданин;

письменной форме договора;

обязанности нанимателя своевременно вносить плату за жилье и коммунальные услуги;

необходимости поддерживать жилье в надлежащем состоянии;

равных с нанимателем прав членов его семьи по пользованию жилым помещением.

То же можно сказать и в отношении обязанностей нанимателя (п. 4):

использовать жилое помещение по назначению;

поддерживать в надлежащем состоянии жилое помещение;

проводить текущий ремонт жилого помещения;

не производить переустройство и (или) перепланировку жилого помещения без соответствующего согласования;

своевременно вносить плату за жилое помещение и коммунальные услуги;

уплачивать пеню в случае несвоевременной оплаты жилья и коммунальных услуг;

переселяться на время капитального ремонта в предоставляемое наймодателем жилое помещение;

информировать наймодателя об изменении оснований и условий, дающих право пользования жилым помещением по договору социального найма.

Эти нормы соответствуют ст. 26, 67, 83, 88, 156 Кодекса. Обязанности наймодателя (п. 5) учитывают положения ст. 65, 66 ЖК РФ.

При изложении прав сторон договора (п. 6 и 8) использованы нормы ст. 61, 65, 67, 70-72, 76, 80-83 ЖК РФ. В п. 10, 11 (расторжение договора) воспроизведена ст. 83 ЖК РФ.

Отметим, что в этом документе использованы положения Типового договора найма жилого помещения в домах государственного, муниципального и общественного жилищного фонда в РСФСР, утв. постановлением Совета Министров РСФСР от 25.09.85 N 415 (признан утратившим силу - п. 3 постановления Правительства РФ от 21.05.2005 N 315).

Из числа иных положений действующего Типового договора социального найма можно отметить: подп. "г" п. 4 - об обеспечении сохранности помещений и инженерного оборудования; подп. "к" п. 4 - в части освобождения жилого помещения; подп. "л" п. 4 - предусматривающий обязанность нанимателя допускать в жилье представителей наймодателя; подп. "е" п. 5 - об обязанности наймодателя принимать участие в подготовке домов к эксплуатации в зимних условиях.

4. Следует отметить, что Типовой договор социального найма не во всем соответствует нормам ЖК РФ. Так, подп. "в" п. 6 Типового договора предусматривает сохранение права на жилое помещение при временном отсутствии нанимателя и членов его семьи. Однако ст. 71 Кодекса предусматривает, что временное отсутствие нанимателя жилого помещения по договору социального найма, членов его семьи не изменяет их прав и обязанностей по договору социального найма. Следовательно, нельзя ограничиться лишь правом на жилое помещение. Хотелось бы напомнить, что в Жилищном кодексе РФ права по договору социального найма определены ст. 67, 69, 70, 72, 76, 80, 81 и т.д. Кроме того, Типовой договор игнорирует столь серьезную позицию, как сохранение за временно отсутствующими обязанностями по договору.

Подпункт "д" п. 6 Типового договора предусматривает право нанимателя требовать (с письменного согласия проживающих совместно с ним членов семьи) изменения договора в случаях, установленных законодательством РФ.

Согласно ст. 82 ЖК РФ договор социального найма изменяется в следующих случаях:

заключение одного договора социального найма на помещения в квартире, занимаемые по отдельным договорам социального найма, при объединении граждан, проживающих в квартире, в одну семью;

признание нанимателем одного из членов семьи вместо первоначального нанимателя (замена нанимателя).

Предложенный Типовым договором порядок изменения нельзя признать правильным, поскольку замена нанимателя требует, помимо согласия членов семьи, согласия наймодателя (ч. 2 ст. 82 ЖК РФ). Добавим, согласие членов семьи в этом случае не обязательно должно быть письменным.

Необходимо уточнить и подп. "б" п. 8 Типового договора о праве наймодателя требовать допуска в жилое помещение своих представителей. ЖК РФ не предусматривает такого права (см. [комментарий](#) к ст. 65). Необходимым условием права "требовать" должны быть определенные последствия неисполнения требования. В качестве примера: согласно ст. 67 ЖК РФ наниматель вправе требовать от наймодателя своевременного проведения капитального ремонта жилого помещения, причем неисполнение влечет предусмотренные ч. 2 ст. 66 ЖК РФ последствия; отказ нанимателя от переселения на время капитального ремонта в маневренный фонд влечет такое переселение в судебном порядке. Что касается обсуждаемого п. 8 Типового договора, то в соответствии с ним неисполнение "требования" не влечет никаких последствий.

Неудачна и редакция подп. "з" п. 4 Типового договора в части платы за жилое помещение по утвержденным "ценам и тарифам".

Ряд положений Типового договора предусматривает наличие соответствующего акта (см. подп. "к" п. 4 и подп. "л" п. 5). Ни форма, ни содержание таких актов не определены.

Статья 64. Сохранение договора социального найма жилого помещения при переходе права собственности на жилое помещение, права хозяйственного ведения или права оперативного управления жилым помещением

1. Положения комментируемой статьи отражают норму ст. 675 ГК РФ. Однако Гражданский кодекс РФ предусматривает сохранение договора социального найма лишь при переходе права собственности на жилое помещение, а Жилищный кодекс РФ - и при переходе права хозяйственного ведения или оперативного управления.

2. Норма ст. 64 способствует стабильности жилищных отношений, возникающих из социального найма, однако ее нельзя признать безупречной. Обратимся к ст. 49 и 60 ЖК РФ. Согласно ст. 49 по договору социального найма предоставляются жилые помещения государственного или муниципального жилищного фонда. Статьей 60 установлено, что договор социального найма заключается на жилые помещения государственного или муниципального жилищного фонда.

Таким образом, в случае перехода жилого помещения в частную собственность сохранение неизменными условий договора социального найма сомнительно.

Статья 65. Права и обязанности наймодателя жилого помещения по договору социального найма

1. Согласно ч. 1 ст. 65 наймодатель жилого помещения по договору социального найма имеет право требовать своевременного внесения платы за жилье и коммунальные услуги. Данному праву наймодателя соответствует обязанность нанимателя - своевременно вносить плату за жилье и коммунальные услуги.

Однако права наймодателя этим не ограничиваются. Так, в соответствии с ЖК РФ:

наймодатель вправе требовать расторжения договора социального найма в случаях нарушения нанимателем жилищного законодательства, несоблюдения условий договора (ст. 83);

наймодатель может запретить вселение в жилое помещение иных граждан в качестве членов семьи нанимателя (ст. 70);

для обмена жилого помещения и сдачи его в поднаем необходимо согласие наймодателя в письменной форме (ст. 72, 74, 76);

наймодатель вправе запретить проживание временных жильцов по основаниям, предусмотренным в ст. 80;

нанимателю запрещается производить переустройство и реконструкцию жилого помещения без согласия наймодателя (ст. 26).

2. В соответствии с ч. 2 комментируемой статьи наймодатель жилого помещения обязан:

1) передать нанимателю жилое помещение, свободное от прав иных лиц.

Жилое помещение, предоставляемое по договору социального найма, должно быть юридически и фактически свободным. У него не может быть других законных пользователей и оно не должно быть фактически занято лицами, не имеющими права пользования этим помещением.

Решение соответствующего органа о предоставлении жилого помещения, право пользования которым на законных основаниях принадлежит иным лицам, является недействительным. Лицо, фактически занимающее жилое помещение без законных на то оснований, подлежит выселению. Споры об этом разрешаются в судебном порядке. До того момента, пока не будет принято решение по возникшему спору либо не будет освобождено незаконно занимаемое жилое помещение, оно заселению не подлежит;

2) участвовать в надлежащем содержании и ремонте общего имущества в многоквартирном



доме, в котором находится сданное в наем жилое помещение. Положения в части технического обслуживания и ремонта жилищного фонда, обеспечения его сохранности в достаточно полном объеме содержатся в Правилах и нормах технической эксплуатации жилищного фонда, утв. постановлением Госстроя России от 27.09.2003 N 170 (см. [комментарий](#) к ст. 25).

Правила пользования жилыми помещениями (см. комментарии к [ст. 61](#) и [63](#)) предусматривают обязанность наймодателя систематически производить осмотр жилых домов и жилых помещений и профилактическое обслуживание санитарно-технического оборудования, находящегося в них; обеспечивать бесперебойную работу инженерного оборудования, надлежащее содержание подъездов, других мест общего пользования дома и придомовой территории. По вопросам обеспечения сохранности и содержания жилищного фонда следует обратиться также к Правилам и нормам технической эксплуатации жилищного фонда;

3) осуществлять капитальный ремонт жилого помещения. Такая обязанность предусмотрена и Типовым договором социального найма (подп. "в" п. 5).

В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения наймодателем обязанности своевременно проводить капитальный ремонт сданного в наем жилого помещения, а также общего имущества в многоквартирном доме наступают последствия, предусмотренные ст. 66 ЖК РФ;

4) обеспечивать предоставление нанимателю необходимых коммунальных услуг надлежащего качества.

Современное жилое помещение (жилой дом) включает - как неотъемлемые составляющие жилья - инженерное оборудование (газовое, электрическое и др.). Гражданин приобретает (при получении жилого помещения) право использовать санитарно-техническое и иное оборудование в доме (см. ч. 2 ст. 61 ЖК РФ).

В 2006 г. Правительством РФ были утверждены Правила предоставления коммунальных услуг гражданам (постановление от 23.05.2006 N 307)\*([53](#)). Они определяют порядок предоставления и оплаты коммунальных услуг, права и обязанности потребителей и исполнителей услуг. Правила обязывают исполнителя предоставлять потребителю услуги, соответствующие нормативам и стандартам, санитарным правилам и нормам.

3. Обязанности наймодателя не исчерпываются обозначенными в ч. 2 комментируемой статьи. Согласно ч. 3 наймодатель несет иные обязанности, предусмотренные жилищным законодательством и договором социального найма жилого помещения.

4. Статьей 81 ЖК РФ предусматривается обязанность наймодателя предоставить нанимателю жилое помещение меньшего размера взамен занимаемого, если наниматель обратился к нему с такой просьбой. Другое жилое помещение должно быть предоставлено в течение 3 месяцев со дня подачи нанимателем заявления.

Согласно ст. 29 ЖК РФ наймодатель обязан привести жилое помещение в прежнее состояние в случае его самовольного переустройства нанимателем. Статья 87 ЖК РФ предусматривает, что в случае перевода жилого помещения в нежилое (или признания его непригодным для проживания) наймодатель предоставляет гражданам, выселяемым из этого помещения, другое жилье.

5. Еще одна обязанность наймодателя - предоставить нанимателю и членам его семьи жилое помещение на время капитального ремонта или реконструкции дома, если такие работы невозможно произвести без выселения (ч. 1 ст. 88 ЖК РФ).

Переселение нанимателя и членов его семьи в жилое помещение маневренного фонда и обратно осуществляется за счет наймодателя (см. [комментарий](#) к ст. 95).

Если в результате капитального ремонта или реконструкции дома занимаемое жилое помещение не может быть сохранено либо размер его существенно изменится, наймодатель должен предоставить нанимателю и членам его семьи другое жилье по договору социального найма до начала работ по капитальному ремонту или реконструкции дома (ст. 88 ЖК РФ).

6. Согласно Типовому договору социального найма наймодатель обязан принимать участие в своевременной подготовке жилых домов, санитарно-технического и иного оборудования к эксплуатации в зимних условиях (подп. "е" п. 5).

Кроме того, Типовой договор обязывает наймодателя информировать нанимателя о проведении капитального ремонта или реконструкции дома не позднее чем за 30 дней до начала работ.

В значительном объеме обязанности наймодателя обозначены Правилами пользования жилыми помещениями.

7. Обязанностью наймодателя должно считаться и своевременное заселение жилых помещений. (По вопросу заселения жилых помещений см. [комментарий](#) к ст. 63.)

Статья 66. Ответственность наймодателя жилого помещения по договору социального найма

1. Комментируемая статья предусматривает ответственность наймодателя жилого помещения по договору социального найма в случаях неисполнения обязанностей, установленных Жилищным

кодексом РФ и договором социального найма, т.е. основанием ответственности является виновное поведение наймодателя.

2. Рассмотрим конкретные санкции, предусмотренные законодательством за отдельные нарушения.

Неисполнение (ненадлежащее исполнение) наймодателем своих обязанностей по капитальному ремонту (ч. 2 ст. 66) дает нанимателю возможность:

либо уменьшить плату за пользование жильем, общим имуществом в многоквартирном доме;

либо возместить свои расходы, связанные с устранением недостатков жилого помещения и (или) общего имущества дома;

либо возместить свои убытки, причиненные несвоевременно проведенным капитальным ремонтом: жилого помещения; общего имущества многоквартирного дома.

Неисполнение наймодателем обязанности привести жилое помещение, самовольно переустроенное нанимателем, в прежнее состояние (п. 2 ч. 5 ст. 29 ЖК РФ) влечет столь серьезное последствие, как продажа такого помещения с публичных торгов (ч. 6 ст. 29 ЖК РФ).

Статья 157 ЖК РФ предусматривает изменение размера платы за коммунальные услуги, если такие услуги - ненадлежащего качества и (или) предоставляются с перерывами, превышающими установленную продолжительность (см. [комментарий](#) к этой статье).

Нарушение правил содержания и ремонта жилых домов, жилых помещений, а также нормативов обеспечения граждан коммунальными услугами влечет административную ответственность должностных и юридических лиц, предусмотренную ст. 7.22 КоАП РФ ("Нарушение правил содержания и ремонта жилых домов и (или) жилых помещений") и ст. 7.23 ("Нарушение нормативов обеспечения населения коммунальными услугами").

Уголовная ответственность может наступить в случаях, когда нарушение носит характер преступления. Статьей 168 УК РФ предусматривается ответственность за уничтожение или повреждение имущества по неосторожности; ст. 139 УК РФ - за нарушение неприкосновенности жилища; ст. 201 УК РФ - за использование лицом, выполняющим управленческие функции в коммерческой или иной организации, своих полномочий вопреки законным интересам этой организации и в целях извлечения выгод и преимуществ для себя или других лиц либо нанесения вреда другим лицам, если это деяние причинило существенный вред правам и законным интересам граждан или организаций либо охраняемым законом интересам общества или государства; ст. 293 УК РФ - за неисполнение или ненадлежащее исполнение должностным лицом своих обязанностей вследствие недобросовестного или небрежного отношения к службе (халатность).

Статья 67. Права и обязанности нанимателя жилого помещения по договору социального найма

1. Комментируемая статья определяет права и обязанности нанимателя жилого помещения по договору социального найма.

В соответствии с ч. 1 наниматель имеет право вселять в занимаемое жилое помещение иных лиц; сдавать жилое помещение в поднаем; разрешать проживание в жилом помещении временных жильцов; осуществлять обмен или замену жилого помещения (см. комментарии к [ст. 70, 72, 76, 80, 81](#)).

Согласно п. 5 ч. 1 комментируемой статьи наниматель вправе требовать от наймодателя своевременного проведения капитального ремонта жилого помещения, участия наймодателя в содержании общего имущества в многоквартирном доме, а также предоставления коммунальных услуг надлежащего качества. Указанные позиции (ремонт, содержание общего имущества дома, предоставление коммунальных услуг) предусматриваются ст. 65 ЖК РФ в качестве обязанностей наймодателя, а их невыполнение влечет за собой ответственность, предусмотренную ст. 66 (см. [комментарий](#) к ней).

2. Перечень прав, обозначенных в ч. 1 ст. 67, не является закрытым; ч. 2 этой статьи предусмотрено наличие у нанимателя иных прав, определенных ЖК РФ, другими федеральными законами и договором социального найма.

Так, согласно ст. 66 ЖК РФ наниматель вправе потребовать уменьшения платы за пользование жилым помещением, общим имуществом в многоквартирном доме и т.п., если наймодатель не исполняет своих обязанностей; ст. 71 ЖК РФ предусматривает сохранение прав (а также обязанностей) по договору социального найма при временном отсутствии нанимателя и членов его семьи; ст. 159 ЖК РФ устанавливает право получать субсидию на оплату жилья и коммунальных услуг; ч. 2 ст. 83 ЖК РФ дает нанимателю право (с согласия членов семьи) в любое время расторгнуть договор социального найма.

3. Обязанности нанимателя жилого помещения по договору социального найма изложены в ч. 3 комментируемой статьи. В соответствии с ней наниматель обязан:

1) использовать жилое помещение по назначению и в пределах, которые установлены ЖК РФ (п. 1 ч. 3).

Жилые помещения предназначены для проживания, и поэтому в них нельзя размещать промышленные производства (ч. 3 ст. 17 ЖК РФ). Правда, наряду с проживанием (прямое назначение жилья) закон допускает определенную предпринимательскую и профессиональную деятельность (писательскую, научную и др.). Запрещать такую деятельность в жилых помещениях было бы неоправданным ограничением прав граждан (см. ч. 2 ст. 17).

Жилищный кодекс РФ допускает использование жилья в указанных выше целях, если это не нарушает права и законные интересы других граждан, а также не идет вразрез с требованиями, которым должно отвечать жилое помещение. Основные требования при осуществлении предпринимательской деятельности (помимо соблюдения интересов соседей) - соблюдение: правил пользования жилым помещением; порядка пользования инженерными сетями и оборудованием; стандартов, применяемых к уровню шума; требований пожарной безопасности; санитарно-гигиенических, экологических и иных требований (ч. 2 и 4 ст. 17 ЖК РФ);

2) поддерживать надлежащее состояние жилого помещения; обеспечивать его сохранность; проводить текущий ремонт. В этой связи законодательство возлагает на граждан - пользователей жилыми помещениями обязанности: бережно относиться к занимаемому жилому помещению; использовать жилье в соответствии с его назначением, т.е. для удовлетворения своих жилищных потребностей;

3) своевременно оплачивать жилье и коммунальные услуги. Эта обязанность возникает с момента заключения договора социального найма (п. 1 ч. 2 ст. 153 ЖК РФ).

Плата за жилье включает (ст. 154 ЖК РФ):

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 этом доме. Капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме производится за счет собственника жилищного фонда.

Жилое помещение и коммунальные услуги оплачиваются ежемесячно до 10-го числа месяца, следующего за истекшим месяцем, если иной срок не установлен договором управления многоквартирным домом (ч. 1 ст. 155 ЖК РФ);

4) информировать наймодателя (в установленные договором сроки) об изменении оснований и условий, дающих право пользования жилым помещением по договору социального найма. Например, сообщать о смерти или рождении членов своей семьи, о выезде одного из них куда-либо на постоянное место жительства. Согласно ч. 3 ст. 60 ЖК РФ изменение указанных оснований и условий не влечет расторжения договора. В данном случае возможно обращение к ст. 156 ЖК РФ. Частью 9 этой статьи установлено, что малоимущие граждане освобождаются от внесения платы за пользование жилым помещением (плата за наем). Таким образом, при определенных изменениях таких оснований правомерно взимание такой платы.

4. Практически в полном объеме обязанности нанимателя содержатся в Правилах пользования жилыми помещениями.

Согласно п. 10 Правил наниматель обязан:

а) использовать жилое помещение по назначению и в пределах, установленных Жилищным кодексом РФ;

б) осуществлять пользование жилым помещением с учетом соблюдения прав и законных интересов проживающих в жилом помещении граждан, соседей;

в) обеспечивать сохранность жилого помещения, не допускать выполнение в жилом помещении работ или совершение других действий, приводящих к его порче;

г) поддерживать надлежащее состояние жилого помещения, а также помещений общего пользования в многоквартирном доме (квартире), соблюдать чистоту и порядок в жилом помещении, подъездах, кабинах лифтов, на лестничных клетках, в других помещениях общего пользования, обеспечивать сохранность санитарно-технического и иного оборудования, а также соблюдать требования п. 6 названных Правил;

д) немедленно принимать возможные меры к устранению обнаруженных неисправностей жилого помещения или санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в нем, и в случае необходимости сообщать о них наймодателю или в соответствующую управляющую организацию;

е) производить текущий ремонт жилого помещения;

ж) своевременно вносить плату за жилое помещение и коммунальные услуги. Обязанность по оплате жилого помещения и коммунальных услуг возникает с момента заключения договора социального найма жилого помещения в соответствии с законодательством;

з) информировать наймодателя в установленные договором социального найма жилого помещения сроки об изменении оснований и условий, влияющих на пользование жилым помещением;

и) допускать в заранее согласованное время в жилое помещение работников наймодателя или

уполномоченных им лиц, представителей органов государственного контроля и надзора для осмотра технического и санитарного состояния жилого помещения, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в нем, а также для выполнения необходимых ремонтных работ;

к) не производить переустройство и (или) перепланировку жилого помещения в нарушение установленного порядка;

л) при прекращении права пользования жилым помещением сдавать по акту наймодателю в исправном состоянии жилое помещение, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в нем, оплачивать стоимость не произведенного нанимателем ремонта жилого помещения, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в нем, или производить ремонт за свой счет, а также погашать задолженность по оплате жилого помещения и коммунальных услуг.

Наниматель несет иные обязанности, предусмотренные законодательством.

5. Права и обязанности нанимателя содержатся также в Типовом договоре социального найма (см. [комментарий](#) к ст. 63).

6. Существенная обязанность пользователя жилым помещением (нанимателя, членов его семьи и т.п.) - соблюдение прав и законных интересов проживающих в этом жилом помещении граждан, соседей (ч. 4 ст. 17 ЖК РФ). Статья 83 Кодекса содержит - в числе оснований расторжения договора социального найма - систематическое нарушение этих прав и законных интересов (п. 3 ч. 4).

Статья 68. Ответственность нанимателя жилого помещения по договору социального найма

1. Норма ст. 68, по сути, является отсылочной.

Следствием нарушения жилищного законодательства нанимателем может явиться расторжение договора социального найма (ст. 83 ЖК РФ) или утрата права пользования жилым помещением. (Данные вопросы рассмотрены в [комментарии](#) к ст. 83.) Ответственность в случае несвоевременного внесения платы за жилье и коммунальные услуги предусмотрена ст. 155 ЖК РФ (взимание пени).

2. Комментируемая статья отсылает и к иным отраслям законодательства, положения которых предусматривают определенную ответственность. Так, согласно ст. 7.21 КоАП РФ ("Нарушение правил пользования жилыми помещениями") порча жилых домов, жилых помещений, а равно порча их оборудования, самовольное переоборудование жилых помещений либо использование их не по назначению влечет предупреждение или административный штраф.

Граждане могут быть привлечены к уголовной ответственности за умышленное или неосторожное уничтожение или повреждение имущества (ст. 167, 168 УК РФ). Так, разрушение или повреждение жилья могут явиться следствием противоправных действий граждан (например, умышленный поджог).

Статья 69. Права и обязанности членов семьи нанимателя жилого помещения по договору социального найма

1. Комментируемая статья определяет круг членов семьи нанимателя, жилищные права и обязанности этих лиц, а также бывших членов семьи нанимателя.

Членов семьи нанимателя можно разделить на две основные группы:

1) супруги, дети, родители нанимателя, проживающие совместно с ним. Эти лица считаются членами его семьи без каких-либо дополнительных условий - достаточно совместного проживания с нанимателем;

2) другие родственники, а также нетрудоспособные иждивенцы. Для признания этих лиц членами семьи нанимателя необходимо, чтобы они были вселены в нанимаемое жилое помещение именно в этом качестве и вели с нанимателем общее хозяйство.

Кроме того, суд может - в исключительных случаях - признать членами семьи нанимателя других лиц.

2. Наниматель и члены его семьи, включая бывших, если они продолжают проживать совместно с нанимателем, обладают равными правами. Наниматель выступает в качестве представителя членов семьи перед наймодателем - другой стороной договора социального найма.

Каждый из членов семьи вправе:

сохранять права и обязанности по договору в случае временного отсутствия (ст. 71 ЖК РФ);

участвовать в решении вопросов: переустройства и перепланировки жилого помещения, вселения в установленном порядке в жилое помещение других лиц (ст. 70 ЖК РФ), обмена жилого помещения (ст. 72 ЖК РФ), сдачи жилья в поднаем (ст. 76 ЖК РФ), вселения временных жильцов (ст. 80 ЖК РФ), переселения в жилое помещение меньшего размера (ст. 81 ЖК РФ), изменения договора социального найма (ст. 82 ЖК РФ), расторжения договора (ч. 2 ст. 83 ЖК РФ).

Никто из членов семьи нанимателя не может быть ограничен в праве пользования жилым помещением или выселен из него, кроме как по основаниям и в порядке, установленных законом (ч. 4 ст. 3 ЖК РФ).

3. Жилищное законодательство, определяя права и обязанности нанимателя и членов его семьи как равные, подразумевает, главным образом, правомочие пользования жилым помещением.

Что касается ограниченного распоряжения жильем, предоставленным по договору социального найма (вселение иных лиц, обмен, сдача в поднаем и проч.), то они определены как права нанимателя жилого помещения, которые он может реализовать с согласия членов семьи.

Относительно пользования общим имуществом многоквартирного дома в ст. 61 ЖК РФ упомянут лишь наниматель жилого помещения. Также следует сказать по поводу выбора "вида" ответственности наймодателя при неисполнении им своих обязанностей по договору (ч. 2 ст. 66 ЖК РФ) и т.д.

В юридической литературе по этому вопросу было отмечено: "Права членов семьи являются равными с правами нанимателя, вместе с тем в некоторых случаях они производны от прав нанимателя... В жилищных правоотношениях наниматель выступает в качестве активного субъекта права, тогда как члены семьи проявляют себя в качестве субъектов права обычно путем дачи устного или письменного согласия на совершение нанимателем от имени семьи (либо от своего имени) тех или иных действий, участия в несении расходов по обязательствам, вытекающим из договора найма, и т.д."\*(54).

4. Члены семьи нанимателя жилого помещения обязаны:

использовать жилое помещение по назначению, поддерживать надлежащее состояние жилого помещения и т.д. (ч. 3 ст. 67 и ч. 2 ст. 69 ЖК РФ);

соблюдать права и законные интересы проживающих в этом жилом помещении граждан, соседей;

не нарушать требований пожарной безопасности, санитарно-гигиенических, экологических и иных требований законодательства;

следовать правилам пользования жилыми помещениями, а также условиям договора социального найма;

соблюдать иные требования, предусмотренные ЖК РФ, иными федеральными законами.

5. Часть 2 комментируемой статьи предусматривает солидарную с нанимателем ответственность дееспособных членов семьи по обязательствам, вытекающим из договора социального найма жилого помещения. Она служит дополнительной гарантией интересов наймодателя, в частности в вопросах оплаты жилья.

Статья 70. Право нанимателя на вселение в занимаемое им жилое помещение по договору социального найма других граждан в качестве членов своей семьи

1. Комментируемая статья определяет порядок и условия вселения в жилое помещение, занимаемое по договору социального найма. Наниматель вправе вселить супруга (супругу), детей и родителей, а также других граждан в качестве проживающих совместно с ним членов своей семьи.

При вселении супруга (супруги), детей и родителей необходимо согласие (в письменной форме) остальных членов семьи нанимателя (в том числе временно отсутствующих). В то же время на вселение к родителям несовершеннолетних детей такого согласия не требуется.

При вселении других граждан необходимо согласие (в письменной форме) и всех членов семьи нанимателя, и наймодателя. Наймодатель вправе запретить вселение, если после этого общая площадь жилого помещения на каждого члена семьи составит менее учетной нормы (ст. 50 ЖК РФ).

2. Согласно ст. 54 ЖК РСФСР вселение производилось "в установленном порядке". В Постановлении Пленума ВС СССР N 2 было отмечено, что под вселением в установленном порядке понимается "как правило, вселение в жилое помещение с соблюдением положений о прописке" (п. 7).

Конституционный Суд РФ в Постановлении от 25.04.95 N 3-П признал, что положение ст. 54 ЖК РСФСР об установленном порядке вселения, а именно о соблюдении режима прописки (в настоящее время - регистрации по месту жительства), не соответствует Конституции РФ.

Таким образом, жилищные права и обязанности пользователей жильем основываются на семейных отношениях и на совместном проживании, но не на регистрации граждан по месту жительства.

3. Вселение граждан в качестве членов семьи требует изменения договора социального найма, поскольку в нем необходимо указать нового члена семьи.

Данная норма ч. 2 комментируемой статьи соотносится с ч. 3 ст. 69 ЖК РФ, согласно которой члены семьи нанимателя жилого помещения должны быть указаны в договоре социального найма.

Статья 71. Права и обязанности временно отсутствующих нанимателя жилого помещения по договору социального найма и членов его семьи

1. В соответствии с комментируемой статьей и наниматель, и члены его семьи сохраняют свои права и обязанности по договору социального найма на весь период своего временного отсутствия. Законодатель не указывает сроков такого отсутствия (как это было в ЖК РСФСР - ст. 60).

Норма ст. 71 соответствует ряду других правил ЖК РФ: в случаях, когда действия нанимателя не



могут быть осуществлены без согласия членов его семьи, законодатель указывает: "в том числе временно отсутствующих" (ст. 70, 72 ЖК РФ и т.д.).

Таким образом, права и обязанности по договору социального найма сохраняются независимо от сроков временного отсутствия. Если же гражданин переезжает, например, в другую страну на постоянное место жительства, то это не считается временным отсутствием.

2. Согласно ст. 155 ЖК РФ неиспользование жилья нанимателем и членами семьи не освобождает от обязанности оплачивать жилье и коммунальные услуги. При временном отсутствии граждан плата за отдельные виды коммунальных услуг рассчитывается исходя из нормативов потребления в порядке, утверждаемом Правительством РФ.

3. Комментируемая статья не определяет последствий неисполнения обязанностей по договору социального найма в случае временного отсутствия. Поскольку временно отсутствующие продолжают нести обязанности по договору социального найма, неисполнение этих обязанностей должно повлечь либо расторжение договора, либо признание лица утратившим право пользования жилым помещением.

Статья 72. Право на обмен жилыми помещениями, предоставленными по договорам социального найма

1. Комментируемая статья допускает обмен жилыми помещениями, занимаемыми по договору социального найма. Условием обмена является письменное согласие членов семьи обоих (нескольких, если обмен трех-, четырехкратный и т.д.) нанимателей, в том числе временно отсутствующих, и наймодателя (ч. 1 ст. 72; ч. 1 ст. 74). Обмен может быть совершен между гражданами, проживающими как в одном, так и в разных населенных пунктах на территории Российской Федерации.

Правила обмена жилыми помещениями, установленные ЖК РФ, в основном воспроизводят положения ранее действовавшего Жилищного кодекса РСФСР. Сохранены положения: о необходимости согласия членов семьи нанимателя жилого помещения, включая временно отсутствующих (ч. 1 ст. 72 ЖК РФ; ст. 67 ЖК РСФСР); о праве члена семьи нанимателя требовать принудительного обмена (ч. 3 ст. 72 ЖК РФ; ст. 68 ЖК РСФСР); о необходимости согласия на обмен органов опеки и попечительства (ч. 4 ст. 72 ЖК РФ; ст. 67 ЖК РСФСР); о возможности обмена как в одном, так и в разных населенных пунктах (ч. 5 ст. 72 ЖК РФ; ст. 67 ЖК РСФСР).

2. Ограничение обмена только жильем социального использования\*(55) следует признать целесообразным. Понятно, что обмен жилого помещения, занимаемого по договору жилищного найма, на жилье, принадлежащее на праве собственности, далеко не равнозначен.

Из числа прочих новаций можно отметить следующие:

упразднен "родственный обмен" (ст. 70 ЖК РСФСР);

требуется письменное согласие наймодателя (ранее оно требовалось только при обмене жилых помещений в домах предприятий, учреждений, организаций - ст. 69 ЖК РСФСР);

требуется предварительное согласие органов опеки и попечительства при наличии в семье не только несовершеннолетних, но и лиц, признанных недееспособными или ограниченными в дееспособности.

3. Часть 2 комментируемой статьи подразумевает обмен одного жилого помещения на два и более по требованию членов семьи нанимателя, желающих "разъехаться".

4. И наниматель, и любой из членов его семьи вправе требовать принудительного обмена в судебном порядке, если соглашение об обмене не достигнуто. При этом учитываются заслуживающие внимания доводы и законные интересы лиц, проживающих в обмениваемом помещении. Так, постановлением Пленума ВС РФ от 26.12.84 N 5 было предусмотрено, что при рассмотрении дел о принудительном обмене надлежит тщательно проверять, заслуживают ли внимания доводы и интересы членов семьи, проживающих в обмениваемом помещении. Под такими доводами и интересами следует понимать наличие обстоятельств, препятствующих им в силу возраста, состояния здоровья и т.п. пользоваться предоставляемым в порядке обмена помещением.

5. Часть 4 комментируемой статьи предусматривает такое условие обмена, как согласие органов опеки и попечительства, когда в составе семьи есть несовершеннолетние, недееспособные, ограниченные в дееспособности граждане. Требование о согласии на обмен органов опеки и попечительства основано на положениях ст. 37 ГК РФ. При отсутствии такого согласия обмен жилого помещения может быть признан недействительным в судебном порядке (если нарушены права этих лиц).

6. На основании договора об обмене жилыми помещениями ранее заключенные договоры социального найма расторгаются и заключаются новые (см. [комментарий](#) к ст. 74).

Статья 73. Условия, при которых обмен жилыми помещениями между нанимателями данных помещений по договорам социального найма не допускается

1. Обмен жилыми помещениями не допускается в следующих случаях:

а) если к нанимателю предъявлен иск о расторжении или об изменении договора социального найма (см. комментарии к [ст. 82](#) и [83](#));  
б) если право пользования жилым помещением оспаривается в судебном порядке;  
в) если помещение признано непригодным для проживания,  
г) если принято решение о капитальном ремонте дома (см. [комментарий](#) к ст. 88);  
д) если принято решение о сносе дома либо о его переоборудовании для использования в других целях.

Нецелесообразность такого обмена очевидна. Предлагаемое к обмену жилое помещение, находящееся в доме, подлежащем сносу или переоборудованию в нежилое, перестает существовать, а в доме, подлежащем капитальному ремонту с переустройством и перепланировкой, его сохранение проблематично;

е) если в коммунальную квартиру в результате обмена должны вселиться граждане, страдающие тяжелыми формами некоторых хронических заболеваний (п. 4 ч. 1 ст. 51 ЖК РФ).

Участником обмена не может быть наниматель специализированного жилого помещения (ст. 99 ЖК РФ).

2. Перечень условий комментируемой статьи не содержит отказа наймодателя в обмене жилья, тогда как ч. 1 ст. 72 и ст. 74 ЖК РФ предусматривают в качестве условия обмена согласие наймодателя в письменной форме.

Вопрос об обмене жилого помещения следует также решать с учетом ст. 53 и ч. 8 ст. 57 ЖК РФ, имея в виду недопустимость обмена, если при этом кто-либо из его участников может быть признан нуждающимся в жилом помещении (п. 2 ч. 1 ст. 51 ЖК РФ). Дело в том, что ст. 72 ЖК РФ говорит о соблюдении при обмене требований ч. 1 ст. 70 ЖК РФ, а та, в свою очередь, допускает, что наймодатель может запретить вселение в жилое помещение, в результате которого общая площадь на каждого члена семьи станет менее учетной нормы.

Из этого следует, что положение о запрете обмена, если в результате него семья подлежит признанию нуждающейся в жилом помещении, должно содержаться в комментируемой статье (ст. 74 ЖК РФ устанавливает, что отказ наймодателя в даче согласия на обмен допускается только в случаях, предусмотренных ст. 73 ЖК РФ). Иначе возникает правовая неопределенность, устранить которую смогут только органы судебной власти.

3. При обмене следует учитывать не только размер жилого помещения (т.е. невозможность обмена, если на каждого члена семьи в результате обмена будет приходиться общая площадь менее учетной нормы), но и правило ст. 58 ЖК РФ, согласно которому заселение одной комнаты лицами разного пола, за исключением супругов, допускается только с их согласия (см. [комментарий](#) к ст. 72).

Статья 74. Оформление обмена жилыми помещениями между нанимателями данных помещений по договорам социального найма

1. В соответствии с комментируемой статьей для обмена следует получить согласие наймодателя каждого жилого помещения, которое участвует в обмене. В этих целях каждому наймодателю представляется договор об обмене, заключенный нанимателями соответствующих жилых помещений.

Однако если учесть, что согласие наймодателя является условием обмена (ч. 1 ст. 72 ЖК РФ), оно должно предшествовать заключению договора об обмене.

Договор об обмене заключается в письменной форме путем составления одного документа, подписанного соответствующими нанимателями - сторонами обмена. Данный документ должен содержать также согласие членов семьи каждого нанимателя.

2. Согласно ч. 4 комментируемой статьи отказ наймодателя на обмен должен основываться только на положениях ст. 73 ЖК РФ. Следовательно, любые иные его претензии выходят за рамки "дозволенного" (см. [комментарий](#) к ст. 73).

Отказ наймодателя (как и дача согласия) на обмен оформляется в письменной форме и должен быть выдан не позднее чем через 10 рабочих дней со дня обращения.

Отказ наймодателя может быть обжалован в судебном порядке.

3. В процессе обмена жилыми помещениями прежние договоры социального найма расторгаются и вместо них заключаются новые. Обмен считается завершенным при заключении этих договоров.

Статья 75. Признание обмена жилыми помещениями, предоставленными по договорам социального найма, недействительным

1. Обмен жилого помещения может быть признан недействительным, если нарушены требования, предусмотренные ЖК РФ. Признание обмена недействительным возможно только в судебном порядке.

Если обмен признан недействительным, граждане переселяются в ранее занимаемые жилые помещения.

В случае неправомерных действий какой-либо стороны обмена виновное лицо обязано возместить другой стороне возникшие вследствие этого убытки (ст. 15 ГК РФ). Виновным, например, является тот, кто ввел в заблуждение другую сторону обмена, представив ложную информацию о качестве жилья, предлагаемого к обмену (скрыта вызванная конструктивными дефектами жилого дома влажность в квартире, которая не могла быть обнаружена при обмене в летний период, и проч.).

2. Недействительным признается обмен, при котором:

не соблюдены требования ст. 73 (см. [комментарий](#) к ней);

нет согласия членов семьи на обмен жилого помещения, включая временно отсутствующих;

нет согласия органов опеки и попечительства, которое требуется в соответствии с ч. 4 ст. 72 (см. [комментарий](#) к ней).

3. Следует иметь в виду и общие основания признания сделок недействительными, предусмотренные гражданским законодательством (ч. 1 ст. 75), в частности, недействительность обмена, совершенного под влиянием заблуждения (ст. 178 ГК РФ), под влиянием обмана, насилия, угрозы, злонамеренного соглашения представителя одной стороны с другой, а также обмена, который лицо было вынуждено совершить вследствие тяжелых обстоятельств на крайне невыгодных для себя условиях (кабальная сделка), чем другая сторона воспользовалась (ст. 179 ГК РФ).

Статья 76. Поднаем жилого помещения, предоставленного по договору социального найма

1. Комментируемая статья определяет порядок и условия заключения договора поднайма жилого помещения (ст. 77 посвящена договору поднайма жилого помещения, ст. 78 - внесению платы за поднаем, ст. 79 ЖК РФ - прекращению и расторжению договора поднайма жилого помещения).

Условия сдачи жилого помещения в поднаем:

письменное согласие наймодателя, а также членов семьи нанимателя жилого помещения, а если квартира коммунальная - всех нанимателей, собственников и членов их семей, проживающих в этой квартире;

наличие общей площади жилья, с учетом вселяющихся по договору поднайма, размером не менее учетной нормы, а в коммунальной квартире - не менее нормы предоставления на каждого проживающего;

отсутствие больных тяжелыми формами хронических заболеваний (п. 4 ч. 1 ст. 51 ЖК РФ) как в семье нанимателя, сдающего жилье в поднаем, так и лица, желающего заключить договор поднайма. Наличие таких больных делает заключение этого договора невозможным.

2. По договору поднайма может передаваться часть, а при временном выезде нанимателя и членов его семьи - все жилое помещение. Договор заключается на определенный срок и носит возмездный характер (см. комментарии к [ст. 77](#) и [78](#)). Поднаниматель не имеет самостоятельного права пользования жилым помещением; ответственным перед наймодателем по договору социального найма жилого помещения остается наниматель (п. 1 ст. 685 ГК РФ).

Статья 77. Договор поднайма жилого помещения, предоставленного по договору социального найма

1. Как и договор социального найма, договор поднайма жилого помещения заключается в простой письменной форме. В нем указываются все граждане, вселяемые совместно с поднанимателем. Экземпляр договора поднайма передается наймодателю.

О последствиях несоблюдения простой письменной формы договора см. [комментарий](#) к ст. 63 (см. также ст. 162 ГК РФ).

2. Договор поднайма жилого помещения заключается на срок, определяемый сторонами договора. Если срок в договоре не указан, он считается заключенным на год.

Поднаем жилого помещения находится в определенной зависимости от договора социального найма, являясь договором вторичного пользования. Отсюда следует, что прекращение или расторжение договора социального найма (ст. 83 ЖК РФ) прекращают правоотношения поднайма.

3. Жилищный кодекс РФ не содержит прямых норм о правах и обязанностях поднанимателя, однако их содержание можно определить исходя из других положений Кодекса. Во-первых, на поднанимателя распространяются общие нормы о правах и обязанностях пользователей жилыми помещениями (см., в частности, ст. 3; ч. 4 ст. 17 ЖК РФ). Во-вторых, нормы ч. 4 ст. 79 ЖК РФ свидетельствуют об обязанностях поднанимателя: использовать жилье по назначению; соблюдать права и законные интересы соседей; поддерживать надлежащее состояние жилого помещения; обеспечивать его сохранность.

Поднаниматель должен своевременно вносить плату за поднаем жилого помещения (см. [комментарий](#) к ст. 78).

Кроме того, положения о правах и обязанностях поднанимателя должны содержаться в договоре поднайма жилого помещения, включая обязанность соблюдать правила пользования жильем и ответственности за их несоблюдение.

Статья 78. Плата за поднаем жилого помещения, предоставленного по договору социального найма

1. Договор поднайма жилого помещения - возмездная сделка. Поэтому вопрос оплаты жилья является одной из существенных позиций данного договора. Порядок, условия, сроки внесения и размер платы за поднаем устанавливаются соглашением сторон.

2. Ответственность в случае невнесения платы за поднаем прямо в ЖК РФ не обозначена, но вытекает из положений ст. 79 (см. [комментарий](#) к ней).

Статья 79. Прекращение и расторжение договора поднайма жилого помещения, предоставленного по договору социального найма

1. Договор поднайма является сделкой, производной от договора социального найма жилого помещения (договор вторичного пользования). Поэтому в случае расторжения или прекращения договора социального найма прекращается и договор поднайма.

Помимо этого правоотношения по договору поднайма прекращаются:

по желанию поднанимателя;

по истечении срока договора поднайма;

в случае расторжения договора поднайма жилого помещения.

2. Поднаниматель вправе досрочно расторгнуть договор поднайма в любое время. Однако если этот договор заключен без указания срока, он обязан предупредить другую сторону о его расторжении за 3 месяца. Напомним, что согласно ч. 3 ст. 77 ЖК РФ договор поднайма, в котором не указан срок действия, считается заключенным на один год.

Было бы правильным применять норму ч. 6 комментируемой статьи и в случаях, когда срок договора поднайма определен.

3. Договор поднайма может быть расторгнут: по соглашению сторон; при невыполнении поднанимателем условий договора, а также в случаях, предусмотренных ч. 4 комментируемой статьи. Договор поднайма также может быть расторгнут, если поднаниматель или гражданин, за действия которого он отвечает:

использует жилое помещение не по назначению;

систематически нарушает права и законные интересы соседей;

бесхозяйственно обращается с жилым помещением, допуская его разрушение.

В подобных случаях наниматель предупреждает поднанимателя о необходимости устранить нарушения, а если нарушения влекут разрушение жилого помещения, может назначить разумный срок для ремонта. И только когда допускаемые нарушения не устранены (ремонт не произведен), наниматель вправе в судебном порядке расторгнуть договор и выселить поднанимателя и проживающих вместе с ним граждан. Наниматель жилого помещения - в отличие от наймодателя по договору социального найма - не обязан обеспечивать поднанимателя другим жилым помещением в случае такого выселения.

На таких же условиях (без предоставления другого жилья) поднаниматель выселяется по истечении срока договора. Однако если он и проживающие с ним граждане отказываются освободить жилье, выселение производится в судебном порядке.

4. Несомненно, одним из оснований расторжения договора поднайма должно быть невнесение обусловленной в договоре платы за поднаем (п. 2 ч. 3). Дело в том, что плата за поднаем является существенным условием данного договора, а в соответствии с п. 2 ч. 3 комментируемой статьи он может быть расторгнут при невыполнении поднанимателем его условий.

Статья 80. Временные жильцы

1. Необходимое условие вселения временных жильцов - предварительное уведомление наймодателя. Однако в данном случае речь скорее идет о согласии наймодателя, поскольку в соответствии с ч. 1 комментируемой статьи наймодатель вправе запретить проживание временных жильцов, если после их вселения общая площадь жилого помещения на каждого проживающего составит:

для отдельной квартиры - менее учетной нормы;

для коммунальной - менее нормы предоставления.

2. Временные жильцы, в отличие от поднанимателей, занимают жилье безвозмездно (обычно временными жильцами бывают родственники или друзья нанимателя и членов его семьи).

При этом временные жильцы не могут занимать жилую площадь нанимателя дольше 6 месяцев подряд (см. также абз. 1 ст. 680 ГК РФ, которая подлежит применению к договору социального найма).

В соответствии с ч. 4 комментируемой статьи временные жильцы обязаны освободить помещение немедленно по истечении согласованного с ними срока, а если срок не оговорен - не позднее 7 дней со дня предъявления требования о выезде. В случае отказа наниматель или члены его семьи вправе требовать выселения временных жильцов в судебном порядке без предоставления другого жилого помещения.

В таком же порядке они выселяются в случае, если прекращен или расторгнут договор социального найма жилого помещения.

3. Поскольку временные жильцы не обладают самостоятельным правом пользования жильем, перед наймодателем за их действия отвечает наниматель жилого помещения.

Временные жильцы обязаны использовать жилое помещение по назначению, обеспечивать его сохранность, соблюдать иные правила пользования жилым помещением (см., в частности, ч. 4 ст. 17 ЖК РФ).

4. В соответствии с ч. 12 ст. 155 ЖК РФ плату за коммунальные услуги, предоставляемые временным жильцам, наниматель вносит по дополнительному соглашению с наймодателем, заключенному на срок их проживания.

Статья 81. Право нанимателя жилого помещения по договору социального найма на предоставление ему жилого помещения меньшего размера взамен занимаемого жилого помещения

1. Комментируемая статья определяет условия, на основании которых наниматель имеет право получить - взамен занимаемого - жилое помещение меньшей площади.

Для такой замены необходимо, чтобы:

наниматель жилого помещения обратился к наймодателю с просьбой о замене жилья (инициатива нанимателя);

все члены семьи нанимателя, в том числе временно отсутствующие, дали согласие на такую замену;

размер занимаемой площади превышал норму предоставления жилья (см. [комментарий](#) к ст. 50).

Отсутствие любого из указанных условий делает замену жилья невозможной.

Кроме того, если в жилом помещении проживают несовершеннолетние, недееспособные или ограниченные в дееспособности лица, представляется необходимым согласие органа опеки и попечительства, как это предусматривается при обмене жилого помещения (ч. 4 ст. 72 ЖК РФ). Дело в том, что как и при обмене, в данном случае жилищные условия семьи существенно меняются.

2. Предоставление нанимателю жилья по его просьбе (при наличии всех необходимых условий) является обязанностью, а не правом наймодателя. Наймодатель должен предоставить другое жилое помещение (взамен занимаемого) в течение 3 месяцев со дня подачи нанимателем заявления. При этом прежний договор социального найма расторгается и заключается новый - на жилое помещение, полученное в результате замены.

3. Очевидно, размер предоставляемого жилья не может быть менее учетной нормы на каждого (ст. 50 ЖК РФ). Это правило следует соблюдать, чтобы семья не стала нуждающейся в жилом помещении (п. 2 ч. 1 ст. 51 ЖК РФ).

4. Согласно ч. 2 комментируемой статьи федеральный закон и законодательство субъекта РФ могут предусмотреть иные основания замены жилых помещений.

Статья 82. Изменение договора социального найма жилого помещения

1. Статья 82 предусматривает два случая изменения договора социального найма. Во-первых, при объединении граждан, проживающих в квартире, в одну семью. В этом случае любой из них вправе требовать заключения договора социального найма на все занимаемые жилые помещения.

Отказ наймодателя заключить такой договор может быть оспорен в судебном порядке.

Во-вторых, договор социального найма может быть изменен в случае признания нанимателем другого дееспособного члена семьи (например, если наниматель выехал, умер или отказывается исполнять свои обязанности). Данное положение предусматривается и п. 2 ст. 672 ГК РФ.

Для замены нанимателя требуется согласие всех членов семьи и наймодателя.

2. В соответствии с Жилищным кодексом РФ договор социального найма также может быть изменен при:

выбытии кого-либо из членов семьи нанимателя (ст. 69);

вселении других граждан в качестве членов семьи (ст. 70);

переустройстве или перепланировке (ст. 26);

получении освободившегося в квартире жилого помещения (ст. 59).

3. В связи с рассматриваемым вопросом следует упомянуть ст. 64 ЖК РФ, согласно которой переход права собственности на занимаемое по договору социального найма жилое помещение, права хозяйственного ведения или оперативного управления не влечет расторжения или изменения условий



договора.

4. Согласно ст. 60 ЖК РФ изменение оснований и условий, дающих право получить жилое помещение по договору социального найма, не является основанием расторжения этого договора.

Таким образом, если материальное положение семьи изменилось (она перестала быть малоимущей), следует внести изменение в договор, поскольку в данном случае возникает обязанность вносить плату за наем жилого помещения, от которой граждане, признанные в установленном порядке малоимущими, освобождаются (ч. 9 ст. 156 ЖК РФ).

5. Жилищный кодекс РФ отказался от еще одного случая изменения договора жилищного найма: ст. 86 ЖК РСФСР давала совершеннолетнему члену семьи нанимателя право требовать заключения с ним отдельного договора, если ему могло быть выделено помещение, удовлетворяющее установленным требованиям. Новый Кодекс такой нормы не содержит.

Понятно, что такая позиция законодателя преследует цель ликвидировать коммунальные квартиры. Однако следовало бы учитывать и интересы граждан, желающих, например, устранить конфликты в семье.

Примечательно, что ст. 127 ЖК РФ предусматривает возможность раздела жилого помещения в доме жилищного кооператива.

Статья 83. Расторжение и прекращение договора социального найма жилого помещения

1. Комментируемая статья регулирует вопросы расторжения и прекращения договора социального найма.

Договор может быть расторгнут:

- а) по соглашению сторон;
- б) по инициативе одной из сторон - нанимателя или наймодателя.

Рассмотрим второй случай (поскольку в отношении первого никаких сложностей не возникает).

2. Наниматель жилого помещения вправе в любое время с письменного согласия членов семьи расторгнуть договор жилищного найма при отпадении надобности в этом жилье (например, в случае переезда на постоянное жительство в другую местность).

При этом необходимо получить согласие не только проживающих, но и временно отсутствующих членов семьи нанимателя (см. ч. 2 ст. 69 и ст. 71, а также комментарии к ним).

Возможны случаи, когда наниматель и все члены его семьи выехали в другое место жительства, не сообщив наймодателю о расторжении договора. В подобной ситуации договор социального найма считается расторгнутым со дня выезда.

Если же с нанимателем выехала только часть семьи, остальные сохраняют право пользования жилым помещением; при этом нанимателем становится один из оставшихся (ч. 2 ст. 82 ЖК РФ).

3. По инициативе (требованию) наймодателя договор социального найма может быть расторгнут:

1) если наниматель не вносит плату за жилье и коммунальные услуги более 6 месяцев (п. 1 ч. 4 ст. 83). По смыслу этой нормы неуплата должна длиться 6 месяцев без перерыва. Отсюда следует, что если она прервется даже незначительным платежом, оснований к расторжению договора нет;

2) если наниматель, члены его семьи и другие граждане, за действия которых он отвечает (например, временные жильцы):

а) разрушают или повреждают жилое помещение (п. 2 ч. 4);

б) систематически нарушают права и законные интересы соседей, что делает невозможным совместное проживание в одном жилом помещении (п. 3 ч. 4);

в) используют жилье не по назначению (п. 4 ч. 4).

Договор социального найма может быть расторгнут по требованию наймодателя только в судебном порядке.

Предусмотренный ч. 4 комментируемой статьи перечень является закрытым. Следовательно, наймодатель не может предъявить в суд требование о расторжении договора социального найма в любых иных случаях, помимо обозначенных.

Однако в ч. 4 ст. 83 перечислены основания расторжения договора только в качестве ответственности за неисполнение обязанностей, возложенных законодательством. Вместе с тем расторжение договора социального найма возможно в случаях: сноса дома, в котором находится жилое помещение; переоборудования жилого помещения в нежилое; признания жилья непригодным для проживания; если жилое помещение в результате капитального ремонта дома не может быть сохранено либо если есть согласие нанимателя и членов его семьи о предоставлении им другого жилья в связи с таким ремонтом.

Расторжение договора социального найма имеет место и при: самовольном переустройстве или реконструкции жилого помещения (см. [комментарий](#) к ст. 29); приватизации жилого помещения (Закон о приватизации жилых помещений действует, за исключением положений, признанных утратившими силу с 1 марта 2005 г., до 1 марта 2010 г.); обмене жилого помещения (ст. 74 ЖК РФ); замене жилого

помещения (ст. 81 ЖК РФ).

4. Жилищный кодекс РФ не упоминает случаев утраты права пользования жильем. Вместе с тем утратившими это право следует считать лиц, лишенных родительских прав и выселяемых из помещения, если их совместное проживание с детьми, в отношении которых они лишены родительских прав, признано невозможным (см. [комментарий](#) к ст. 91).

5. Вряд ли правильно ставить вопрос о расторжении договора, если виновным в порче жилья или нарушении интересов соседей является один из пользователей жилым помещением. Утрата права пользования жильем в подобных случаях касается лишь виновного лица, договор же социального найма продолжает действовать в отношении всех остальных его участников.

Таким образом, договор социального найма может быть расторгнут в соответствии со ст. 83, только если семья в целом бесхозяйственно обращается с жильем, допуская его разрушение, либо претензии о нарушении прав и интересов соседей можно адресовать всей семье. Что касается использования жилья не по назначению, а также невнесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги, то возможна постановка вопроса о расторжении договора. Дело в том, что подобные случаи предполагают виновными и нанимателя, и всех членов его семьи (см., в частности, ч. 2 ст. 69 ЖК РФ).

В случаях, предусмотренных п. 2-4 ч. 4 ст. 83, виновные лица - наниматель и (или) члены его семьи, проживающие совместно с ним, должны выселяться без предоставления другого жилья.

6. Согласно ст. 71 ЖК РФ временное отсутствие нанимателя жилого помещения и членов его семьи не изменяет их прав и обязанностей по договору социального найма. Статья не устанавливает последствий неисполнения отсутствующими обязанностей по договору. В данном случае было бы правильным ставить вопрос о расторжении договора, в частности, если жилье используется не по назначению (сдано под офис и т.п.) или не оплачивается.

Если временно отсутствующий дееспособный член семьи пренебрегает обязанностями по договору, например не участвует в оплате жилья (см. ч. 2 ст. 69 ЖК РФ), правомерна постановка вопроса об утрате им права пользования жилым помещением.

7. Согласно ч. 5 комментируемой статьи договор социального найма прекращается в связи с утратой (разрушением) жилого помещения, а также в связи со смертью одиноко проживающего нанимателя.

В случае утраты (разрушения) жилого помещения вопрос обеспечения граждан жильем должен решаться по правилам ст. 87 ЖК РФ (см. [комментарий](#) к ней).

Статья 84. Выселение граждан из жилых помещений, предоставленных по договорам социального найма

1. Граждане могут быть выселены из жилых помещений, предоставленных им по договору социального найма, вследствие расторжения этого договора. Выселение производится:

с предоставлением другого благоустроенного жилого помещения по договору социального найма;

с предоставлением другого жилого помещения по договору социального найма (нет требования о благоустроенности жилья);

без предоставления другого жилого помещения.

2. Другое благоустроенное жилье предоставляется по правилам ст. 89 (см. [комментарий](#) к ней).  
Случаи выселения граждан с предоставлением таких помещений установлены ст. 85 ЖК РФ (перечень закрытый).

3. Другое (неблагоустроенное) жилое помещение предоставляется (ст. 90 ЖК РФ): по договору социального найма жилого помещения размером не менее 6 кв. м жилой площади на одного человека (ст. 105 ЖК РФ).

Жилое помещение должно отвечать требованиям ст. 15 (см. [комментарий](#) к ней).

4. Основания выселения без предоставления другого жилья содержатся в ст. 91 ЖК РФ. Такое выселение является следствием неисполнения нанимателем и членами его семьи обязанностей по договору социального найма (см. [комментарий](#) к [ст. 67](#) и [69](#)).

Статья 83 ЖК РФ предусматривает расторжение договора социального найма в случаях несоблюдения нанимателем и членами его семьи обязанностей, предусмотренных Кодексом:

разрушение или повреждение жилого помещения;

систематическое нарушение прав и законных интересов соседей;

использование жилья не по назначению.

Эти три основания влекут расторжение договора социального найма и выселение по правилам ст. 91 ЖК РФ, т.е. без предоставления другого жилья.

Статья 85. Выселение граждан из жилых помещений с предоставлением других благоустроенных

жилых помещений по договорам социального найма

1. Комментируемая статья касается выселения с предоставлением гражданам другого благоустроенного жилья. Такое выселение предусматривается в следующих случаях:

а) снос дома, в котором находится жилое помещение. Решение о сносе дома принимают органы государственной власти или органы местного самоуправления (см. [КОММЕНТАРИЙ](#) к ст. 86); они же предоставляют выселяемым другие жилые помещения;

б) перевод жилого помещения в нежилое. Условия и порядок перевода жилого помещения в нежилое определены ст. 22-24 (см. [КОММЕНТАРИЙ](#) к ним). Другое жилье в этом случае предоставляет наймодатель жилого помещения, переведенного в нежилое (ст. 87 ЖК РФ);

в) признание жилья непригодным для постоянного проживания. Порядок такого признания жилых помещений непригодными для проживания определен Положением, утв. постановлением Правительства РФ от 28.01.2006 N 47 (см. [КОММЕНТАРИЙ](#) к ст. 15). Другое жилье в подобных случаях также предоставляют наймодатели (ст. 87 ЖК РФ);

г) изменение жилого помещения (значительное уменьшение или увеличение) в результате капитального ремонта дома или реконструкции либо утрата помещения в связи с этими работами.

2. Рассмотрим последний случай, когда вследствие капитального ремонта или реконструкции жилые помещения:

не сохраняются;

уменьшатся настолько, что граждане могут быть признаны нуждающимися в жилых помещениях (ст. 51 ЖК РФ);

увеличатся настолько, что общая площадь жилого помещения на одного члена семьи существенно превысит норму предоставления (ст. 50 ЖК РФ).

Если первые две позиции не вызывают вопросов, то в отношении третьей необходимо пояснить, что считается существенным увеличением.

Исходя из положений ЖК РСФСР, увеличением размера жилья, которое могло повлечь определенные последствия, считалось наличие сверх половины нормы жилой площади, полагающейся на одного человека, на всю семью (ст. 55 и 38 ЖК РСФСР).

Постановлением Пленума ВС СССР N 2 было отмечено, что увеличение жилья считается существенным, если в результате него образуются излишки жилой площади.

Жилищный кодекс РФ не содержит положений о норме общей площади жилого помещения, полагающейся на одного человека. Поэтому существенное увеличение жилья комментируемая статья предлагает определять по норме предоставления. Очевидно, при этом можно использовать позицию, предлагавшуюся ЖК РСФСР, - сверх половины нормы предоставления на семью.

Другое благоустроенное жилье по указанным основаниям должно быть предоставлено наймодателем до начала капитального ремонта или реконструкции дома (ст. 88 ЖК РФ).

3. Постановлением Пленума ВС РФ от 26.12.84 N 5 (п. 16) было отмечено, что при рассмотрении дел о выселении в другое благоустроенное жилье, когда дом подлежит сносу в связи с отводом земельного участка для государственных или общественных нужд либо если жилой дом (жилое помещение) переоборудуется в нежилой, надлежит проверить, имеется ли решение компетентного органа об изъятии земельного участка для государственных или общественных нужд либо о переводе жилого дома (жилого помещения) в нежилой.

Статья 86. Порядок предоставления жилого помещения по договору социального найма в связи со сносом дома

1. Снос жилого дома допускается, главным образом, в связи с государственными или муниципальными нуждами, обусловленными градостроительной документацией.

2. Гражданам, выселяемым в связи со сносом дома, жилье предоставляют органы, принявшие решение о сносе.

Решение о сносе дома принимает: исполнительный орган федеральной государственной власти, если дом относится к федеральной собственности; орган исполнительной государственной власти субъекта РФ, если дом относится к собственности субъекта РФ; орган местного самоуправления, если дом относится к муниципальной собственности.

Выселяемым предоставляется другое благоустроенное жилое помещение по договору социального найма.

Жилое помещение, предоставляемое гражданину, выселяемому в судебном порядке, должно быть указано в решении суда о выселении (ч. 3 ст. 89 ЖК РФ).

Статья 87. Порядок предоставления жилого помещения по договору социального найма в связи с переводом жилого помещения в нежилое помещение или признания его непригодным для проживания

1. Непригодность жилых домов для проживания является следствием естественного износа,

природных условий, бесхозяйственного содержания дома (см. [комментарий](#) к ст. 15).

Жилье признается непригодным для проживания в соответствии с Положением о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции (утв. постановлением Правительства от 28.01.2006 N 47).

2. В соответствии с ЖК РФ признание жилых помещений непригодными для проживания находится в компетенции:

федерального органа государственной власти - в отношении жилищного фонда РФ (п. 12 ст. 12);  
органа государственной власти субъекта РФ - в отношении жилищного фонда субъекта РФ (п. 6

ст. 13);  
органа местного самоуправления - в отношении муниципального жилищного фонда (п. 8 ч. 1 ст. 14).

3. Перевод жилого дома, жилого помещения в нежилое обычно связан с передачей его для государственных, муниципальных нужд в связи с необходимостью размещения бытовых, торговых организаций, специализированных служб и т.д. (см. [комментарий](#) к ст. 22-24).

4. Условия перевода жилого помещения в нежилое определены ст. 22 ЖК РФ. Перевод квартиры в многоквартирном доме в нежилое помещение допускается, если такая квартира расположена на первом этаже дома; а если выше - только в случаях, когда помещение, расположенное непосредственно под ним, - нежилое (ч. 3 ст. 22 ЖК РФ).

Перевод жилого помещения в нежилое осуществляет орган местного самоуправления независимо от принадлежности жилищного фонда (ч. 1 ст. 23 ЖК РФ).

Статья 88. Порядок предоставления жилого помещения в связи с проведением капитального ремонта или реконструкции дома

1. Комментируемая статья обязывает наймодателя предоставить гражданам жилое помещение в маневренном фонде, если капитальный ремонт или реконструкция жилого дома невозможны без выселения.

Такое жилье предоставляется по договору найма на время капитального ремонта или реконструкции дома без расторжения договора социального найма жилого помещения, находящегося в этом доме.

При этом, поскольку одновременно действуют два договора жилищного найма, необходимо уточнить вопрос об оплате жилья, имея ввиду положение ч. 11 ст. 155 ЖК РФ.

Согласно ЖК РСФСР наниматель должен был вносить плату лишь за помещение, предоставленное на время капитального ремонта (ст. 82). В Жилищном кодексе РФ аналогичной нормы нет.

Наймодатель может потребовать переселения граждан в судебном порядке, если они откажутся освободить жилое помещение на время капитального ремонта или реконструкции. Переселение в маневренный фонд и обратно - после капитального ремонта или реконструкции - осуществляется за счет наймодателя.

2. Наймодатель жилого помещения может с согласия нанимателя и членов его семьи, включая временно отсутствующих, предоставить им другое жилое помещение по договору социального найма до начала капитального ремонта или реконструкции. В этом случае договор социального найма (жилого помещения в доме, подлежащем капитальному ремонту или реконструкции) расторгается, а другой - заключается.

Однако, если наймодатель не считает возможным предоставить нанимателю такое жилье, наниматель не вправе требовать его предоставления. Исключение из этого правила предусмотрено ч. 3 комментируемой статьи: наймодатель обязан предоставить нанимателю другое благоустроенное жилое помещение по договору социального найма в случае существенного изменения жилья либо в случае, если оно не может быть сохранено в результате капитального ремонта или реконструкции (см. [комментарий](#) к ст. 89). При этом жилье также предоставляется до начала таких работ.

3. Согласно ч. 4 комментируемой статьи после проведения капитального ремонта или реконструкции дома наниматель и члены его семьи вправе вселиться в жилое помещение, общая площадь которого уменьшилась. Данную норму следует либо уточнить, либо исключить. В предложенной редакции она представляется сомнительной. Дело в том, что возможное уменьшение размера жилья отражено в проекте капитального ремонта или реконструкции дома. Таким образом, наниматель и члены его семьи до начала работ принимают решение:

вернуться после завершения работ; следовательно, на время капитального ремонта или реконструкции они переселяются в жилое помещение маневренного фонда без расторжения договора социального найма в доме, подлежащем капитальному ремонту или реконструкции (ч. 1 ст. 88);

переселиться в другое благоустроенное жилое помещение с заключением нового и

расторжением прежнего договора (ч. 2 ст. 88).

В любом случае семью нельзя переселить (после ремонта или реконструкции дома) в такое жилое помещение, размер которого будет меньше учетной нормы. Иными словами, необходимо исключить возможность признания семьи нуждающейся в жилом помещении.

4. Капитальный ремонт жилого дома осуществляется в установленные сроки. Примерный перечень работ, производимых при капитальном ремонте жилищного фонда, содержится в Приложении N 8 к Правилам и нормам технической эксплуатации жилищного фонда, утв. Госстроем России (постановление от 27.09.2003 N 170).

5. Согласно п. 26 Постановления Пленума ВС СССР N 2 жилое помещение, предоставляемое на время капитального ремонта, должно быть пригодным для проживания, отвечать санитарным и техническим требованиям. Постановлением Пленума ВС РФ от 26.12.84 N 5 было предусмотрено, что при разрешении споров о выселении на время капитального ремонта необходимо выяснить, находится ли предоставляемое помещение в том же населенном пункте и пригодно ли оно для проживания граждан с учетом их возраста, состояния здоровья, других заслуживающих внимания интересов, а также продолжительности капитального ремонта дома (п. 13).

Статья 89. Предоставление гражданам другого благоустроенного жилого помещения по договору социального найма в связи с выселением

1. Комментируемая статья посвящена вопросам предоставления гражданам другого благоустроенного жилого помещения по договору социального найма в связи с выселением по следующим основаниям, предусмотренным ЖК РФ:

снос дома (ст. 86);

перевод жилого помещения в нежилое (ст. 87);

признание жилого помещения непригодным для проживания (ст. 87);

существенное изменение размера жилого помещения в результате капитального ремонта или реконструкции жилого помещения либо ликвидация жилья в результате этих работ (ст. 88).

2. В соответствии с ч. 1 ст. 89 предоставляемое жилье должно:

1) быть благоустроенным применительно к условиям данного населенного пункта. Это значит, что уровень благоустроенности не должен быть ниже. Иными словами, в случаях выселения граждан с предоставлением другого благоустроенного жилого помещения суд обязан проверить, отвечает ли предоставляемое помещение степени благоустройства применительно к условиям данного населенного пункта. Положением о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции (утв. постановлением Правительства РФ от 28.01.2006 N 47) предусматривается, что жилое помещение должно быть обеспечено определенными инженерными системами (п. 12);

2) быть равнозначной общей площади, ранее занимаемого жилья. Если наниматель и члены его семьи занимали квартиру или комнату (комнаты) в коммунальной квартире, им должна быть предоставлена квартира или жилое помещение, состоящее из того же числа комнат, в коммунальной квартире.

Следует отметить, что в ст. 89 отражены позиции ст. 96 ЖК РСФСР. Однако ст. 96 содержала отсылку к положениям ЖК РСФСР в части требований к предоставляемому жилому помещению, в том числе его размеру, а также необходимости учета интересов граждан при предоставлении жилья. Нет сомнений, что такой подход являлся правильным.

Комментируемая статья подобных положений не содержит. Вместе с тем представляется необходимым учитывать при ее применении правила ряда статей Жилищного кодекса РФ, которые, к сожалению, не упомянуты в ней. Так, нельзя игнорировать положения ст. 58 ЖК РФ, согласно которой заселение по договору социального найма одной комнаты лицами разного пола, за исключением супругов, допускается только с их согласия (ч. 1); правила ч. 2 этой же статьи в отношении граждан, страдающих тяжелыми формами некоторых хронических заболеваний. Кстати сказать, в ст. 58 не говорится, что она касается только случаев обеспечения жильем очередников;

3) отвечать установленным требованиям (см. [КОММЕНТАРИЙ](#) к ст. 15);

4) находиться в черте данного населенного пункта.

3. Комментируемая статья решает вопросы предоставления жилья (по обозначенным в ней основаниям) по договорам социального найма.

Представляет интерес Постановление Пленума ВС СССР N 2 (в части выселения из жилых помещений с предоставлением другого благоустроенного жилого помещения), которым отмечено: при решении вопроса о количестве предоставляемых комнат необходимо учитывать наличие в семье разнополых лиц, кроме супругов, а также состояние здоровья выселяемых граждан и другие заслуживающие внимания обстоятельства (п. 15).

4. Жилое помещение, предоставляемое гражданину, выселяемому по суду, должно быть указано



в решении суда.

Статья 90. Выселение нанимателя и проживающих совместно с ним членов его семьи из жилого помещения с предоставлением другого жилого помещения по договору социального найма

1. Комментируемая статья регулирует порядок выселения нанимателя и членов его семьи, которые без уважительных причин не вносят плату за жилье и коммунальные услуги. Эти лица выселяются в судебном порядке с предоставлением другого жилого помещения по договору социального найма, причем требования о благоустройстве законодатель в данном случае не предусматривает. Вместе с тем предоставляемое жилье должно соответствовать размеру жилого помещения, установленному для вселения граждан в общежитие, т.е. быть не менее 6 кв. м на человека.

Такому выселению предшествует расторжение договора в случае, если неуплата длится без перерыва в течение 6 месяцев. Если же она прерывается, то оснований к расторжению договора и выселению нет (см. [комментарий](#) к ст. 83).

2. Статья 90 не содержит нормы о том, что жилое помещение, предоставляемое в связи с выселением, указывается в решении суда. Вместе с тем это необходимо. В решении суда должно быть названо конкретное жилое помещение, которое предоставляется гражданину в связи с выселением.

Суд должен определять уважительность причин неоплаты жилья и коммунальных услуг. Видимо, уважительными можно признать - продолжительную болезнь, длительные задержки выплаты заработной платы и т.п.

Следует отметить, что помимо выселения к нанимателю может быть применено правило п. 14 ст. 155 ЖК РФ о взимании пени.

3. Выселение в подобном порядке предусматривалось и Законом об основах федеральной жилищной политики от 24.12.92 N 4218-I. Статьей 15.5 Закона было определено, что невнесение платы за жилое помещение в течение 6 месяцев влечет выселение нанимателя и проживающих с ним членов семьи с предоставлением жилого помещения, отвечающего санитарным и техническим требованиям, в пределах норм общежития. Обратим внимание, что по этому Закону выселение производилось в случае невнесения платы за жилое помещение. В настоящее время расторжение договора найма и выселение допускаются в случаях невнесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги.

Статья 91. Выселение нанимателя и (или) проживающих совместно с ним членов его семьи из жилого помещения без предоставления другого жилого помещения

1. В соответствии с комментируемой статьей наниматель и члены его семьи могут быть выселены из занимаемых жилых помещений без предоставления другого жилья в случаях, если:

1) используют жилое помещение не по назначению (в качестве офиса, подсобной площади помещения и проч.). Статьей 17 ЖК РФ определено, что жилое помещение предназначено для проживания граждан. Часть 2 этой статьи допускает использование жилья, наряду с проживанием, для профессиональной или индивидуальной предпринимательской деятельности (см. [комментарий](#) к ст. 17);

2) систематически нарушают права и законные интересы соседей. Согласно ст. 17 ЖК РФ пользование жилым помещением осуществляется с учетом соблюдения прав и законных интересов проживающих в этом жилом помещении граждан; соседей. Статья 1 ЖК РФ устанавливает, что, осуществляя жилищные права и исполняя вытекающие из жилищных отношений обязанности, граждане не должны нарушать права, свободы и законные интересы других граждан. Такое нарушение может выразиться в поведении, противоречащем общепризнанным (сточки зрения морали) правилам;

3) бесхозяйственно обращаются с жильем, допуская его разрушение. Эта норма вытекает из обязанности соблюдать правила пользования жилым помещением, бережно относиться к санитарно-техническому и иному оборудованию, проводить текущий ремонт жилого помещения (см. [комментарий](#) к ст. 67). При этом в качестве условий выселения определены систематический характер таких нарушений и принятие к виновному мер предупреждения, которые оказались безрезультатными (ч. 1 ст. 91).

Упомянем ст. 29 ЖК РФ ("Последствия самовольного переустройства и (или) самовольной перепланировки жилого помещения"). Законодатель не установил последствий расторжения договора социального найма по основаниям, предусмотренным этой статьей (п. 2 ч. 5). Представляется возможным классифицировать такой случай как повреждение жилья или нарушение прав и интересов граждан (поскольку судом не принято решение о сохранении жилья в перестроенном или перепланированном состоянии - см. ч. 4 ст. 29) и, следовательно, применять нормы п. 2 ч. 3 и 4 ст. 83, а также ст. 91 ЖК РФ.

2. Согласно ч. 2 ст. 91 без предоставления другого жилья выселяются лица, лишенные родительских прав, если суд признает невозможным их совместное проживание с детьми, в отношении которых они этих прав лишены. Данная норма призвана защитить несовершеннолетних, создав им надлежащие условия для проживания. Лишение родительских прав также производится в судебном порядке.

3. Рассматривая вопрос о выселении, необходимо учитывать следующее.

Выселение возможно:

а) в случаях расторжения договора (см. [комментарий](#) к ст. 83);

б) при утрате права пользования жилым помещением. Утратившими это право признаются:

лица, лишённые родительских прав (если их совместное проживание с детьми суд считает невозможным);

лица, допускающие порчу жилья или нарушающие интересы соседей.

Один из основных принципов законодательства - ответственность виновного лица; поэтому выселению по ст. 91 подлежат лица, виновные в нарушении правил пользования жильем.

Таким образом, утрата права пользования жильем касается конкретного лица (нанимателя, члена его семьи); договор социального найма (в измененном виде) продолжает действовать в отношении всех остальных его участников. Если же виновными суд признал и нанимателя, и всех членов его семьи, то договор социального найма подлежит расторжению.

4. Выселение возможно и в случаях, когда жилое помещение занято самоуправно. В подобных ситуациях право на жилое помещение отсутствует, поэтому говорить о лишении данного права нельзя.

То же, практически, касается выселения, когда договор жилищного найма признан недействительным. При этом договор считается "несуществующим" с момента его заключения.

5. Не всегда прекращение жилищных правоотношений сопровождается выселением. Например, при расторжении договора социального найма в связи с приватизацией жилья гражданин продолжает им пользоваться, но уже на правах собственности. Нет выселения в случае смерти гражданина или в случае уничтожения жилья (например, в результате стихийного бедствия).

## **Раздел IV. Специализированный жилищный фонд**

### **Глава 9. Жилые помещения специализированного жилищного фонда**

Жилищный кодекс РФ установил исчерпывающий перечень специализированных жилых помещений, определил назначение каждого вида специализированного жилья, предусмотрел основания его предоставления, а также порядок и условия прекращения правоотношений по пользованию этим жильем.

Статья 92. Виды жилых помещений специализированного жилищного фонда

1. Согласно комментируемой статье в качестве специализированных используются жилые помещения государственного и муниципального жилищных фондов.

Назначение этих помещений - целевое, поэтому законодатель установил пределы его использования. Статьей 92 предусмотрено, что специализированное жилье нельзя отчуждать, передавать в аренду, в наем, за исключением передачи по договору найма (см. [комментарий](#) к ст. 104-108).

2. Использовать жилье в качестве специализированного допустимо только после его отнесения к такому. Правительством РФ принято постановление от 26.01.2006 N 42\*(56), которым утверждены Правила отнесения жилого помещения к специализированному жилищному фонду.

Вместе с тем, исходя из законодательных норм о предоставлении жилья из фондов для временного поселения вынужденных переселенцев и лиц, признанных беженцами, а также жилья в домах системы социального обслуживания, вопрос о принадлежности таких помещений к определенному виду специализированного жилья не требует дополнительной регламентации.

Уже в процессе создания указанных фондов, а также домов системы социального обслуживания определено их целевое назначение. Так, фонды для временного поселения вынужденных переселенцев и лиц, признанных беженцами, создаются за счет федерального бюджета, являются федеральной собственностью и находятся в оперативном управлении соответствующих территориальных органов миграционной службы\*(57).

Жилые помещения этих фондов подлежат учету в реестре федерального имущества. Используются указанные фонды на основе Положения о жилищном обустройстве вынужденных переселенцев в Российской Федерации, утв. постановлением Правительства РФ от 08.11.2000 N 845\*(58), и Положения о фонде жилья для временного поселения лиц, признанных беженцами, и его использовании, утв. постановлением Правительства РФ от 09.04.2001 N 275\*(59). Таким образом, вопросы использования (целевого назначения) указанных жилых помещений решены органом, который управляет жилищным фондом (согласно ст. 114 Конституции РФ федеральной собственностью управляет Правительство РФ).

Что касается жилых помещений в домах системы социального обслуживания, то их назначение и использование определены специальными актами о социальном обслуживании населения в Российской Федерации. Государственная система социальных служб состоит из предприятий и учреждений социального обслуживания. Они являются собственностью субъектов РФ и находятся в ведении органов государственной власти субъектов РФ, к полномочиям которых отнесены: создание, управление и обеспечение деятельности учреждений социального обслуживания (ст. 4, 21 Закона об основах социального обслуживания).

Статья 17 Закона об основах социального обслуживания к стационарным учреждениям социального обслуживания относит: дома-интернаты для престарелых и инвалидов, психоневрологические интернаты, дома-интернаты для детей с физическими недостатками, дома-интернаты для умственно отсталых детей и проч. Их создание подчинено целевому назначению и осуществляется органами, которые и управляют этим жильем.

То есть относительно жилья для проживания беженцев и переселенцев, а также жилых помещений в домах системы социального обслуживания решение "о включении жилого помещения в специализированный жилищный фонд" фактически принято.

3. К специализированным жилым помещениям отнесены:

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

Всем специализированным жилым помещениям присуще то, что они (в основном) предназначены для временного проживания. О специфике назначения каждого вида специализированных жилых помещений см. [комментарий](#) к ст. 93-98.

Статья 93. Назначение служебных жилых помещений

1. Комментируемая статья перечисляет четыре категории граждан, для проживания которых предназначены служебные жилые помещения.

В первую очередь названы лица, которым такое жилье предоставляется "в связи с характером их трудовых отношений". Далее в ст. 93 перечисляются наймодатели: орган государственной власти, орган местного самоуправления; государственное унитарное предприятие; государственное или муниципальное учреждение.

Статьей 101 ЖК РСФСР предусматривалось, что служебные жилые помещения предназначаются для заселения гражданами, которые в связи с характером их трудовых отношений должны проживать по месту работы или вблизи от него. Под характером трудовых отношений, дающих право получить служебное жилье, следовало понимать такие трудовые обязанности, при которых либо рабочий день разбит на несколько неопределенных частей, либо необходимость вызова на производство может возникнуть в любое время суток (письмо МКХ РСФСР от 02.09.68 N 01-03-151 "О правовом режиме служебной жилой площади").

Жилищный кодекс РФ не содержит такой нормы; тем самым он расширяет основания предоставления служебного жилья. Любые трудовые отношения обладают определенным "характером".

2. Помимо указанных выше лиц служебные жилые помещения предназначены для проживания граждан в связи с:

- прохождением ими службы;
- назначением на государственную должность - Российской Федерации или субъектов РФ;
- избранием на выборные должности в органы государственной власти или органы местного самоуправления.

3. О предоставлении служебных жилых помещений см. [комментарий](#) к ст. 104.

Статья 94. Назначение жилых помещений в общежитиях

1. Жилые помещения в общежитиях предназначены только для временного проживания в период работы, службы или учебы граждан. Из этого следует, что по окончании указанной деятельности граждане должны выехать из общежития. Статья 103 предусматривает случаи выселения из общежитий с предоставлением другого жилого помещения.

О предоставлении жилья в общежитии см. [комментарий](#) к ст. 105.

2. Под общежития предоставляются социально построенные или переоборудованные для этих целей дома либо части домов. Целесообразность такой позиции сомнительна. Примечательно, что ранее действовавшим законодательством использование под общежития жилых помещений в домах,

предназначенных для постоянного проживания, не допускалось.

#### Статья 95. Назначение жилых помещений маневренного фонда

1. Жилье в домах маневренного фонда предназначено, как и остальные специализированные жилые помещения, для временного проживания.

Комментируемая статья называет три категории граждан, которые могут занимать такое жилье.

Во-первых, это наниматели по договорам социального найма в доме, поставленном на капитальный ремонт или реконструкцию. Причем законодатель не решает вопрос о собственниках жилья в таких домах (например, часть жилых помещений в доме приватизирована).

Во-вторых, это граждане, утратившие свое жилье в связи с тем, что на него обращено взыскание. Подобная ситуация возникает, когда собственник жилого помещения закладывает его в обеспечение кредита (целевого займа), который не выплачивает. При этом законодатель выдвигает еще одно условие: жилое помещение маневренного фонда предоставляется, если у граждан на момент обращения взыскания нет другого жилья.

В-третьих, это граждане, единственное жилье которых стало непригодным для проживания в результате стихийного бедствия и других чрезвычайных обстоятельств (например, террористического акта).

Данный перечень не является исчерпывающим - законодательством могут быть определены и другие категории граждан, имеющих право временно занимать жилье маневренного фонда.

2. В первом случае граждане проживают в домах маневренного фонда до окончания капитального ремонта или реконструкции, во втором - до завершения соответствующих расчетов с ними, а в третьем - либо до завершения расчетов, либо до предоставления им жилого помещения государственного или муниципального жилищного фонда (см. ст. 106 и [комментарий](#) к ней).

#### Статья 96. Назначение жилых помещений в домах системы социального обслуживания населения

1. Упомянутое в комментируемой статье обслуживание граждан представляет собой деятельность социальных служб по социальной поддержке, оказанию социально-бытовых, социально-медицинских, психолого-педагогических, социально-правовых услуг и материальной помощи, проведению социальной адаптации и реабилитации людей, находящихся в трудной жизненной ситуации (ст. 1 и 3 Закона об основах социального обслуживания).

Согласно ст. 5 и 20 Федерального закона от 02.08.95 N 122-ФЗ "О социальном обслуживании граждан пожилого возраста и инвалидов" [\(60\)](#) жилье в стационарных учреждениях социального обслуживания предназначается для граждан пожилого возраста и инвалидов, частично или полностью утративших способность к самообслуживанию и нуждающихся по состоянию здоровья в постоянном уходе и наблюдении.

Это: дома-интернаты для престарелых и инвалидов, психоневрологические интернаты, дома-интернаты для детей с физическими недостатками, детские дома-интернаты для умственно отсталых детей (ст. 17 Закона об основах социального обслуживания).

В таких домах оборудуются помещения для мероприятий медицинского, психологического, социального характера, усиленной трудовой деятельности и проч. (ст. 10 Закона об основах социального обслуживания).

2. О предоставлении жилья в домах системы социального обслуживания см. [комментарий](#) к ст. 107.

#### Статья 97. Назначение жилых помещений фондов для временного поселения вынужденных переселенцев и лиц, признанных беженцами

1. Жилые помещения фондов, о которых сказано в комментируемой статье, предназначены для временного проживания лиц, признанных либо вынужденными переселенцами, либо беженцами в порядке, установленном федеральными законами.

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

В соответствии с Федеральным законом "О беженцах" беженцем признается лицо, которое не является гражданином Российской Федерации и которое в силу вполне обоснованных опасений стать жертвой преследований по признаку расы, вероисповедания, гражданства, национальности,

принадлежности к определенной социальной группе или политических убеждений находится вне страны своей гражданской принадлежности и не может пользоваться защитой этой страны или не желает пользоваться такой защитой вследствие подобных опасений; или, не имея определенного гражданства и находясь вне страны своего прежнего обычного местожительства в результате подобных событий, не может или не желает вернуться в нее вследствие таких опасений.

2. О порядке предоставления жилья фондов для временного поселения этих лиц см. [комментарий](#) к ст. 108.

Статья 98. Назначение жилых помещений для социальной защиты отдельных категорий граждан

1. Согласно комментируемой статье специализированные жилые помещения предназначаются для граждан, отнесенных к числу нуждающихся в специальной социальной защите. Категории таких граждан определяет законодательство - федеральное и субъектов РФ.

К сожалению, четкого разграничения групп лиц, обозначенных в ст. 96 ЖК РФ и комментируемой статье, нет.

Закон об основах социального обслуживания регулирует вопросы социального обслуживания, в частности, в стационарных учреждениях (ст. 10), путем предоставления временного приюта (ст. 11).

2. В соответствии с указанным Законом временный приют в специализированных учреждениях социального обслуживания предоставляется:

детям-сиротам;

детям, оставшимся без попечения родителей;

безнадзорным несовершеннолетним;

детям, оказавшимся в трудной жизненной ситуации;

гражданам без определенного места жительства и определенных занятий;

гражданам, пострадавшим от физического или психического насилия;

другим клиентам социальной службы, нуждающимся в предоставлении временного приюта.

3. О порядке предоставления жилья для социальной защиты указанных категорий граждан см.

[комментарий](#) к ст. 109.

## **Глава 10. Предоставление специализированных жилых помещений и пользование ими**

Статья 99. Основания предоставления специализированных жилых помещений

1. В соответствии с ч. 1 комментируемой статьи специализированное жилье предоставляется:

по решению собственника такого жилья либо действующего от его имени государственного (муниципального) органа или уполномоченного им лица (администрация госпредприятия, командование воинской частью и т.п.);

по договорам найма специализированных жилых помещений.

Таким образом, жилью данной категории предоставляется по двум основаниям - решение и договор, заключенный согласно этому решению.

2. Исключение составляет жилье, предоставляемое для социальной защиты отдельных категорий граждан, с которыми заключается договор безвозмездного пользования (см. [комментарий](#) к ст. 109).

3. Исходя из смысла ч. 2 ст. 99, специализированные жилые помещения не могут предоставляться гражданам, имеющим в населенном пункте, где они работают, служат и т.п., жилье на праве собственности, социального найма или по другим основаниям. Однако есть исключения, которые в этой статье не обозначены.

Обратимся к ст. 88 ЖК РФ, согласно которой жилые помещения маневренного фонда предоставляются лицам в связи с капитальным ремонтом или реконструкцией дома, где они занимают жилые помещения по договору социального найма, без расторжения этого договора.

Статья 100. Договор найма специализированного жилого помещения

1. Специализированные жилые помещения предоставляются по договорам найма. Исключение составляет жилье для социальной защиты отдельных категорий граждан, которое предоставляется в безвозмездное пользование (см. комментарии к [ст. 98, 109](#)).

2. Договоры найма специализированных жилых помещений заключаются в письменной форме. Согласно ст. 162 ГК РФ несоблюдение простой письменной формы сделки не влечет ее недействительности. Правовое последствие такого "несоблюдения" состоит в другом: в случае спора стороны лишены права ссылаться на свидетельские показания, подтверждающие, что сделка была совершена на определенных условиях.



3. Право пользования специализированным жилым помещением возникает из юридического состава: решение о предоставлении жилья; заключение договора найма.

Типовые договоры найма специализированных жилых помещений утверждаются Правительством РФ (ч. 8 комментируемой статьи). Правительством РФ принято постановление от 26.01.2006 N 42, которым утверждены типовые договоры найма специализированных жилых помещений.

Комментируемая статья определяет понятие договора найма специализированного жилого помещения, устанавливает существенные условия договора, очерчивает права и обязанности сторон.

Согласно постановлению Правительства РФ от 26.01.2006 N 42 жилые помещения специализированного фонда предоставляются по договору:

найма служебного жилого помещения (ст. 93, 104);

найма жилого помещения в общежитии (ст. 94, 105);

найма жилого помещения маневренного фонда (ст. 95, 106);

найма жилого помещения фонда для временного поселения вынужденных переселенцев;

найма жилого помещения фонда для временного поселения и лиц, признанных беженцами (ст. 97, 108).

В договоре найма указываются члены семьи нанимателя.

Помещения для социальной защиты отдельных категорий граждан используются по договору безвозмездного пользования (ст. 98, 109 ЖК РФ).

4. Наниматель специализированного жилого помещения обязан соблюдать правила пользования жилыми помещениями, утвержденные Правительством РФ, не нарушать права и законные интересы соседей, требования пожарной безопасности, санитарно-гигиенические, экологические и иные требования (ст. 17 ЖК РФ).

Наниматель специализированного жилого помещения имеет право:

пользоваться жильем в соответствии с его назначением, а также общим имуществом многоквартирного дома: местами общего пользования в общежитии, доме социального обслуживания и проч.;

на неприкосновенность жилища и недопустимость его произвольного лишения;

в любое время расторгнуть договор найма специализированного жилого помещения;

получать субсидии на оплату жилого помещения и коммунальных услуг в порядке и на условиях, установленных ст. 159 (см. [комментарий](#) к ней).

5. Объем прав нанимателя зависит от вида и назначения специализированного жилья. На него возлагается ряд обязанностей, которые несет наниматель жилого помещения по договору социального найма (ч. 5 ст. 100):

использовать жилое помещение по назначению и в пределах, которые установлены ЖК РФ (ст. 17);

обеспечивать сохранность жилого помещения;

поддерживать надлежащее состояние жилья;

проводить его текущий ремонт;

своевременно вносить плату за жилищно-коммунальные услуги (ч. 5 ст. 100, ч. 3 ст. 67 ЖК РФ).

Эта обязанность возникает с момента заключения договора найма (см. [комментарий](#) к ст. 153). Несвоевременная оплата жилого помещения и коммунальных услуг влечет взимание пени в размере и в порядке, установленных ст. 155 ЖК РФ.

Порядок определения размера оплаты за жилое помещение в домах системы социального обслуживания, фондов для временного поселения вынужденных переселенцев и лиц, признанных беженцами, а также в общежитии, если в одной комнате живет несколько человек, устанавливается собственниками указанных жилых помещений.

6. Статья 100 предусматривает применение к специализированному жилью правил ч. 3 и 4 ст. 67 ЖК РФ. Это означает, что наниматель обязан: допускать в занимаемое жилое помещение (в заранее согласованное время) представителей наймодателя; при освобождении жилого помещения сдать его наймодателю в надлежащем состоянии (подп. "л" и "к" п. 4 Типового договора социального найма).

Кроме того, к пользованию специализированным жильем (за исключением служебного) применяются правила ст. 69 ЖК РФ ("Права и обязанности членов семьи нанимателя жилого помещения по договору социального найма").

Следует отметить, в частности, положение ч. 2 ст. 69, согласно которому члены семьи нанимателя жилого помещения по договору социального найма имеют равные с нанимателем права и обязанности. Дееспособные члены семьи несут солидарную с нанимателем ответственность по обязательствам, вытекающим из договора социального найма.

7. К пользованию специализированными жилыми помещениями применяются правила, предусмотренные ст. 65 (см. [комментарий](#) к ней).

Помимо обязанностей наймодателя, предусмотренных ч. 2 ст. 65 ЖК РФ (ч. 5 ст. 100), он также

обязан принимать участие в своевременной подготовке дома, санитарно-технического оборудования к эксплуатации в зимних условиях (подп. "е" п. 5 Типового договора социального найма) и проч.

8. Среди прав наймодателя основное - требовать своевременного внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги (ч. 1 ст. 65 ЖК РФ, ч. 5 ст. 100). Кроме того, отметим его право требовать расторжения договора найма, если наниматель нарушает жилищное законодательство, условия договора найма.

Статья 101. Расторжение договора найма специализированного жилого помещения

1. Договор найма специализированного жилого помещения может быть расторгнут в любое время:

по соглашению сторон;

по инициативе нанимателя. При этом причины, которые побудили нанимателя принять такое решение, значения не имеют.

Следует отметить, что законодатель не ставит в этом случае условием расторжения договора согласие членов семьи. Статья 101 не содержит положения, аналогичного ч. 2 ст. 83 ЖК РФ (о расторжении договора социального найма жилого помещения по инициативе нанимателя с согласия членов его семьи).

Представляется, что данное правило должно иметь исключения. Например, жилое помещение вынужденному переселенцу или беженцу предоставляется с учетом членов семьи, также признанных вынужденными переселенцами или беженцами.

Видимо, следует обратить внимание и на семьи, проживающие в маневренном фонде: в связи с капитальным ремонтом дома, в котором они занимают жилое помещение по договорам социального найма; в связи с утратой единственного жилья.

2. Согласно ч. 3 комментируемой статьи договор найма специализированного жилого помещения может быть расторгнут в судебном порядке по требованию наймодателя, если наниматель и члены его семьи не исполняют своих обязательств по договору. Договор расторгается в судебном порядке в случаях:

невнесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги в течение более 6 месяцев;

разрушения или повреждения жилья нанимателем или членами его семьи;

систематического нарушения прав и законных интересов соседей;

использования жилого помещения не по назначению.

Основания расторжения договора социального найма жилого помещения предусмотрены ст. 83 ЖК РФ, правила которой подлежат применению к договору найма специализированного жилого помещения (см. [комментарий](#) к ст. 83).

3. Договор найма подлежит расторжению и в иных случаях - с учетом вида специализированного жилья и его назначения (в частности, это касается фондов жилья для временного поселения беженцев или вынужденных переселенцев).

Статья 102. Прекращение договора найма специализированного жилого помещения

1. Комментируемая статья предусматривает случаи прекращения договора найма специализированного жилого помещения. Договор прекращается в связи с утратой (разрушением) жилья, в случае смерти одиноко проживающего нанимателя.

Что касается членов семьи нанимателя, то в ряде случаев они сохраняют право пользования таким жильем (например, члены семьи беженца или вынужденного переселенца, поскольку сами они также признаны беженцами либо вынужденными переселенцами).

2. Договор найма специализированного жилого помещения прекращается по окончании (истечении) срока договора, заключенного на определяемый ЖК РФ период (работы, службы, учебы и т.д.), т.е. по истечении срока действия трудового договора, по окончании службы, по завершении капитального ремонта или реконструкции дома, после расчетов с гражданами в связи с утратой жилого помещения и т.д.

Договор найма служебного жилого помещения и жилья в общежитии прекращается в случае перехода права собственности на такое жилье (права хозяйственного ведения или оперативного управления). Изъятие предусмотрено только для одного случая: работник - наниматель данного жилья - сохраняет трудовые отношения с его новым собственником (юридическим лицом, которому жилье передано в хозяйственное ведение или оперативное управление). В этом случае служебная квартира либо жилье в общежитии за ним также сохраняется.

Статья 103. Выселение граждан из специализированных жилых помещений

При расторжении или прекращении договора найма специализированного жилого помещения граждане обязаны его освободить. В случае отказа они подлежат выселению в судебном порядке, как

правило, без предоставления другого жилья.

Обозначенные в ч. 2 комментируемой статьи категории граждан не могут быть выселены без предоставления другого жилья, если они:

- а) не имеют другого жилья на праве собственности или по договору социального найма;
- б) состоят на учете в качестве нуждающихся в жилых помещениях.

Говоря о случаях такого выселения, законодатель ограничился только указанием, что жилье должно быть предоставлено в черте соответствующего населенного пункта, не предусмотрев его благоустроенность и размер. Это значит, что такое жилье должно отвечать лишь требованиям ст. 15 ЖК РФ (см. [комментарий](#) к ней). Надо полагать, что такое выселение осуществляется без снятия с учета нуждающихся в жилых помещениях (см. ст. 56 и 57 ЖК РФ).

Вместе с тем вряд ли уместно говорить о выселении, когда договор прекращается в связи с утратой жилого помещения (ч. 1 ст. 102) или смертью нанимателя. Данное обстоятельство не обозначено в ч. 1 ст. 103 как изъятие из общих правил выселения.

Помимо общих положений каждый вид специализированных жилых помещений имеет ряд особенностей, что обусловлено назначением такого жилья (см. комментарии к [ст. 93-98](#), [104-109](#)).

#### Статья 104. Предоставление служебных жилых помещений

1. Служебные жилые помещения предназначены для проживания граждан:

имеющих определенные трудовые отношения с органом государственной власти (органом местного самоуправления, государственным унитарным предприятием, государственным или муниципальным учреждением);

в связи с прохождением службы;

в связи с назначением на государственную должность (федеральную или субъекта РФ);

в связи с избранием на выборную государственную или муниципальную должность (см. [комментарий](#) к ст. 93).

Согласно комментируемой статье служебное жилье предоставляется на период трудовых отношений, прохождения службы либо нахождения на государственной или выборной должности.

Таким образом, служебное жилье предоставляется не в целях удовлетворения жилищных потребностей гражданина, а в связи с выполнением определенных обязанностей (работа, служба и т.п.).

2. Служебное жилое помещение предоставляется на основании:

решения собственника (действующего от его имени уполномоченного органа государственной власти или органа местного самоуправления) или уполномоченных им лиц (ст. 99 ЖК РФ). В качестве уполномоченных может выступать администрация предприятий, учреждений, командование воинской части и т.п.;

договора найма служебного жилого помещения, заключенного в соответствии с решением о предоставлении (юридический состав). При этом предметом договора может быть только отдельная квартира.

3. К пользованию служебным жилым помещением применяются общие правила, предусмотренные ст. 65, ч. 3 и 4 ст. 67 ЖК РФ для договоров социального найма (см. [комментарий](#) к ст. 100).

В отношении членов семьи нанимателя служебного жилья законодатель предусматривает действие правил ч. 2-4 ст. 31 ЖК РФ ("Права и обязанности граждан, проживающих совместно с собственником в принадлежащем ему жилом помещении").

Так, ч. 2 ст. 31 предусматривает возможность установления для членов семьи собственника (по соглашению) определенных ограничений по пользованию его жильем. Согласно ч. 3 этой статьи дееспособные члены семьи несут солидарную ответственность по обязательствам, вытекающим из пользования служебной квартирой, если иное не установлено соглашением между собственником и членами его семьи.

4. Договор найма служебной квартиры подлежит расторжению в порядке и по основаниям, предусмотренным ЖК РФ (см. [комментарий](#) к ст. 101).

Этот договор может быть расторгнут и в случае досрочного расторжения трудового договора, заключенного на определенный срок, и в случае расторжения трудового договора, заключенного без определения срока, а также в случае досрочного увольнения со службы и т.д.

5. Помимо общих норм прекращения договора найма в ч. 2 ст. 102 ЖК РФ особо оговариваются случаи, когда служебное жилье сохраняется за нанимателем.

Договоры найма не могут быть прекращены, если при переходе права собственности на жилье (а также в случае передачи такого помещения в хозяйственное ведение или оперативное управление другому юридическому лицу) новый собственник (юридическое лицо, которому передано жилое помещение) является стороной трудового договора с работником - нанимателем такого жилья (ч. 2 ст. 102 ЖК РФ).

Под переходом права собственности при этом следует понимать замену собственника в границах публичных форм собственности в случаях правопреемства (см. ст. 58 ГК РФ). Иное не согласуется со ст. 92, согласно которой специализированные жилые помещения не подлежат отчуждению и которой установлено, что в качестве специализированных жилых помещений используются помещения государственного и муниципального жилищных фондов (см. [КОММЕНТАРИЙ](#) к этой статье).

6. В случаях расторжения или прекращения договора найма служебного жилья граждане подлежат выселению без предоставления другого жилого помещения.

С предоставлением другого жилья (ч. 2 ст. 103) выселяются граждане, если они:

не имеют жилья на праве собственности или пользования по договору социального найма, а также не являются членами семьи собственника либо нанимателя по такому договору;

состоят на учете нуждающихся в жилых помещениях. Принятие гражданина на учет нуждающихся (ч. 2 ст. 52 ЖК РФ) свидетельствует о том, что соблюдены требования ст. 49 и 51 ЖК РФ и гражданин имеет право получить жилье по договору социального найма (см. [КОММЕНТАРИЙ](#) к ст. 57). Однако необходимо отметить, что состоящим на учете жилье предоставляется в порядке очередности, т.е. исходя из времени принятия граждан на учет.

Категории граждан, которые не могут быть выселены из служебных жилых помещений, определены п. 1-4 ч. 2 ст. 103.

Так, согласно ст. 103 ЖК РФ члены семьи работника, которому была предоставлена служебная квартира и который умер, подлежат выселению с предоставлением другого жилья по правилам этой статьи (см. п. 3 ч. 2).

Статья 105. Предоставление жилых помещений в общежитиях

1. Жилые помещения в общежитиях предназначены для временного проживания граждан в период их работы, службы, обучения (см. [КОММЕНТАРИЙ](#) к ст. 94). Такие помещения предоставляются из расчета не менее 6 кв. м жилой площади на одного человека.

Под общежития передаются специально построенные или переоборудованные для этих целей дома либо части домов.

Примечательно, что Жилищный кодекс РСФСР предусматривал использование под общежития специально построенных или переоборудованных для этих целей жилых домов. В 1988 г. Совет Министров РСФСР принял постановление, которым утвердил Примерное положение об общежитиях (от 11.08.88 N 328)\*[\(61\)](#). В п. 3 Примерного положения говорится, что использование под общежития жилых помещений в домах, предназначенных для постоянного проживания, не допускается.

Согласно ч. 3 ст. 94 ЖК РФ жилые помещения в общежитиях укомплектовываются мебелью и другими необходимыми для проживания граждан предметами.

2. Расторгается и прекращается договор найма жилья в общежитии по общим правилам (ч. 2 ст. 102 ЖК РФ), а также в случаях досрочного расторжения трудового договора, заключенного на определенный срок; расторжения трудового договора, заключенного без определения срока; досрочного увольнения со службы и т.д.

Как правило, расторжение договора найма влечет выселение без предоставления другого жилья. Изъятия из этого правила предусмотрены ст. 102 и 103 ЖК РФ.

Первое исключение касается случаев перехода права собственности на жилье другому собственнику (или передача общежития другому юридическому лицу на праве хозяйственного ведения или оперативного управления), если новый собственник (или юридическое лицо) является работодателем гражданина, проживающего в общежитии по договору найма (ст. 102 ЖК РФ).

Второе исключение касается граждан, перечисленных в ч. 2 ст. 103 ЖК РФ (члены семьи лиц, погибших при исполнении обязанностей военной службы или служебных обязанностей, пенсионеры по старости, члены семьи умершего работника, инвалиды I и II групп, получившие трудовое увечье, и проч.). Указанным гражданам другое жилье предоставляется (при выселении), если они:

не имеют жилого помещения как собственники или как наниматели по договору социального найма и не являются членами семьи нанимателя либо собственника;

состоят на учете в качестве нуждающихся в жилых помещениях.

Следует обратить внимание и на ст. 13 Федерального закона о введении в действие Жилищного кодекса РФ. Эта статья предусматривает, что граждане, которые проживают в общежитиях, предоставленных им до введения в действие ЖК РФ, и состоят в соответствии с п. 1 ч. 1 ст. 51 ЖК РФ на учете в качестве нуждающихся или имеют право состоять на данном учете, не могут быть выселены, если их выселение не допускалось законодательством до введения в действие ЖК РФ.

3. Согласно ст. 100 ЖК РФ к пользованию жилыми помещениями в общежитии применяются правила ст. 69 ЖК РФ ("Права и обязанности членов семьи нанимателя жилого помещения по договору социального найма").



Нет сомнений, что указанные правила применимы только к семейным общежитиям, где наниматель с членами семьи занимает изолированное помещение.

Жилищный кодекс РФ (в отличие от ЖК РСФСР) не предусматривает семейных общежитий. Вместе с тем применимость правил ст. 69 ЖК РФ (о правах и обязанностях членов семьи нанимателя по договору социального найма) к общежитиям (в ст. 100 общежития не обозначены как исключение) позволяет вести речь об определенной регламентации вопросов в отношении семейных общежитий (см. также ст. 7 Федерального закона о введении в действие Жилищного кодекса РФ).

Статья 106. Предоставление жилых помещений маневренного фонда

1. Жилое помещение маневренного фонда предназначено для временного проживания:

а) граждан на период капитального ремонта или реконструкции дома, в котором они занимают жилье по договору социального найма;

б) лиц, которые взяли кредит под залог жилого помещения и не вернули этот кредит в срок, в связи с чем на заложенное жилье было обращено взыскание;

в) граждан, у которых единственное жилое помещение стало непригодным для проживания в результате чрезвычайных обстоятельств (см. [комментарий](#) к ст. 95).

Законодательством могут быть определены иные категории граждан, которым предоставляются жилые помещения маневренного фонда.

Согласно ст. 99 ЖК РФ специализированные жилые помещения предоставляются гражданам, не обеспеченным жильем в соответствующем населенном пункте. Однако возможны исключения, которые не обозначены в этой статье. Так, в соответствии со ст. 88 ЖК РФ жилые помещения маневренного фонда предоставляются лицам в связи с капитальным ремонтом или реконструкцией дома без расторжения договора социального найма жилого помещения в этом доме.

2. Основания предоставления такого жилья установлены ст. 95 ЖК РФ и комментируемой статьей. Оно предоставляется из расчета не менее 6 кв. м жилой площади на одного человека.

В случае капитального ремонта или реконструкции дома помещение маневренного фонда предоставляет наймодатель жилья того дома, который поставлен на капитальный ремонт или реконструкцию. При этом он заключает с нанимателем договор найма жилого помещения в доме маневренного фонда, т.е. обе стороны одновременно выступают (соответственно) наймодателем и нанимателем по двум договорам, поскольку предыдущий договор не расторгается.

Переселение нанимателя и членов его семьи в жилое помещение маневренного фонда и обратно осуществляется за счет наймодателя. В случае отказа переселиться наймодатель может потребовать этого в судебном порядке (ст. 88 ЖК РФ).

Следует отметить, что ст. 82 ЖК РСФСР предусматривала: в период проживания нанимателя - в связи с капитальным ремонтом - в другом жилом помещении он вносит плату лишь за помещение, предоставленное на время капитального ремонта.

Такое положение в ЖК РФ отсутствует. Представляется необходимым уточнить вопрос оплаты жилья в сложившейся ситуации, имея ввиду положения ч. 11 ст. 155 (см. [комментарий](#) к ней).

3. Жилищный кодекс РФ не определяет порядок предоставления жилых помещений маневренного фонда в случае утраты гражданами жилья в связи с обращением на него взыскания (п. 2 ст. 95, п. 2 ч. 2 ст. 106). По вопросу обращения взыскания на заложенное имущество следует руководствоваться ст. 348-350, 447 и 448 ГК РФ.

4. Согласно п. 3 ст. 95 ЖК РФ жилыми помещениями маневренного фонда обеспечиваются граждане, у которых единственное жилье стало непригодным для проживания в результате чрезвычайных обстоятельств. Договор найма в этом случае заключается до завершения расчетов с гражданами либо до предоставления им других жилых помещений. По вопросам расчетов с собственником жилых помещений следует руководствоваться ст. 32 (см. [комментарий](#) к ней). Что касается предоставления жилых помещений (в случае непригодности жилья, занимаемого по договору социального найма), то оно осуществляется в порядке и по основаниям, предусмотренным ст. 87, 89 ЖК РФ.

5. Жилищный кодекс РФ не предусматривает замены нанимателя в договоре найма специализированного жилого помещения. Вместе с тем следует отметить, что в ряде случаев члены семьи нанимателя сохраняют право пользования жилым помещением при выбытии нанимателя или после его смерти.

Так, члены семьи умершего нанимателя сохраняют право пользования жилым помещением в доме маневренного фонда до завершения капитального ремонта или реконструкции дома. Аналогично могут решаться вопросы в отношении иных случаев пользования жилыми помещениями маневренного фонда.

Статья 107. Предоставление жилых помещений в домах системы социального обслуживания



населения

1. Жилье в домах системы социального обслуживания населения предназначается для проживания граждан, которые в соответствии с законодательством отнесены к числу нуждающихся в специальной социальной защите с предоставлением медицинских и социально-бытовых услуг (см. [комментарий](#) к ст. 96).

Согласно комментируемой статье порядок и условия предоставления такого жилья устанавливаются федеральным законодательством, законодательством субъектов РФ.

К полномочиям федеральных органов государственной власти относятся: установление основ федеральной политики в области социального обслуживания; принятие федеральных законов в области социального обслуживания и контроль за их исполнением и т.д. (ст. 20 Закона об основах социального обслуживания).

К полномочиям органов государственной власти субъектов РФ относятся: обеспечение реализации Закона об основах социального обслуживания; создание, управление и обеспечение деятельности учреждений социального обслуживания (ст. 21 Закона об основах социального обслуживания).

Жилые помещения в домах системы социального обслуживания (далее - стационары) предоставляются гражданам пожилого возраста (женщинам старше 55 лет, мужчинам старше 60 лет) и инвалидам (в том числе детям-инвалидам), нуждающимся в постоянной либо временной посторонней помощи в связи с частичной или полной утратой возможности самостоятельно удовлетворять свои основные жизненные потребности вследствие ограничения способности к самообслуживанию и (или) передвижению (ст. 5 и 20 Федерального закона от 02.08.95 N 122-ФЗ "О социальном обслуживании граждан пожилого возраста и инвалидов" - далее Закон о социальном обслуживании граждан пожилого возраста и инвалидов<sup>\*(62)</sup>).

2. Граждане помещаются в такие стационары по их личному письменному заявлению, а если они не достигли 14 лет или признаны (в установленном порядке) недееспособными - по письменному заявлению их законных представителей.

На администрацию стационаров возложена обязанность выделять супругам изолированное жилое помещение (ст. 21 Закона о социальном обслуживании граждан пожилого возраста и инвалидов). Следовательно, прочим проживающим в основном выделяются комнаты на 2 и более человек.

3. Согласно ст. 99 ЖК РФ специализированные жилые помещения предоставляются гражданам, не обеспеченным жильем в данном населенном пункте. Эта статья не обозначает в качестве исключения предоставление жилья в стационарах.

Следует отметить, что граждане пожилого возраста и инвалиды сохраняют занимаемые ими жилые помещения государственного или муниципального жилищного фонда в пределах 6 месяцев с момента поступления в стационар, а если в этих помещениях остались проживать члены их семей - в течение всего времени пребывания в стационаре (ст. 12 Закона о социальном обслуживании граждан пожилого возраста и инвалидов).

4. Наниматель жилого помещения в стационаре (помимо общих положений) имеет право на:  
организованный отдых и культурное обслуживание;  
пользование помещениями для проведения мероприятий медицинского, психологического, социального характера, трудовой деятельности;  
пользование телефонной связью и почтовыми услугами за плату в соответствии с действующими тарифами;  
прием посетителей как в выходные и праздничные, так и в рабочие дни - в дневное и вечернее время;  
сохранность личных вещей и ценностей и т.п. (ст. 21 Закона о социальном обслуживании граждан пожилого возраста и инвалидов).

Условия проживания в стационарах определяются договором о стационарном обслуживании граждан. Администрация обязана соблюдать права человека и гражданина; обеспечивать неприкосновенность личности и безопасность проживающих; выделять супругам изолированное жилье для совместного проживания и проч. (ст. 21 Закона о социальном обслуживании граждан пожилого возраста и инвалидов).

5. В соответствии со ст. 99 ЖК РФ заключение договоров найма жилых помещений обязательно для всех видов специализированного жилья (кроме жилых помещений для социальной защиты отдельных категорий граждан - ст. 98 ЖК РФ).

Однако обратимся к актам, регламентирующим вопросы предоставления и пользования жилыми помещениями в учреждениях социального обслуживания (а также фондов для временного поселения вынужденных переселенцев и беженцев, см. ст. 97 ЖК РФ).

Условия проживания граждан в учреждениях социального обслуживания (стационарах), взаимные права и обязанности, в том числе жилищные, определяются договором о стационарном

обслуживании граждан.

Министерством здравоохранения и социального развития РФ предусмотрено: принятие актов о порядке заключения, изменения и расторжения договоров о стационарном обслуживании граждан пожилого возраста и инвалидов в домах-интернатах, входящих в состав собственности Российской Федерации; разработка формы примерного договора о стационарном обслуживании, заключаемого между учреждением социального обслуживания и гражданами или их законными представителями. Порядок и условия предоставления жилых помещений в домах социального обслуживания, являющихся собственностью субъекта РФ, определяются региональным законодательством. Следует также отметить, что права граждан пожилого возраста и инвалидов, проживающих в стационарах, определены в Законе о социальном обслуживании граждан пожилого возраста и инвалидов.

Изложенное свидетельствует о том, что договор найма жилого помещения в данном случае носит "подчиненный" характер, попадая в зависимость от регулируемых соответствующим законодательством отношений по социальному обслуживанию граждан\*(63).

6. Прекращение жилищных отношений в домах социального обслуживания является следствием того, что прекратились отношения по социальному обслуживанию.

Так, ст. 15 Закона о социальном обслуживании граждан пожилого возраста и инвалидов предусматривает возможность отказа от услуг стационарного учреждения по письменному заявлению граждан или их законных представителей.

Администрация стационара вправе обратиться в суд по вопросу перевода граждан, постоянно нарушающих установленный порядок проживания, в специальные стационарные учреждения (ст. 20 Закона о социальном обслуживании граждан пожилого возраста и инвалидов).

Статья 108. Предоставление жилых помещений фондов для временного поселения вынужденных переселенцев и лиц, признанных беженцами

1. Жилые помещения, о которых говорится в комментируемой статье, предоставляются для временного проживания гражданам, которые в установленном федеральным законом порядке признаны вынужденными переселенцами или беженцами (см. [КОММЕНТАРИЙ](#) к ст. 97).

Постановлениями Правительства РФ от 08.11.2000 N 845 и от 09.04.2001 N 275 предусматриваются формирование фонда для вынужденных переселенцев и беженцев и его использование.

Согласно Закону РФ "О вынужденных переселенцах" и Федеральному закону "О беженцах" жилые помещения указанным лицам предоставляются в порядке очередности принятия на учет, устанавливаемой территориальными органами миграционной службы. При этом учитываются и члены семьи, также признанные вынужденными переселенцами или беженцами.

Жилые помещения указанным гражданам предоставляются:

при отсутствии возможности самостоятельно определить место жительства на территории Российской Федерации;

если ни один из членов семьи не имеет в России жилья на праве собственности или по договору жилищного найма (это, разумеется, не касается места, откуда они были вынуждены уехать).

2. Статья 108 предусматривает принятие федеральных законов, устанавливающих порядок предоставления жилья вынужденным переселенцам или беженцам. Впредь до этого момента указанные вопросы подлежат регламентации актами, изданными до принятия ЖК РФ (см. ст. 4 Федерального закона о введении в действие Жилищного кодекса РФ).

Обеспечение вынужденных переселенцев и беженцев жильем для временного поселения предусматривается:

Положением о жилищном обустройстве вынужденных переселенцев в Российской Федерации, утв. постановлением Правительства РФ от 08.11.2000 N 845\*(64);

Положением о фонде жилья для временного поселения лиц, признанных беженцами, и его использовании, утв. постановлением Правительства РФ от 09.04.2001 N 275\*(65);

Положением о порядке приобретения жилых помещений, предоставляемых МВД России для постоянного и временного проживания вынужденных переселенцев, утв. приказом МВД России от 10.08.2002 N 758;

Порядком учета лиц, признанных беженцами, нуждающихся в жилых помещениях из фонда жилья для временного поселения, и предоставления им указанного жилья, утв. приказом Министерства по делам федерации, национальной и миграционной политики РФ от 05.10.2001 N 83\*(66).

Согласно Положению о жилищном обустройстве вынужденных переселенцев фонд для временного поселения этих лиц предоставляет им жилье (жилые дома, квартиры, общежития и другие жилые помещения) в течение срока действия статуса вынужденного переселенца. Подобным образом формируется и фонд для временного поселения лиц, признанных беженцами.

Указанные фонды создаются за счет федерального бюджета; жилые помещения являются

федеральной собственностью и находятся в оперативном управлении соответствующих территориальных органов.

Используются эти фонды на основе Положения о жилищном обустройстве вынужденных переселенцев и Положения о фонде жилья для временного поселения лиц, признанных беженцами, и его использовании.

Жилые помещения этих фондов предоставляются по нормам общежития (п. 18 Порядка учета лиц, признанных беженцами, нуждающихся в жилых помещениях из фонда жилья для временного поселения, и п. 26 Положения о жилищном обустройстве вынужденных переселенцев), т.е. из расчета не менее 6 кв. м жилой площади на одного человека.

Помимо общих правил договор найма данного вида может быть расторгнут и в случаях представления не соответствующих действительности сведений, послуживших основанием для заключения такого договора. Договор подлежит расторжению и при утрате, а также лишении статуса вынужденного переселенца либо беженца.

Следует отметить, что в случае смерти нанимателя члены его семьи сохраняют право пользования жилым помещением до истечения срока действия их статуса вынужденных переселенцев или беженцев.

Статья 109. Предоставление жилых помещений для социальной защиты отдельных категорий граждан

1. В соответствии со ст. 98 (см. [комментарий](#) к ней) жилье данного вида предназначено для проживания граждан, нуждающихся в специальной социальной защите. Категории таких граждан устанавливает федеральное и региональное законодательство.

Так, согласно Закону об основах социального обслуживания к подобным категориям относятся: дети-сироты; дети, оставшиеся без попечения родителей; безнадзорные несовершеннолетние; дети, оказавшиеся в трудной жизненной ситуации; граждане без определенного места жительства и определенных занятий; граждане, пострадавшие от физического и психического насилия, и проч.

Отсюда следует, что жилые помещения для социальной защиты предоставляются в первую очередь лицам, нуждающимся во временном приюте. Такой приют предоставляется, в частности, в домах ночного пребывания (подп. 10 п. 1 ст. 17 указанного Закона).

Дома ночного пребывания были созданы согласно постановлению Правительства РФ от 05.11.95 N 1105 "О мерах по развитию сети учреждений социальной помощи для лиц, оказавшихся в экстремальных условиях, без определенного места жительства и занятий" [\\*\(67\)](#).

Постановлением Правительства РФ от 08.06.96 N 670 [\\*\(68\)](#) утверждено Примерное положение об учреждении социальной помощи для лиц без определенного места жительства и занятий. Согласно п. 8 этого Положения указанным лицам предоставляется койко-место с комплектом постельных принадлежностей и предметов личной гигиены (мыло, полотенце и проч.).

В соответствии с Временным положением о доме ночного пребывания, утв. приказом Минсоцзащиты России от 25.01.94 N 10, койко-место в ночном доме предоставляется бесплатно для ночлега на 12 часов не более 10 дней подряд и не более 30 дней в год. Для обеспечения общественного порядка в домах ночного пребывания работает круглосуточный пост милиции.

Для несовершеннолетних Закон предусматривает создание территориальных центров социальной помощи детям, социально-реабилитационных центров, социальных приютов и проч.

2. Статьей 99 ЖК РФ установлено, что помещения для социальной защиты отдельных категорий граждан предоставляются по договору безвозмездного пользования. Такие договоры регулируются законодательством (ст. 689-701 ГК РФ). Следует отметить, что отношения по использованию помещений для этих граждан "не вписываются" в отношения безвозмездного пользования. Так, ст. 695 ГК РФ предусматривает, что обязанности по осуществлению текущего и капитального ремонта вещи и несение всех расходов по ее содержанию могут быть возложены на лицо, получившее вещь в безвозмездное пользование (в нашем случае - помещение для социальной защиты).

Представляется, что вопросы обеспечения жильем для социальной защиты отдельных категорий граждан и пользование им не должны регламентироваться жилищным законодательством. Оно имеет особые цели - поддержать лиц, оказавшихся в экстремальной ситуации, дать им возможность выжить.

## **Раздел V. Жилищные и жилищно-строительные кооперативы**

### **Глава 11. Организация и деятельность жилищных и жилищно-строительных кооперативов**

## Статья 110. Жилищные и жилищно-строительные кооперативы

1. Жилищные и жилищно-строительные кооперативы (далее - жилищные кооперативы) являются некоммерческими организациями в форме потребительских кооперативов, их организация и деятельность регулируются ст. 116 ГК РФ. Согласно этой статье потребительским кооперативом признается добровольное объединение граждан и юридических лиц на основе членства с целью удовлетворения материальных и иных потребностей граждан.

2. Целями создания жилищного кооператива являются:

удовлетворение потребностей граждан в жилье;

управление жилыми и нежилыми помещениями в кооперативном доме.

Комментируемая статья определяет две формы жилищной кооперации: жилищные и жилищно-строительные кооперативы.

Жилищный кооператив на средства членов кооператива приобретает жилой дом, готовый к заселению.

Жилищно-строительный кооператив на средства членов кооператива ведет строительство жилого дома с последующим заселением по завершении строительства.

Жилищные кооперативы обоих видов в дальнейшем содержат и ремонтируют приобретенный или выстроенный жилой дом, а в случае необходимости - осуществляют его реконструкцию.

3. Поскольку жилищный кооператив является разновидностью некоммерческой потребительской кооперации (ст. 50 и 116 ГК РФ), он не может ставить целью его создания - извлечение прибыли из своей деятельности. ГК РФ предусматривает возможность осуществления потребительским кооперативом предпринимательской деятельности, но при условии, что это служит достижению целей, ради которых он создан, и соответствует этим целям (п. 3 ст. 50 ГК РФ). Доходы, полученные от такой деятельности, распределяются между членами кооператива (п. 5 ст. 116 ГК РФ).

4. Положения ЖК РФ не применяются к жилищно-накопительным кооперативам, которые создаются в соответствии с Федеральным законом от 30.12.2004 N 215-ФЗ "О жилищных накопительных кооперативах" [\(69\)](#). Данные кооперативы действуют строго в рамках этого закона. Не распространяются нормы ЖК РФ и на иные (создаваемые для удовлетворения жилищных потребностей граждан) специализированные потребительские кооперативы, действующие на основе специального федерального закона.

## Статья 111. Право на вступление в жилищные кооперативы

1. Право вступить в жилищный кооператив имеют:

граждане, достигшие возраста 16 лет;

юридические лица.

По ранее действовавшему законодательству гражданин мог стать членом ЖСК, только если он нуждался в улучшении жилищных условий и был прописан в данном населенном пункте. В настоящее время для вступления граждан в жилищный кооператив такие требования отсутствуют, достаточно лишь их волеизъявления.

2. В случаях, когда государственные или муниципальные органы оказывают содействие в создании жилищных кооперативов, граждане, указанные в ст. 49 ЖК РФ, имеют преимущественное право на вступление в эти кооперативы.

Это граждане, нуждающиеся в жилом помещении и принятые на учет для получения жилья по договору социального найма. Речь идет прежде всего о малоимущих гражданах (ч. 2 ст. 49). Что касается иных категорий граждан, то, видимо, следует упомянуть инвалидов, участников Великой Отечественной войны и др. (Закон о ветеранах), лиц, получивших лучевую болезнь вследствие чернобыльской катастрофы (Закон о социальной защите граждан, подвергшихся воздействию радиации вследствие катастрофы на Чернобыльской АЭС), других граждан (см. ч. 3 ст. 49).

## Статья 112. Организация жилищного кооператива

1. Комментируемая статья посвящена созданию жилищного кооператива. В соответствии с ч. 2 ст. 112 решение об организации жилищного кооператива принимается собранием учредителей - лиц, желающих организовать такой кооператив.

Часть 1 комментируемой статьи устанавливает следующие границы численности членов кооператива:

не менее пяти;

не более количества жилых помещений в кооперативном доме.

2. Решение об организации жилищного кооператива считается принятым, если за него проголосовали лица, желающие вступить в этот кооператив (учредители). Причем, повторим, их не может быть менее пяти.

На этом собрании решается вопрос в отношении регистрации кооператива, а также

утверждается Устав этого кооператива (ст. 113 ЖК РФ).

По результатам голосования составляется протокол, где указываются все физические и юридические лица, проголосовавшие за создание жилищного кооператива.

Устав и протокол собрания представляется в орган государственной регистрации юридического лица. С момента государственной регистрации кооператива (ст. 114 ЖК РФ) лица, проголосовавшие за его организацию, становятся членами кооператива.

#### Статья 113. Устав жилищного кооператива

1. Устав жилищного кооператива является его учредительным документом. В комментируемой статье определены обязательные требования, которые предъявляет к уставу законодатель.

Отсутствие этих позиций в Уставе может явиться препятствием для государственной регистрации кооператива.

2. Устав может содержать (помимо обязательных - ч. 1 комментируемой статьи) другие положения, которые должны соответствовать ЖК РФ, другим федеральным законам. Так, в уставе, очевидно, следует указать права и обязанности члена кооператива (см. ст. 130 - возможность исключения из кооператива в случае неисполнения определенных обязанностей); порядок использования жилого помещения (ст. 128 требует согласия правления на сдачу жилья в наем) и т.п.

#### Статья 114. Государственная регистрация жилищного кооператива

Как и всякое юридическое лицо, жилищный кооператив подлежит регистрации.

С момента государственной регистрации кооператив приобретает статус юридического лица, а учредители становятся членами кооператива (ч. 5 ст. 112 ЖК РФ), т.е. получают возможность реализации своих прав и обязанностей в полном объеме.

Отказ в государственной регистрации, а также уклонение от такой регистрации могут быть обжалованы в суд (ст. 51 ГК РФ).

Регистрация осуществляется в соответствии со ст. 51 ГК РФ, Федеральным законом от 08.08.2001 N 129-ФЗ "О государственной регистрации юридических лиц и индивидуальных предпринимателей"<sup>(70)</sup>, постановлением Правительства РФ от 19.06.2002 N 438 "О Едином государственном реестре юридических лиц"<sup>(71)</sup>.

#### Статья 115. Органы управления жилищного кооператива

1. Статья 115 определяет структуру органов управления. Жилищным кооперативом управляют:

- 1) общее собрание членов кооператива;
- 2) конференция;
- 3) правление и председатель правления жилищного кооператива.

Именно через эти органы жилищный кооператив приобретает свои гражданские права и принимает на себя гражданские обязанности. Примечательно, что перечень органов управления, который может создавать жилищный кооператив, является закрытым. Следовательно, создание любого иного органа (помимо предусмотренного комментируемой статьей) может быть оспорено (в том числе в суде).

2. Общее собрание - высший орган управления кооператива (ст. 116 ЖК РФ). Правление руководит текущей деятельностью кооператива и, по существу, является его исполнительным органом. Правление избирает из своего состава председателя и осуществляет иные полномочия, не отнесенные уставом к компетенции общего собрания (ст. 118 ЖК РФ).

Теми же полномочиями, что и общее собрание, обладает конференция. Общее собрание образуется в кооперативе, где числится не более 50 членов, конференция - где более 50. Участники конференции (уполномоченные) избираются из членов кооператива на общем собрании на определенный срок. Число участников предусматривается уставом.

#### Статья 116. Управление в жилищном кооперативе

Статья 116 определяет, что общее собрание членов кооператива (конференция) является его высшим органом. Компетенция общего собрания (конференции) определяется уставом кооператива; уставом определяется и порядок созыва собрания.

Совершенно очевидно, к компетенции общего собрания (конференции) относятся решения основных (принципиальных) вопросов для деятельности кооператива. Если обратиться к ст. 113 ЖК РФ, содержащей перечень позиций, которые должны быть отражены в уставе, то таковыми являются: порядок вступления в кооператив и выхода из него; размер паевых взносов; состав и компетенция органов управления: реорганизация и ликвидация кооператива (и др.).

Жилищным кодексом РФ предусматривается ряд иных вопросов, решаемых общим собранием (конференцией). Так, согласно ч. 2 ст. 124 ЖК РФ основанием вселения в жилое помещение в доме



кооператива является решение общего собрания.

Представляется, что столь серьезный вопрос, как пользование вспомогательными помещениями и общим имуществом дома, также должен быть рассмотрен на общем собрании, а порядок пользования отражен в уставе кооператива.

#### Статья 117. Общее собрание членов жилищного кооператива

1. Общее собрание является высшим органом управления жилищным кооперативом (см. комментарии к [ст. 115](#), [116](#)). Оно правомочно, если на нем присутствует более 50% членов кооператива. Решение общего собрания считается принятым, если за него проголосовало более половины членов кооператива, присутствующих на данном собрании.

Часть 1 комментируемой статьи предусматривает возможность принятия решений квалифицированным большинством в три четверти голосов присутствующих членов кооператива, по вопросам, указанным в уставе (см., прежде всего, ст. 113 ЖК РФ).

Решения общего собрания обязательны для всех членов кооператива, включая тех, кто не участвовал в общем собрании, и, конечно, обязательны для правления кооператива, председателя правления и органа контроля ревизионной комиссии.

2. Выборы правления кооператива, ревизионной комиссии (ревизора) относятся к исключительной компетенции общего собрания членов жилищного кооператива (ч. 3).

На общем собрании обязательно ведется протокол, где оформляется решение собрания (ч. 4). Протокол подписывают председатель и секретарь собрания.

3. Комментируемая статья не упоминает конференцию (высший орган управления - ст. 116), не определяет ее правомочность, обязательность решений и т.п. Однако, руководствуясь положениями ст. 116, 118, 120 ЖК РФ, следует признать, что конференция обладает теми же полномочиями, что и общее собрание кооператива.

#### Статья 118. Правление жилищного кооператива

1. Статья 118 посвящена деятельности правления жилищного кооператива. Этот орган избирается общим собранием (конференцией) из числа членов кооператива в количестве и на срок, которые определены уставом кооператива.

Правление руководит текущей деятельностью кооператива. Оно принимает решения по вопросам, которые не отнесены к компетенции общего собрания его членов (ст. 117).

2. Так, правление кооператива готовит на рассмотрение общего собрания (конференции) вопросы, отнесенные к компетенции собрания; организует выполнения его решений; оперативно решает хозяйственные вопросы (содержание и ремонт дома, погашение кредита, кадровые вопросы); контролирует соблюдение членами кооператива уставных обязанностей и проч. По решению общего собрания (конференции) правление распоряжается хранящимися на банковских счетах средствами кооператива.

Правление кооператива избирает из своего состава председателя. Решения правления могут быть отменены только общим собранием членов кооператива (конференцией).

3. Порядок деятельности правления, порядок принятия им решений устанавливается уставом кооператива, а также положением, регламентом или иным внутренним документом. Правление подотчетно общему собранию (конференции); осуществляет руководство текущей деятельностью, а также иные полномочия, не отнесенные уставом кооператива к компетенции общего собрания кооператива (конференции).

Жилищный кодекс РФ определяет ряд вопросов, которые относятся к компетенции правления кооператива.

Согласно ст. 118 ЖК РФ правление избирает из своего состава председателя кооператива. Логично предположить, что вопрос освобождения его от должности также в компетенции правления.

Статья 121 ЖК РФ предусматривает обязанностью правления рассмотрение (в установленный срок) заявления гражданина или юридического лица, желающих стать членом кооператива (решение о приеме в члены кооператива - компетенция общего собрания).

Сдача членом кооператива жилого помещения в наем допускается при согласии правления, что установлено ст. 128 ЖК РФ. Член кооператива должен уведомить правление о вселении временных жильцов (ст. 126 ЖК РФ).

Председатель правления без доверенности действует от имени кооператива, в том числе представляет его интересы и совершает сделки; обеспечивает выполнение решений правления (ст. 119 ЖК РФ).

Основываясь на положениях ст. 118 ЖК РФ, определившей функции правления - руководство текущей деятельностью, целесообразно отнести к полномочиям правления: организацию проведения общих собраний; ведения бухгалтерских документов; организацию работ по содержанию, ремонту дома;

рассмотрение заявлений (претензий) членов кооператива и т.д.

#### Статья 119. Председатель правления жилищного кооператива

1. Согласно ч. 1 комментируемой статьи председатель избирается членами правления на срок, определенный уставом.

Председатель правления избирается только из членов жилищного кооператива. Если же в кооперативе состоят юридические лица, председателем может быть избран и полномочный представитель одного из них.

2. Полномочия председателя правления необходимо зафиксировать в уставе жилищного кооператива. Председатель обеспечивает выполнение решений общего собрания (конференции) и правления кооператива; представляет кооператив в отношениях с государственными органами, организациями, заключает договоры, совершает иные действия в интересах кооператива.

3. Председатель правления должен действовать в пределах предоставленных ему полномочий (ч. 2) в интересах кооператива, добросовестно и разумно\*(72).

За нарушение требований закона председатель несет ответственность. Так, председатель правления обязан возместить кооперативу убытки, которые он причинил кооперативу (постановление Пленума Высшего Арбитражного Суда РФ от 14.05.98 N 9)\*(73). Право требовать возмещения убытков в полном объеме принадлежит самому кооперативу (ст. 15 ГК РФ).

#### Статья 120. Ревизионная комиссия (ревизор) жилищного кооператива

1. Контроль за финансово-хозяйственной деятельностью жилищного кооператива осуществляет ревизионная комиссия. Ее избирает общее собрание (конференция) членов жилищного кооператива. Максимальный срок, на который она может быть избрана, - 3 года. Количество членов ревизионной комиссии определяется уставом кооператива. Ревизионная комиссия избирает председателя комиссии.

В кооперативах может избираться не ревизионная комиссия, а ревизор.

Члены ревизионной комиссии не могут одновременно занимать иные должности в органах управления данного кооператива. О своей деятельности ревизионная комиссия отчитывается перед общим собранием членов кооператива (конференцией).

2. Основная обязанность ревизионной комиссии - контроль финансово-хозяйственной деятельности кооператива. С этой целью она проводит плановые ревизии такой деятельности не реже одного раза в год. Кроме того, она вправе проводить внеплановые проверки. Согласно ч. 4 комментируемой статьи ревизионная комиссия (ревизор) вправе в любое время проводить такие ревизии и имеет доступ ко всей документации кооператива.

3. Ревизионная комиссия занимается вопросами бюджета, обязательными платежами и взносами; проверяет обоснованность начисления платежей, заключения договоров, контролирует своевременность внесения платежей, в том числе в счет погашения кредита и т.п. О выявленных нарушениях комиссия сообщает правлению и общему собранию (конференции).

#### Статья 121. Прием в члены жилищного кооператива

1. Вопросы приема в члены кооператива решает общее собрание; оно утверждает предварительное решение правления по данному вопросу. Согласно ч. 2 комментируемой статьи гражданин признается членом кооператива не с даты принятия решения общим собранием (конференцией), а с момента уплаты вступительного взноса.

Если заявление гражданина или юридического лица о приеме в члены кооператива рассмотрено правлением и принято, гражданину (представителю юридического лица) сообщают, где и когда будет проводиться общее собрание членов жилищного кооператива.

2. Статья 111 ЖК РФ не содержит каких-либо требований на вступление в кооператив, кроме возраста лица, изъявившего желание стать членом кооператива. Вместе с тем, видимо, возможны какие-то обстоятельства, препятствующие вступлению в кооператив, т.е. послужившие причиной отказа (допустим, отсутствие средств на вступительный и прочие взносы).

Отказ правления в приеме заявления либо отказ общего собрания принять лицо в члены кооператива может быть оспорен в суде.

3. В комментируемой статье речь идет только об одном способе реорганизации - преобразовании, однако согласно ст. 57 ГК РФ реорганизация возможна и в иных формах (разделения, слияния, присоединения и др.). Следует отметить, что Жилищный кодекс РФ (ст. 122 ЖК РФ) не устанавливает запрета на реорганизацию в иных формах (помимо преобразования).

#### Статья 122. Реорганизация жилищного кооператива

1. В соответствии с комментируемой статьей жилищный кооператив может (но не обязан) преобразовываться в товарищество собственников жилья. Примечательно, что и товарищество

собственников жилья может быть преобразовано в жилищный кооператив (см. [комментарий](#) к ст. 140).

2. Для преобразования жилищного кооператива в ТСЖ необходимо решение общего собрания (конференции). Жилищный кооператив считается реорганизованным (преобразованным в товарищество) с момента государственной регистрации в качестве товарищества собственников жилья.

Согласно ст. 58 ГК РФ при преобразовании юридического лица одного вида в юридическое лицо другого вида (изменение организационно-правовой формы) к вновь возникшему юридическому лицу переходят права и обязанности реорганизованного юридического лица в соответствии с передаточным актом. Непредставление передаточного акта, а также отсутствие в них положений о правопреемстве по обязательствам реорганизованного юридического лица влекут отказ в регистрации вновь возникшего юридического лица.

Статья 123. Ликвидация жилищного кооператива

Статья 123 лишь отсылает к гражданскому законодательству, регулиющему основания и порядок ликвидации юридического лица (ст. 61-64 ГК РФ). Это значит, что никаких особенностей ликвидации жилищного кооператива (как юридического лица) не существует.

Согласно ст. 61 ГК РФ юридическое лицо может быть ликвидировано по решению общего собрания и по решению суда. Порядок ликвидации предусмотрен ст. 63 ГК РФ, а ст. 64 ГК РФ содержит правила удовлетворения требований кредиторов.

## Глава 12. Правовое положение членов жилищных кооперативов

Статья 124. Предоставление жилого помещения в домах жилищного кооператива

1. Гражданину или юридическому лицу, принятому в кооператив, предоставляется жилое помещение в кооперативном доме в соответствии с размером внесенного паевого взноса. Решение общего собрания (конференции) о предоставлении жилья является основанием для вселения в жилое помещение.

2. Согласно ч. 3 комментируемой статьи член кооператива владеет, пользуется и в установленных законодательством пределах распоряжается жилым помещением.

По существу член кооператива является лишь пользователем жилья. Субъектом права собственности на жилое помещение является кооператив. Член кооператива вправе: проживать с семьей в предоставленном жилом помещении; разрешить с соблюдением определенных условий проживание в нем временных жильцов (ст. 126), а также - сдать в наем (ст. 128). Примечательно, что вселение временных жильцов и сдача жилья в наем должны осуществляться по правилам, применяемым к пользованию жилым помещением по договору социального найма (ст. 76-80 ЖК РФ). Член кооператива имеет право добровольно выбыть из кооператива в предусмотренных случаях (ст. 130).

Что касается судьбы жилого помещения, то допускается его раздел с соблюдением условий, установленных ст. 127 ЖК РФ.

3. Член жилищного кооператива, полностью выплативший паевой взнос, становится собственником жилого помещения. В этом случае владение, пользование и распоряжение жильем осуществляются на правах собственности. Отсюда следует, что правила данной статьи на него не распространяются.

Статья 125. Право на пай члена жилищного кооператива

Порядок и условия внесения паевого взноса членом кооператива отнесены к уставным отношениям, т.е. должны быть предусмотрены в уставе.

2. Паевой взнос оплачивает:

строительную стоимость жилого помещения - в жилищно-строительном кооперативе;  
цену жилья - в жилищном кооперативе.

Вносится пай членом кооператива на условиях, предусмотренных уставом (ст. 113 ЖК РФ).

3. Часть 2 комментируемой статьи устанавливает, что пай может принадлежать одному или нескольким гражданам либо юридическим лицам. Каких-либо ограничений по составу пайщиков законодателем не предусмотрено. Вспомним, что ранее действовавшее законодательство предусматривало: пай мог принадлежать супругу члена кооператива, а также наследникам умершего пайщика.

Статья 126. Временные жильцы в жилом помещении в доме жилищного кооператива

1. Комментируемая статья дает члену жилищного кооператива право вселить в жилое помещение, находящееся в его пользовании, временных жильцов. При этом члены его семьи должны

выразить свое согласие на такое вселение.

Вселение временных жильцов осуществляется, кроме того, при условии предварительного уведомления правления кооператива и с соблюдением правил ст. 80 ЖК РФ, установленных для вселения временных жильцов в жилье, занимаемое по договору социального найма.

Условиями (требованиями) ст. 80 являются:

безвозмездность проживания временных жильцов;

наличие общей площади жилого помещения на каждого проживающего, включая временных жильцов, не менее учетной нормы - для отдельной квартиры, не менее нормы предоставления - для коммунальной квартиры (о норме предоставления площади жилого помещения и учетной норме см. ст. 50 и [комментарий](#) к ней);

срок проживания временных жильцов не может превышать 6 месяцев подряд.

2. Напомним, что к отношениям между членом кооператива и временными жильцами применяются правила договора поднайма жилого помещения, занимаемого по договору социального найма (ст. 80 ЖК РФ). Так, временные жильцы не обладают самостоятельным правом пользования соответствующим жилым помещением, ответственность за их действия перед жилищным кооперативом несет член кооператива.

Временные жильцы обязаны освободить жилое помещение по истечении срока проживания, а если срок не согласован - в пределах 7 дней с момента предъявления им требования освободить жилье.

Кроме того, они теряют право проживания, если прекращено членство соответствующего лица в данном жилищном кооперативе.

В случае отказа временных жильцов освободить жилое помещение при наличии указанных выше обстоятельств они могут быть выселены в судебном порядке без предоставления другого жилья.

Статья 127. Раздел жилого помещения в доме жилищного кооператива

1. Комментируемая статья регулирует ситуации, когда лица, имеющие право на пай, желают разделить жилое помещение в кооперативном доме.

Такой раздел допускается при наличии одного из следующих условий:

если каждому из лиц, имеющих право на пай, может быть выделено изолированное жилое помещение;

если имеется техническая возможность переустроить и (или) перепланировать неизолированные помещения в изолированные (см. гл. 4 ЖК РФ).

2. Споры о разделе жилого помещения в доме жилищного кооператива разрешаются в судебном порядке.

3. При невозможности раздела жилого помещения с члена кооператива может быть взыскана денежная компенсация в пользу другого лица, за которым признано право на часть паенакопления при условии освобождения им жилого помещения.

Статья 128. Сдача в наем жилого помещения в доме жилищного кооператива

1. Часть 1 комментируемой статьи дает члену жилищного кооператива, не выплатившему паевой взнос, право сдавать в наем:

часть своего жилья в доме кооператива;

все жилое помещение - в случае временного выбытия.

Порядок, условия, размер платы и сроки ее внесения определяются сторонами - членом кооператива (наймодателем) и нанимателем по договору найма жилого помещения.

Для сдачи жилья в наем член кооператива должен получить согласие правления кооператива и членов своей семьи. И то, и другое согласие оформляется письменно.

2. Правила сдачи такие же, как и жилого помещения в поднаем в договоре социального найма. Дело в том, что найму жилого помещения в кооперативном доме применяются положения ст. 76-79 ЖК РФ. Таким образом, при сдаче жилья в наем действуют следующие ограничения:

общая площадь на одного проживающего (с учетом нанимателей) должна быть не менее учетной нормы, а в коммунальной квартире - не менее нормы предоставления;

запрещено сдавать в наем жилое помещение, в котором проживает (или в которое вселяется) гражданин, страдающий одной из тяжелых форм хронических заболеваний, указанных в перечне, предусмотренном п. 4 ч. 1 ст. 51 ЖК РФ, а также в других случаях, предусмотренных федеральным законом (ст. 76 ЖК РФ).

3. Договор найма жилого помещения заключается в письменной форме на срок, определяемый его сторонами. Если срок не определен, договор считается заключенным на один год. В договоре должны быть указаны все граждане, вселяемые в жилое помещение совместно с нанимателем (ст. 77 ЖК РФ).

Наниматель не приобретает самостоятельного права пользования жильем. Ответственность за

его действия несет перед жилищным кооперативом член кооператива (ст. 76 ЖК РФ).

Договор найма прекращается по истечении срока, на который был заключен, а также в случае прекращения членства соответствующего лица в жилищном кооперативе. Договор может быть расторгнут: по соглашению сторон, а также при невыполнении нанимателем условий договора найма жилого помещения.

В случаях: использования нанимателем жилого помещения не по назначению; систематического нарушения прав и законных интересов соседей; бесхозяйственного обращения с жильем, допуская его разрушение, член кооператива вправе расторгнуть договор найма в порядке и на условиях, установленных законодательством (см. ч. 4 ст. 79 ЖК РФ).

4. Если наниматель по прекращении или расторжении договора найма отказывается освободить жилое помещение, он подлежит выселению в судебном порядке (ч. 5 ст. 79 ЖК РФ).

5. На основании ч. 2 статьи жилищный кооператив вправе сдавать в наем за плату незаселенные жилые помещения по правилам, установленным его уставом, до приема в кооператив новых членов и заселения этих жилых помещений.

Доходы, получаемые от сдачи таких помещений, направляются на цели, определенные уставом кооператива.

Статья 129. Право собственности на жилое помещение в многоквартирном доме члена жилищного кооператива

1. Все предыдущие статьи гл. 12 ("Правовое положение членов жилищного кооператива") касались членов кооператива, которые не выплатили свой паевой взнос.

Комментируемая статья касается правового положения тех, кто его выплатил. Она устанавливает: в случае выплаты паевого взноса полностью член кооператива приобретает право собственности на жилое помещение\*<sup>(74)</sup>. С этого момента его правовой статус существенно образом изменяется.

До полного внесения паевого взноса субъектом права собственности на жилое помещение является кооператив, после выплаты - гражданин (член кооператива).

Как собственник он получает право распоряжаться жилым помещением по своему усмотрению: продать, подарить, сдать в аренду, завещать и т.п. (см. ст. 209 ГК РФ; ст. 30 ЖК РФ).

Комментируемая статья не связывает возникновение права собственности на жилое помещение с государственной регистрацией прав на недвижимость, это право возникает в случае выплаты паевого взноса полностью. Последующая регистрация лишь "подтверждает" такое право.

2. Полная выплата паевого взноса хотя бы одним из членов жилищного кооператива изменяет не только его правовой статус, но и правоотношения собственности в кооперативном жилом доме. Возникновение права собственности на жилое помещение влечет (одновременно) обладание долей в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме. На отношения собственности в таком доме распространяется действие гл. 6 ЖК РФ, посвященная общему имуществу собственников помещений в многоквартирной доме.

Статья 130. Прекращение членства в жилищном кооперативе

1. В ч. 1 комментируемой статьи перечислены случаи прекращения членства в жилищном кооперативе: волеизъявление члена кооператива (п. 1 ч. 1); по принуждению (п. 2 ч. 1); ликвидация юридического лица (п. 3 ч. 1); в связи со смертью гражданина (п. 5 ч. 1), а также в связи с ликвидацией кооператива (п. 4 ч. 1).

Основанием исключения из кооператива согласно ч. 3 комментируемой статьи может явиться грубое неисполнение членом кооператива без уважительных причин своих обязанностей, установленных Жилищным кодексом или уставом кооператива.

Таким основанием может явиться нарушение обязательств по внесению паевых взносов (см. ст. 113 ЖК РФ - положения, которые должны содержаться в уставе кооператива). Следует обратиться к ст. 17 ЖК РФ, имея в виду требование об использовании жилого помещения по назначению.

Вопрос об исключении решается на общем собрании членов кооператива (конференции).

2. В случае исключения бывшему члену кооператива выплачивается сумма пая. Исключенный и члены его семьи обязаны освободить жилое помещение, занимаемое ими в кооперативном доме (ст. 132, 133).

3. В случае смерти члена жилищного кооператива его наследники имеют преимущественное право на вступление в этот кооператив (ст. 131).

4. Комментируемая статья касается только тех членов кооператива, которые не выплатили свой пай полностью.

Статья 131. Преимущественное право вступления в члены жилищного кооператива в случае



наследования пая

1. Статья 131 касается только членов жилищного кооператива с неполностью выплаченным паевым взносом.

Смерть лица является одним из оснований прекращения членства в жилищном кооперативе (ст. 130 ЖК РФ). В этом случае его наследники вступают в наследство на паенакопление (а не на жилое помещение, поскольку пай не выплачен).

Наследники имеют право вступить в жилищный кооператив по решению общего собрания (конференции) (ч. 4 ст. 130 ЖК РФ). Отказ в приеме оспаривается в судебном порядке.

2. В соответствии с п. 1 ст. 1177 ГК РФ в состав наследства члена потребительского кооператива входит его пай. Наследник члена жилищного кооператива имеет право на вступление в кооператив.

Комментируемая статья устанавливает очередность реализации этого права в зависимости от того, проживал ли наследник совместно с пайщиком либо нет; имел или не имел права на часть пая и проч.

Право на вступление в кооператив имеют:

в первую очередь - супруг наследодателя, если он имеет право на часть пая. Следует отметить, что законодатель не ставит условием вступления в кооператив пережившего супруга обязательное совместное проживание с наследодателем;

во вторую очередь - наследник, имеющий право на часть пая и проживавший совместно с наследодателем (если у супруга наследодателя такое право отсутствует или он отказался вступить в члены жилищного кооператива);

в третью очередь - наследник, не проживавший совместно с наследодателем (если граждане, указанные в первой и второй очередях, отсутствуют или отказались вступить в кооператив);

в четвертую очередь - член семьи, хотя и проживавший совместно с наследодателем, но не являющийся его наследником, при условии внесения им паевого взноса, отсутствия граждан, указанных выше, а также в случае, если супруг или проживавшие совместно с наследодателем другие наследники не имеют преимущественного права на вступление в кооператив либо отказались от него.

3. Для вступления в члены кооператива не является препятствием наличие у наследника жилья на праве собственности или занимаемого по договору жилищного найма.

Наследнику члена кооператива не может быть отказано в приеме в кооператив (п. 1 ст. 1177 ГК РФ).

Статья 132. Возврат паевого взноса члену жилищного кооператива, исключенному из жилищного кооператива

Статья 130 ЖК РФ предусматривает исключение из кооператива в случае грубого неисполнения членом кооператива своих обязанностей; ст. 133 ЖК РФ устанавливает последствие исключения - выселение, а комментируемая статья - правила выплаты пая.

Согласно ст. 132 максимальный срок возврата паевого взноса члену жилищного кооператива, исключенному из него, - 2 месяца со дня принятия решения об исключении. Прочие условия выплаты (срок и условия выплаты) должны быть предусмотрены в уставе жилищного кооператива. Выплата возможна за счет средств вновь принятых лиц, за счет средств самого кооператива, полученных от разрешенной ему предпринимательской деятельности.

Положения комментируемой статьи применяются в случаях, если паевой взнос не выплачен полностью.

Статья 133. Выселение бывшего члена жилищного кооператива

1. Комментируемая статья предусматривает последствия исключения члена кооператива из кооператива. Член жилищного кооператива может быть исключен из кооператива в случае грубого неисполнения им без уважительных причин своих обязанностей, установленных ЖК РФ или уставом жилищного кооператива (см. [комментарий](#) к ст. 130).

2. Утрата членом кооператива права пользования жилым помещением означает, что он и члены его семьи обязаны освободить жилье в 2-месячный срок со дня принятия общим собранием решения об исключении его из кооператива. В случае отказа освободить жилое помещение они выселяются в судебном порядке без предоставления другого жилья.

Статья 134. Обеспечение членов жилищного кооператива жилыми помещениями в связи со сносом дома

Статья 134 регулирует вопросы обеспечения жильем членов кооператива, дом которых подлежит сносу (например, в случае признания его аварийным). При этом вопрос решается в зависимости от того, выплачен паевой взнос полностью или нет.

Если пай выплачен, то член кооператива становится собственником жилья, и поэтому

применяются правила ст. 32 (о выкупной цене, сроках и условиях выкупа, см. [КОММЕНТАРИЙ](#) к этой статье). Статья 32 ЖК РФ, правила которой подлежат применению к выселяемым из сносимого дома, предусматривает основаниями сноса: изъятие земельного участка для государственных или муниципальных нужд; аварийность дома.

Если же пай не выплачен, вопрос обеспечения жильем решается по правилам ст. 86 ЖК РФ, т.е. комментируемая статья отсылает к правилам, установленным для социального найма. В соответствии со ст. 86 ЖК РФ орган государственной власти или орган местного самоуправления, принявший решение о сносе дома, предоставляет гражданам другое благоустроенное жилье по договорам социального найма (см. [КОММЕНТАРИЙ](#) к ст. 86 ЖК РФ).

## **Раздел VI. Товарищество собственников жилья**

### **Глава 13. Создание и деятельность товарищества собственников жилья**

Статья 135. Товарищество собственников жилья

1. Товарищество собственников жилья - добровольное объединение собственников жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме. Товарищество создается для:

- 1) совместного управления комплексом недвижимого имущества в многоквартирном доме;
- 2) обеспечения эксплуатации этого комплекса\*(75);

3) владения, пользования и в установленных законодательством пределах - распоряжения общим имуществом в многоквартирном доме\*(76).

Управление комплексом недвижимого имущества и обеспечение эксплуатации комплекса означают (в числе прочих позиций) надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме, предоставление проживающим в нем коммунальных услуг.

Что касается владения, пользования и распоряжения общим имуществом в многоквартирном доме, то надлежит обратиться к статьям гл. 6 ЖК РФ ("Общее имущество собственников помещений в многоквартирном доме"). Так, согласно ст. 36 этой главы уменьшение размера общего имущества в доме возможно только с согласия всех собственников помещений в этом доме путем его реконструкции. Объекты общего имущества могут быть переданы в пользование иным лицам с соблюдением установленных указанной статьей условий.

Решение о создании товарищества принимается собственниками помещений в этом доме на общем собрании (ст. 136 ЖК РФ).

В то же время необходимо знать, что товарищество собственников жилья может быть создано только в тех случаях, когда в него вошли собственники жилых и нежилых помещений данного многоквартирного дома, обладающие более чем половиной голосов собственников помещений этого дома.

Частью 2 ст. 136 ЖК РФ предусматривается возможность создания товарищества при объединении собственников нескольких многоквартирных домов.

2. Следует отметить, что Жилищным кодексом РФ предусматривается определение правового положения товарищества (не отсылая к иным актам), порядка его организации и проч. (ст. 12). Так, ст. 137 предусматривает права товарищества; ст. 138 - основные обязанности. Перечни являются закрытыми.

Обратимся к ст. 291 ГК РФ, которая предусматривает, что товарищество собственников жилья создается и действует в соответствии с законом, т.е. только федеральным законом (см. п. 2 ст. 3 ГК РФ) возможно регламентировать деятельность товарищества.

3. Товарищество собственников жилья создается без ограничения срока деятельности (если иное не предусмотрено его уставом).

Товарищество собственников жилья является юридическим лицом в форме некоммерческой организации. ТСЖ считается созданным с момента его государственной регистрации. С этого момента оно приобретает права, соответствующие целям его деятельности, и несет связанные с этой деятельностью обязанности. Как всякое юридическое лицо, товарищество имеет самостоятельный баланс, расчетный и иные счета в банке, печать со своим наименованием и др.

Товарищество отвечает по своим обязательствам всем принадлежащим ему имуществом, но не отвечает по личным обязательствам членов товарищества. То же касается и членов товарищества - они лично не связаны обязательствами ТСЖ.

4. Решение собственников помещений в многоквартирном доме о создании товарищества является реализацией их обязанности по выбору способа управления домом (ст. 161 ЖК РФ).

Способ управления многоквартирным домом может быть в любое время изменен общим собранием собственников помещений. Так, оно может принять решение о преобразовании ТСЖ в жилищный кооператив (ст. 140 ЖК РФ).

#### Статья 136. Создание и государственная регистрация товарищества собственников жилья

1. Решение общего собрания о создании товарищества собственников жилья правомочно, если за него проголосовало более половины от общего числа голосов собственников помещений в данном многоквартирном доме. То есть требуется большинство не от числа присутствующих на собрании, а от голосов всех собственников.

Товарищество может быть создано путем его учреждения собственниками помещений в многоквартирном доме, а также путем реорганизации жилищного или жилищно-строительного кооператива (ст. 122 ЖК РФ).

2. Собственники помещений в многоквартирном доме могут выбирать только один способ управления. Собственники помещений в одном многоквартирном доме могут создать только одно товарищество собственников жилья.

В то же время одно ТСЖ может быть создано при объединении нескольких многоквартирных домов.

Кроме того, товарищество собственников жилья может быть создано, если объединятся несколько жилых домов, каждый из которых предназначен для проживания одной семьи.

3. ТСЖ считается созданным со дня внесения соответствующей записи в Единый государственный реестр юридических лиц (государственная регистрация - см. ст. 51 ГК РФ).

#### Статья 137. Права товарищества собственников жилья

1. Комментируемая статья определяет права товарищества.

Части 1 и 2 содержат закрытый перечень прав товарищества по осуществлению своей деятельности, что означает - товарищество не может совершать какие-либо действия, выходящие за пределы, обозначенные комментируемой статьей.

2. Правоспособность ТСЖ как юридического лица является специальной. Специальная правоспособность означает, что юридическое лицо обладает только теми правами и исполняет только те обязанности, которые соответствуют целям его деятельности.

Таким образом, осуществление товариществом предпринимательской деятельности возможно, если это служит целям создания ТСЖ (ст. 50 ГК РФ). Такая деятельность возможна, если это не нарушает права и законные интересы собственников помещений. Доходы товарищества (которые, в частности, может приносить сдача в аренду нежилых помещений) входят в его собственные средства.

Сделка, выходящая за рамки специальной правоспособности, может быть признана судом недействительной по иску как самого товарищества, так и любого его члена (ст. 173 ГК РФ).

3. В случае неисполнения собственниками помещений своих обязанностей по участию в общих расходах товарищество вправе потребовать принудительного возмещения обязательных платежей и взносов. Обязанность такого участия установлена ст. 39 ЖК РФ, согласно которой собственники помещений в многоквартирном доме несут бремя расходов на содержание общего имущества в доме (см. также ст. 210 и 290 ГК РФ).

Товарищество может потребовать в судебном порядке полного возмещения причиненных ему убытков (см. ч. 4 комментируемой статьи). Под убытками следует понимать неполучение доходов, которое могло получить товарищество (упущенная выгода) и реальный ущерб (см. ст. 15 ГК РФ).

#### Статья 138. Обязанности товарищества собственников жилья

1. Комментируемая статья с учетом целей создания товарищества собственников жилья устанавливает основные обязанности такого товарищества. Специальная правоспособность ТСЖ предполагает наличие только тех обязанностей (как и прав), которые соответствуют целям деятельности товарищества.

2. Товарищество собственников жилья, в частности, обязано обеспечивать надлежащее санитарное и техническое состояние общего имущества дома; выполнение всеми собственниками помещений обязанностей по содержанию и ремонту общего имущества дома в соответствии с их долями в праве общей собственности на это имущество.

Особыми являются отношения с собственниками помещений, которые не являются членами товарищества. С ними товарищество собственников жилья обязано заключить договоры о содержании и ремонте общего имущества в доме.

3. Товарищество обязано соблюдать права и законные интересы собственников помещений; представлять законные интересы собственников, в том числе в отношениях с третьими лицами. Такие обязанности реализуются путем точного определения доли в праве собственности на общее имущество

каждого собственника помещения; определения границ объектов общей долевой собственности и проч.

4. Что касается выполнения обязательств по договору, то таковые относятся к числу общих правил, соблюдение которых есть обязанность любого юридического лица.

Статья 139. Создание и государственная регистрация товарищества собственников жилья в строящихся многоквартирных домах

1. Комментируемая статья посвящена вопросам создания ТСЖ в строящихся многоквартирных домах. В таких домах товарищества создают будущие собственники помещений.

О порядке проведения общих собраний собственников (будущих собственников) см. [комментарий](#) к ст. 45-48.

2. Право лица на участие в создании товарищества должно быть удостоверено документом, подтверждающим возникновение права собственности на помещение в строящемся доме (договор долевого строительства и проч.).

3. Государственная регистрация ТСЖ в строящихся многоквартирных домах (так же как и в существующем многоквартирном доме - ст. 135), осуществляется в соответствии с Федеральным законом от 08.08.2001 N 129-ФЗ "О государственной регистрации юридических лиц и индивидуальных предпринимателей"[\\*\(77\)](#).

Статья 140. Реорганизация товарищества собственников жилья

1. Реорганизация товарищества собственников жилья осуществляется на основании и в порядке, установленных гражданским законодательством. Реорганизация может иметь место в случаях (ст. 57 ГК РФ):

слияния двух и более юридических лиц в одно;  
присоединения одного юридического лица к другому;  
разделения юридического лица на два и более;  
выделения из юридического лица двух и более;  
преобразования юридического лица в другую организационно-правовую форму.

2. Согласно ст. 136 ЖК РФ два и более товарищества не могут обслуживать один многоквартирный дом. Следовательно, действующее в одном многоквартирном доме товарищество не может разделиться на два (и более); из него также не может быть выделено другое товарищество собственников жилья.

Однако подобного ограничения не установлено в случае, если одно товарищество создано в двух многоквартирных домах и собственники помещений в этих домах намерены "разделиться".

О слиянии и присоединении, видимо, допустимо говорить, если два товарищества собственников жилья, созданные в двух многоквартирных домах, имеют намерение объединиться (см. ч. 2 ст. 136).

Что касается преобразования, то таковое обозначено в ч. 2 комментируемой статьи, предусматривающей преобразование товарищества собственников жилья в жилищный или жилищно-строительный кооператив.

3. Любая реорганизация ТСЖ требует государственной регистрации вновь возникших юридических лиц (ст. 51 и 57 ГК РФ).

Статья 141. Ликвидация товарищества собственников жилья

1. Комментируемая статья содержит нормы отсылочного характера в части оснований и порядка ликвидации товарищества собственников жилья (ч. 1). Вместе с тем ч. 2 статьи называет еще одно, не предусмотренное общими правилами, основание ликвидации.

2. Жилищный кодекс РФ не устанавливает каких-либо особенностей порядка ликвидации товарищества; следовательно, в этих вопросах необходимо руководствоваться ст. 61-65 ГК РФ.

Ликвидируется товарищество собственников жилья либо добровольно - по решению общего собрания собственников, либо принудительно - по решению суда, принятому в соответствии с п. 2 ст. 61 ГК РФ.

Товарищество считается прекратившим существование после внесения об этом записи в Единый государственный реестр юридических лиц.

3. Согласно ч. 2 комментируемой статьи общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме обязано принять решение о ликвидации ТСЖ в случае, если члены товарищества не обладают более чем 50% от общего числа голосов таких собственников. Подобное возможно в случае уменьшения числа членов товарищества и сокращения их доли в праве собственности на общее имущество дома не менее чем наполовину.

Статья 142. Объединение товариществ собственников жилья

1. Согласно ст. 135 ЖК РФ товарищество собственников жилья является некоммерческой

организацией. Некоммерческие организации могут добровольно объединяться в ассоциации (союзы) этих организаций, сохраняя при этом свою самостоятельность и права юридического лица (ст. 121 ГК РФ). Статья 142 дает право двум (и более) ТСЖ создать объединение товариществ, чтобы совместно управлять общим имуществом в многоквартирных домах.

2. Юридическое лицо приобретает гражданские права и принимает гражданские обязанности через свои органы (ст. 53 ГК РФ). Именно органы управления товарищества формируют и выражают волю товарищества. Таким образом, общее собрание каждого ТСЖ должно принять решение о том, что создается объединение товариществ собственников жилья, и передать ему права по управлению общим имуществом многоквартирного дома. Объединение товариществ управляется по тем же правилам, что и каждое ТСЖ (ст. 135-141 ЖК РФ).

3. Объединение товариществ собственников жилья, как и любой союз некоммерческих организаций, также является некоммерческой организацией. Поэтому оно подлежит государственной регистрации в общем порядке.

Учредительными документами ассоциации (объединения, союза) являются учредительный договор, подписанный ее членами, и утвержденный ими устав. Эти документы и представляются для государственной регистрации объединения (ст. 122 ГК РФ).

## **Глава 14. Правовое положение членов товарищества собственников жилья**

Статья 143. Членство в товариществе собственников жилья

1. Членами товарищества собственников жилья могут быть только собственники помещений в многоквартирном доме, в котором создано товарищество. Часть 2 комментируемой статьи определяет, что лица, приобретающие помещения в таком доме, вправе стать членами товарищества только после возникновения у них права собственности на эти помещения.

2. Членство в товариществе возникает на основании заявления собственника о вступлении в товарищество (свободное волеизъявление). Таким образом, принудительное членство не допускается.

Если лицо, приобретшее в собственность помещение в многоквартирном доме, где создано товарищество собственников жилья, не выразит желание на вступление в это товарищество, товарищество заключает с ним договор о содержании и ремонте дома (ст. 138 ЖК РФ).

Для вступления в ТСЖ достаточно заявления от собственника. Законодатель не требует решения данного вопроса на общем собрании, как это предусматривается в жилищном кооперативе (ст. 121 ЖК РФ). Перечень вопросов, подлежащих рассмотрению на общем собрании членов товарищества (ст. 145), не содержит подобного требования.

3. Членство в товариществе прекращается:

с момента подачи заявления о выходе из ТСЖ (собственное желание члена товарищества);

с момента прекращения права собственности на помещение в многоквартирном доме (продажа, уничтожение помещения и проч.).

Любое из этих оснований влечет исключение лица из списков членов товарищества. Прекращается также членство в товариществе в случаях: смерти гражданина; ликвидации юридического лица.

4. Комментируемая статья не предусматривает основанием прекращения членства в товариществе исключение из ТСЖ. Для жилищного кооператива подобное основание предусматривается ст. 130 ЖК РФ; причем основанием исключения из кооператива может явиться невнесение обязательных платежей (см. ст. 113; ч. 3 ст. 130).

Что касается товарищества собственников жилья, то в случае неучастия в общих расходах товарищество вправе потребовать принудительного возмещения обязательных платежей и взносов (ч. 3 ст. 137).

Статья 144. Органы управления товарищества собственников жилья

Товарищество приобретает гражданские права и принимает на себя гражданские обязанности через свои органы (п. 1 ст. 53 ГК РФ). Комментируемая статья называет только два органа управления ТСЖ - общее собрание членов товарищества и правление. В то же время к таким органам следует отнести и председателя правления, поскольку его действия также порождают определенные права и обязанности для товарищества собственников жилья (ст. 149).

В состав органов управления ТСЖ могут входить только члены данного товарищества. Компетенция общего собрания товарищества определена ст. 145 ЖК РФ. Порядок формирования правления и прочее определены ст. 147 ЖК РФ. Председатель избирается правлением товарищества из состава этого правления.



Статья 145. Общее собрание членов товарищества собственников жилья

1. Общее собрание членов ТСЖ является высшим органом управления товарищества и созывается в порядке, определенном в его уставе в соответствии со ст. 146 ЖК РФ (см. [комментарий](#) к ней).

2. В статье 145 перечислены вопросы, отнесенные к компетенции общего собрания членов товарищества собственников жилья. Общее собрание вправе решать и те вопросы, которые отнесены к компетенции правления товарищества, что определено ч. 4 комментируемой статьи.

Задача общего собрания - решать наиболее важные вопросы, связанные с деятельностью товарищества.

Перечень вопросов, отнесенных к ведению общего собрания, не является исчерпывающим; компетенция его может быть расширена за счет вопросов, предусмотренных ЖК РФ или иными федеральными законами, а также в уставе товарищества (п. 13 ч. 2 и ч. 3 ст. 145).

3. Правомочия общего собрания членов товарищества устанавливаются в соответствии со ст. 45 ЖК РФ и уставом товарищества (ч. 3 ст. 146 ЖК РФ).

Часть решаемых общим собранием вопросов требует, чтобы за них проголосовало не менее чем две трети голосов от общего числа голосов членов товарищества. Это:

принятие решений о реорганизации и ликвидации товарищества;

принятия решения о получении заемных средств, в том числе банковских кредитов;

определение путей использования дохода от хозяйственной деятельности;

принятие решений о сдаче в аренду или передаче иных прав на общее имущество в доме (см. ч. 4 ст. 146 ЖК РФ).

Решения по остальным вопросам принимаются большинством от общего числа голосов присутствующих на собрании членов товарищества или их представителей (ч. 4 ст. 146 ЖК РФ).

Статья 146. Порядок организации и проведения общего собрания членов товарищества собственников жилья

1. Комментируемая статья определяет порядок созыва и проведения общих собраний членов ТСЖ. Обычно очередные общие собрания проводятся ежегодно (поскольку это необходимо для утверждения, например, годового плана финансовой деятельности - ст. 145 ЖК РФ).

2. В статье 146 подробно изложено, каким образом члены ТСЖ уведомляются о проведении общего собрания.

Часть 2 устанавливает перечень сведений, которые должно содержать уведомление об общем собрании:

информация о лице, по инициативе которого созывается общее собрание;

место и время его проведения;

повестка дня.

Следует отметить, что собрание не вправе выносить на обсуждение вопросы, которые в повестке дня не значатся.

3. Общее собрание правомочно, если на нем присутствуют более половины членов товарищества или их представителей.

Решения общего собрания принимаются большинством в две трети от общего числа голосов членов товарищества - по вопросам реорганизации и ликвидации товарищества собственников жилья; получения займов, в том числе банковских кредитов; использование доходов от хозяйственной деятельности; сдачи в аренду (передачи иных прав) общего имущества в доме (п. 2, 6, 7, 12 ч. 2 ст. 145 ЖК РФ).

По остальным вопросам решения принимаются большинством от общего числа голосов присутствующих на собрании членов товарищества или их представителей.

4. Общее собрание ведет председатель правления товарищества или его заместитель, а в случае их отсутствия - один из членов правления.

5. Комментируемая статья предусматривает возможность - вместо общего собрания - голосование:

посредством опроса в письменной форме;

по группам членов товарищества в зависимости от вида принадлежащих им помещений в многоквартирном доме (жилое или нежилое) и решаемых вопросов.

Статья 147. Правление товарищества собственников жилья

1. Комментируемая статья определяет роль правления в системе органов управления товарищества собственников жилья, цели его деятельности, порядок формирования.

Как орган управления товарищества правление осуществляет руководство его деятельностью.

Правление принимает решение по достаточно большому кругу вопросов. Как это определено ч. 1 комментируемой статьи, правление вправе принимать решения по всем вопросам деятельности товарищества, за исключением отнесенных к компетенции общего собрания.

Правление избирается общим собранием (из числа членов товарищества) и подотчетно ему. Решение принимается, при наличии кворума, большинством голосов присутствующих на собрании членов ТСЖ или их представителей. Правление избирает из своего состава председателя правления.

2. Срок полномочий правления ТСЖ определяется уставом товарищества, но не может превышать 2 лет.

3. Решения принимаются на заседаниях правления, если за них проголосовало большинство членов правления (при наличии кворума). На заседании ведется протокол.

4. Обязанности правления определены ст. 148 ЖК РФ. Так, правление контролирует внесение членами товарищества обязательных платежей и взносов; заключает договоры на обслуживание и ремонт общего имущества дома; проводит общее собрание членов товарищества и т.д. Согласно ст. 146 ЖК РФ общее собрание ведет председатель правления или его заместитель, а в случае их отсутствия - один из членов правления.

Правление товарищества собственников жилья избирается общим собранием из числа членов товарищества. Срок его деятельности устанавливается уставом товарищества (но не более чем 2 года).

Правление товарищества избирает из своего состава председателя правления товарищества на срок, установленный уставом товарищества.

Председатель правления товарищества действует без доверенности от имени товарищества, подписывает платежные документы, совершает сделки, не требующие обязательного одобрения правлением или общим собранием, и проч. (ч. 2 ст. 149 ЖК РФ). Председатель правления обеспечивает выполнение решений правления, имеет право давать указания и распоряжения всем должностным лицам товарищества, исполнение которых обязательно (ч. 1 ст. 149 ЖК РФ). Председатель правления представляет на решение общего собрания членов товарищества правила внутреннего распорядка товарищества в отношении работников, обслуживающих многоквартирный дом, положение об оплате их труда (п. 10 ч. 2 ст. 145 ЖК РФ). Председатель созывает заседание правления в сроки, установленные уставом товарищества. Заседание правления правомочно при наличии большинства членов правления. Решение правления оформляется протоколом (ст. 147 ЖК РФ).

#### Статья 148. Обязанности правления товарищества собственников жилья

1. Комментируемая статья определяет круг вопросов, относящихся к ведению правления. Помимо перечисленных в этой статье уставом могут быть предусмотрены и иные обязанности правления.

2. В числе обязанностей правления - выполнение решений общего собрания, руководство деятельностью: финансовой (составление смет доходов и расходов, бухгалтерский учет и бухгалтерская отчетность) и хозяйственной (управление многоквартирным домом, заключение договоров на обслуживание, эксплуатацию и ремонт общего имущества в доме, наем и увольнение работников, обслуживающих дом).

Статья 151 ЖК РФ предоставляет правлению право распоряжаться средствами товарищества, находящимися на счете в банке.

Одной из обязанностей правления является соблюдение товариществом законодательства и требований устава ТСЖ. Данная функция заслуживает особого внимания: достаточно вспомнить ст. 61 ГК РФ, предусматривающую основания ликвидации юридического лица, в числе которых - нарушение законодательства.

Правление осуществляет контроль за своевременным внесением членами товарищества установленных платежей и взносов. В случае неуплаты ТСЖ может обратиться в суд с требованием о принудительном их возмещении.

На правление возложена обязанность по созыву и проведению общего собрания членов товарищества. Порядок созыва общего собрания устанавливается уставом (ч. 1 ст. 145 ЖК РФ), порядок проведения - ст. 146 ЖК РФ.

3. Согласно ч. 4 ст. 145 ЖК РФ общее собрание членов товарищества собственников жилья имеет право решать вопросы, которые отнесены к компетенции правления товарищества.

#### Статья 149. Председатель правления товарищества собственников жилья

1. Статья 149 определяет правовое положение председателя правления товарищества собственников жилья.

Председатель правления возглавляет орган управления товарищества, организует его работу.

2. Председатель правления, согласно комментируемой статье, является организатором текущей деятельности товарищества: обеспечивает выполнение решений правления, дает указания и

распоряжения всем должностным лицам товарищества, исполнение которых для указанных лиц обязательно.

Председатель правления вправе подписывать платежные документы; совершать сделки, которые не требуют обязательного одобрения правления. Осуществляя хозяйственную деятельность, председатель разрабатывает и выносит на утверждение общего собрания членов товарищества правила внутреннего распорядка ТСЖ в отношении работников, в обязанности которых входит обслуживание дома, а также положение об оплате их труда.

Председатель правления действует в интересах товарищества добросовестно и разумно. Обратимся к ст. 53 ГК РФ, согласно которой лицо, в силу закона или учредительного документа юридического лица, выступающее от его имени, должно действовать в интересах представляемого им юридического лица добросовестно и разумно. Председатель правления товарищества согласно ч. 2 комментируемой статьи "действует без доверенности от имени товарищества".

3. Председатель правления ТСЖ избирается на срок, определенный уставом товарищества, но не более чем на 2 года. Дело в том, что его избирает (из своего состава) правление товарищества, а срок его полномочий не может превышать 2 лет (ч. 2 ст. 147 ЖК РФ).

#### Статья 150. Ревизионная комиссия (ревизор) товарищества собственников жилья

1. Основная обязанность ревизионной комиссии (ревизора) - контроль за финансово-хозяйственной деятельностью товарищества. С этой целью ревизионная комиссия (ревизор) проводит ревизии этой деятельности не реже чем один раз в год; проверяет расходы и доходы товарищества, готовит свое заключение о смете доходов и расходов и представляет это заключение на ежегодном общем собрании членов товарищества, так же как и отчет о финансовой деятельности и суммах обязательных платежей и взносов.

2. Ревизионная комиссия (ревизор) ТСЖ избирается общим собранием членов товарищества не более чем на 2 года. Срок полномочий ревизионной комиссии (ревизора) исчисляется с момента ее (его) избрания и до следующего избрания (переизбрания). При этом Жилищный кодекс РФ не определяет случаев и оснований досрочного прекращения полномочий ревизионной комиссии (ревизора). Количество членов ревизионной комиссии определяется уставом товарищества. Кодекс также не предусматривает требований к количественному составу ревизионной комиссии. Однако очевидно, что комиссия должна состоять не менее чем из трех человек, имея в виду положение комментируемой статьи об избрании председателя комиссии. Члены правления ТСЖ не могут входить в состав ревизионной комиссии.

3. Ревизионная комиссия (ревизор) отчитывается перед общим собранием о своей деятельности.

#### Статья 151. Средства и имущество товарищества собственников жилья

1. Согласно комментируемой статье в собственности ТСЖ может находиться движимое имущество, а также недвижимое имущество, расположенное внутри или за пределами многоквартирного дома.

Имущество товарищества обособляется от имущества собственников помещений в многоквартирном доме (членов товарищества).

2. Средства товарищества (вступительные взносы, обязательные платежи членов товарищества, поступления от арендаторов и проч.) имеют целевую направленность: текущий и капитальный ремонт дома; организационные расходы и т.д.

Размер платежей определяется долей каждого собственника помещений в праве общей собственности на общее имущество многоквартирного дома.

Следует отметить, что субсидии (п. 3 ч. 2 комментируемой статьи) предоставляются лишь тем лицам, у которых расходы по оплате жилья и коммунальных услуг превышают величину, соответствующую максимально допустимой доле расходов на эти цели в совокупном доходе семьи (ч. 1 ст. 159 ЖК РФ).

3. В товариществе могут быть образованы специальные фонды (ч. 3). Такие фонды образуются по решению общего собрания членов товарищества, цель создания определяется уставом. Так, ч. 5 ст. 145 ЖК РФ предусматривает образование специальных фондов товарищества, в том числе резервного, фонда на восстановление и ремонт общего имущества в доме и его оборудования.

4. Часть 4 ст. 151 предоставляет правлению ТСЖ право распоряжения средствами товарищества, находящимися на счете в банке, в соответствии с финансовым планом товарищества.

#### Статья 152. Хозяйственная деятельность товарищества собственников жилья

1. Хозяйственная (предпринимательская) деятельность товарищества собственников жилья имеет строго целевое назначение. Поэтому комментируемая статья определяет: какими видами деятельности вправе заниматься ТСЖ;

порядок расходования средств, полученных от такой деятельности.

Во-первых, это содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме (п. 1 ч. 2 ст. 152). Эту деятельность ТСЖ осуществляет либо силами своих работников, либо по договору с третьими лицами.

Во-вторых, это строительство дополнительных помещений и объектов общего имущества в многоквартирном доме (п. 2 ч. 2 ст. 152).

В-третьих, это сдача в аренду, в наем части общего имущества (включая придомовый земельный участок). Данный вопрос общее собрание решает квалифицированным большинством в две трети от общего числа голосов членов товарищества (п. 12 ч. 2 ст. 145, ч. 4 ст. 146 ЖК РФ).

2. На основании решения общего собрания членов ТСЖ доход от хозяйственной деятельности товарищества используется для оплаты общих расходов или направляется в специальные фонды, расходующиеся на цели, предусмотренные уставом товарищества. Дополнительный доход, получаемый от предпринимательской деятельности, может быть направлен на иные цели деятельности ТСЖ, предусмотренные гл. 14 ЖК РФ и уставом товарищества. Решение общего собрания по данным вопросам принимается квалифицированным большинством - две трети от общего числа голосов членов товарищества (п. 7 ч. 2 ст. 145, ч. 4 ст. 146 ЖК РФ).

3. Следует отметить, что перечень видов хозяйственной деятельности товарищества является закрытым. Однако не исключена возможность осуществления иного. Так, п. 3 ч. 2 данной статьи предусматривает передачу товариществом во временное пользование (аренду, в наем) части общего имущества в доме. Пунктом 7 ч. 1 ст. 137 ЖК РФ предусматривается право товарищества продавать и передавать во временное пользование, обменивать имущество, принадлежащее товариществу.

## **Раздел VII. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги**

Статья 153. Обязанность по внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги

1. Вносить плату за жилое помещение и коммунальные услуги обязаны все физические и юридические лица, в собственности или в пользовании которых находятся жилые помещения. Комментируемая статья определяет круг таких лиц.

Порядок определения размера платы устанавливается ст. 156; структура платежей - ст. 154; порядок и сроки внесения платежей - ст. 155 ЖК РФ.

2. Комментируемая статья (ч. 2) определяет момент возникновения обязанностей по внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги для собственников жилых помещений и пользователей.

Так, для собственников эта обязанность появляется с момента возникновения права собственности на жилое помещение (п. 5), для нанимателей жилых помещений (п. 1 и 3) и арендаторов (п. 2) - с момента заключения соответствующего договора; для членов ЖСК (п. 4) - с момента предоставления им жилого помещения жилищным кооперативом.

3. Плата за жилое помещение для нанимателей жилых помещений включает:

плату за содержание и ремонт жилого помещения, куда входит плата за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, а также по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме (п. 2 ч. 1 ст. 154);

плату за наем (п. 1 ч. 1 ст. 154).

Собственники жилых помещений (в отличие от нанимателей) должны участвовать в расходах не только по текущему, но и по капитальному ремонту общего имущества в доме.

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

Что касается аренды жилых помещений, то следует обратиться к нормам гл. 34 ГК РФ. Согласно ст. 615 ГК РФ арендатор обязан пользоваться арендованным имуществом в соответствии с условиями договора аренды, а если такие условия в договоре не определены - в соответствии с назначением имущества. Статья 616 ГК РФ обязывает арендодателя производить за свой счет капитальный ремонт переданного в аренду имущества, если иное не предусмотрено законом, иными правовыми актами или договором аренды, а также обязывает арендатора поддерживать имущество в исправном состоянии, производить за свой счет текущий ремонт и нести расходы по содержанию имущества, если иное не установлено законом или договором.

Арендатором жилого помещения может быть лишь юридическое лицо (ст. 671 ГК РФ). Юридическое лицо может использовать арендованное жилье только для проживания граждан.

Используя жилое помещение по договору аренды, юридическое лицо сдает его гражданину на условиях найма.

4. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается исходя из объема потребляемых услуг (ч. 1 ст. 157). При предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, предусматривается изменения размеры платы за коммунальные услуги (ч. 4 ст. 157).

5. Неиспользование собственниками, нанимателями и иными лицами помещений не является основанием невнесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги (см. ч. 11 ст. 155).

Лица, несвоевременно и (или) не полностью внесшие плату за жилое помещение и коммунальные услуги, уплачивают пеню (ч. 14 ст. 155).

6. Расходы по содержанию незаселенных жилых помещений государственного и муниципального жилищных фондов несут соответственно органы государственной власти и органы местного самоуправления или уполномоченные ими лица (ч. 3).

7. Что касается собственников нежилых помещений в многоквартирном доме, то они также должны оплачивать содержание общего имущества в доме (ст. 39, п. 5 ст. 138).

#### Статья 154. Структура платы за жилое помещение и коммунальные услуги

1. Части 1 и 2 комментируемой статьи раскрывают понятие платы за жилое помещение и коммунальные услуги для нанимателей жилых помещений государственного и муниципального жилищных фондов и для собственников жилья в многоквартирных домах.

Плата за жилое помещение для нанимателей определена ч. 1 ст. 154, для собственников - ч. 2. Общим является "наполняемость" понятия платы за содержание и ремонт жилого помещения; она включает в себя плату: 1) за услуги и работы по управлению многоквартирным домом; 2) по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме. Однако в части ремонта для нанимателей обозначен только текущий ремонт общего имущества дома, а для собственников - текущий и капитальный.

Общим является также обязанность (как нанимателя, так и собственника) оплачивать коммунальные услуги.

Что касается платы за пользование жилым помещением (платы за наем), то, разумеется, это неприменимо к собственнику.

2. Часть 4 комментируемой статьи фактически содержат полный перечень коммунальных услуг. Перечень является закрытым, следовательно, обслуживание лифтов, вывоз мусора и проч. не могут быть отнесены к коммунальным услугам.

3. Собственники индивидуальных жилых домов (см. ст. 16 ЖК РФ) согласно ч. 3 комментируемой статьи несут расходы на содержание и ремонт домов, а также оплачивают потребляемые коммунальные услуги согласно соответствующим договорам с лицами, осуществляющими соответствующие виды деятельности (см. также ч. 9 ст. 155 ЖК РФ).

#### Статья 155. Внесение платы за жилое помещение и коммунальные услуги

1. Статья 155 определяет: порядок и срок оплаты жилого помещения и коммунальных услуг; ответственность за их неуплату.

2. Плата вносится ежемесячно до 10-го числа месяца, следующего за истекшим, на основании платежных документов, которые должны быть представлены и собственникам, и нанимателям жилья не позднее 1-го числа месяца, следующего за истекшим (ч. 1 и 2 ст. 155).

Обеспечение собственников помещений в многоквартирных домах и нанимателей жилья платежными документами возлагается на организации, которые предоставляют услуги по управлению многоквартирным домом (ч. 4 ст. 155). При этом и наниматель, и собственник освобождаются от уплаты пени (предусмотренной ч. 14 ст. 155) за просрочки платежей, если платежные документы поступили к ним не вовремя (т.е. позднее 1-го числа следующего месяца).

3. Наниматели вносят плату за пользование жилым помещением (плату за наем) наймодателю этого помещения (ч. 3 ст. 155).

В многоквартирном доме, управление которым осуществляется управляющей организацией, наниматели вносят плату этой организации. Если размер вносимой нанимателем платы меньше, чем установлен договором управления, оставшуюся часть вносит наймодатель этого жилого помещения в согласованном с управляющей организацией порядке (ч. 4 ст. 155).

4. Члены товарищества собственников жилья либо жилищного кооператива или иного специализированного потребительского кооператива вносят обязательные платежи и (или) взносы, связанные с оплатой расходов на содержание, текущий и капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме, а также с оплатой коммунальных услуг в порядке, установленном органами управления этого товарищества, кооператива (ч. 5). Собственники помещения в многоквартирном доме,



не являющиеся членами товарищества, кооператива, вносят плату за жилое помещение и коммунальные услуги в соответствии с договорами, заключенными с товариществом, кооперативом (ч. 6 ст. 155).

В многоквартирном доме, управление которым осуществляет управляющая организация, собственники оплачивают жилое помещение и коммунальные услуги этой управляющей организации; если же таким домом управляют непосредственно собственники помещений, плата вносится по договору с лицом, осуществляющим соответствующие виды деятельности (ч. 7 и 8 ст. 155).

5. Об изменении размера платы за жилье и коммунальные услуги необходимо проинформировать письменно не позднее чем за 30 дней до момента представления платежных документов (если иной срок не установлен договором управления многоквартирным домом). Эта обязанность возложена на наймодателя (ч. 13 ст. 155) или управляющую организацию.

6. Неиспользование помещений не является основанием невнесения платы за жилое помещение. В случае временного отсутствия граждан (например, нахождение на отдыхе, на лечении) плата за те виды коммунальных услуг, которые рассчитываются по нормативам потребления, вносится с учетом перерасчета платежей за период такого отсутствия (ч. 11 ст. 155). В настоящее время действует постановление Правительства РФ от 23.05.2006 N 307 "О порядке предоставления коммунальных услуг гражданам"\*(78). Согласно разд. VI названного акта при временном отсутствии потребителя в жилом помещении более 5 полных календарных дней подряд осуществляется перерасчет платы за холодное водоснабжение, горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение и газоснабжение. Перерасчет по отоплению при временном отсутствии граждан не производится.

Если коммунальные услуги оплачиваются по приборам учета, то перерасчет при временном отсутствии потребителя не имеет смысла.

7. Собственники жилых домов (домов индивидуальной застройки) оплачивают услуги и работы по их содержанию и ремонту, а также коммунальные услуги по договорам с лицами, которые осуществляют соответствующие виды деятельности (ч. 9 ст. 155).

8. В случае несвоевременного и (или) неполного внесения платы за жилье и коммунальные услуги взимается пеня; при этом увеличение установленного размера пеней не допускается (ч. 14 ст. 155).

#### Статья 156. Размер платы за жилое помещение

1. Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения\*(79) должен обеспечивать содержание общего имущества с многоквартирным доме.

2. Следует отметить, что в комментируемой статье (наряду с прочими статьями - ст. 37, 42, 50 ЖК РФ) подтверждается правовое значение общей площади жилого помещения. В определенных ч. 2 данной статьи позициях основа расчета размера платы - общая площадь квартиры, комнаты (а не жилая, как это было ранее), в отдельных комнатах в общежитиях - площадь этих комнат.

В связи с положениями ч. 2 комментируемой статьи следует обратиться к ст. 628 ГК РФ. Согласно этой статье размер платы за жилое помещение по договору "коммерческого" найма устанавливается по соглашению сторон в договоре. Если в соответствии в законе установлен максимальный размер платы за жилое помещение, плата, установленная в договоре, не должна его превышать. Таким образом, устанавливаемая в соответствии с Жилищным кодексом РФ плата за жилое помещение по договору найма может рассматриваться в качестве предельной.

3. Комментируемая статья предусматривает требования к установлению платежей в зависимости от способа управления многоквартирным домом, а также определяет, кем устанавливаются платежи. Это:

орган местного самоуправления (в Москве и Санкт-Петербурге - орган государственной власти) для нанимателей жилого помещения и для собственников, которые не выбрали способ управления многоквартирным домом (ч. 3);

общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме, где не создано товарищество собственников жилья жилищный или иной потребительский кооператив (ч. 7);

органы управления товарищества собственников жилья либо органы управления кооператива (где таковые созданы) в соответствии с их уставами (ч. 8).

Часть 6 ст. 156 касается жилья специализированного жилищного фонда - общежитий, жилых помещений для беженцев и вынужденных переселенцев, домов системы социального обслуживания. Размер оплаты этих помещений устанавливают их собственники.

4. Размер платы за пользование жилым помещением (платы за наем) устанавливается в зависимости от качества и благоустройства жилого помещения, месторасположения дома (учитываются: этажность, степень износа дома, степень благоустройства (лифт, инженерные системы), удаленность от центра, транспортная доступность и проч.).

Малоимущие граждане, проживающие по договору социального найма, от внесения платы за

наем освобождаются.

Федеральным законом и законом субъекта Российской Федерации, которые согласно ч. 3 ст. 49 ЖК РФ устанавливают порядок предоставления жилых помещений иным категориям граждан, могут быть установлены иные (по сравнению с ч. 4 и 5 ст. 156) условия определения размера платы за наем.

Установление размера платы за наем не должно приводить к возникновению у нанимателя жилья права на субсидию (ч. 5).

5. Часть 10 комментируемой статьи предоставляет Правительству РФ право устанавливать порядок изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами сверх установленной продолжительности (см. также ч. 4 ст. 157 ЖК РФ).

#### Статья 157. Размер платы за коммунальные услуги

1. Согласно комментируемой статье и собственники, и наниматели жилья оплачивают коммунальные услуги по факту потребления, согласно показаниям приборов учета, а если таковые отсутствуют - по нормативам потребления коммунальных услуг.

Тарифы на коммунальные услуги устанавливаются органами местного самоуправления (в Москве и Санкт-Петербурге - органами государственной власти этих субъектов РФ) в порядке, предусмотренном федеральным законом (ч. 2).

2. Федеральным законом от 30.12.2004 N 210-ФЗ "Об основах регулирования тарифов организаций коммунального комплекса"<sup>(80)</sup> определены полномочия органов государственной власти и органов самоуправления в области регулирования тарифов организаций коммунального комплекса, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг своевременно и надлежащего качества.

Правила установления и определения нормативов потребления коммунальных услуг утверждены постановлением Правительства РФ от 23.05.2006 N 306<sup>(81)</sup>.

Оплата гражданами жилья и коммунальных услуг регулируется постановлением Правительства РФ от 23.05.2006 N 307 "О порядке предоставления коммунальных услуг гражданам".

3. Правительством РФ определяется и порядок изменения размера платы за коммунальные услуги, если они подаются с перерывами, превышающими установленную продолжительность, или если они ненадлежащего качества (ч. 4 ст. 157).

4. Изменения формы собственности на жилое помещение, оснований пользования им, образования или ликвидации товарищества собственников жилья либо жилищного (или иного) кооператива не является основанием изменения размера платы за коммунальные услуги (ч. 3 ст. 157).

#### Статья 158. Расходы собственников помещений в многоквартирном доме

1. Часть 1 комментируемой статьи основана (прежде всего) на положениях ст. 210 ГК РФ (см. также ч. 3 ст. 30 ЖК РФ), согласно которой собственник несет бремя содержания принадлежащего ему имущества, если иное не предусмотрено законом или договором; т.е. содержит свое помещение.

Обязанность собственника жилого помещения нести бремя расходов на содержание общего имущества в многоквартирном доме установлена ст. 39 ЖК РФ. Эти расходы определяются соразмерно его доле в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме (см. ст. 37 ЖК РФ).

2. Для собственника помещения в многоквартирном доме плата за содержание и ремонт жилья включает оплату услуг и работ: по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества в таком доме (ч. 2 ст. 154 ЖК РФ).

Расходы на капитальный ремонт определяются с учетом предложений управляющей организации о необходимом объеме работ, сроке начала капитального ремонта, стоимости предстоящих затрат, а также иных предложений, связанных с условиями проведения капитального ремонта. Решение об оплате таких расходов принимает общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме.

Расходы собственника жилого помещения на капитальный ремонт общего имущества дома входят в плату за содержание и ремонт жилого помещения. Иными словами, они не могут взиматься с собственников помещений сверх этой платы, которую они вносят ежемесячно.

3. Оплачивать расходы на капитальный ремонт многоквартирного дома обязаны собственники всех помещений в этом доме с момента возникновения права собственности. При переходе права собственности к новому лицу переходит и обязательство предыдущего собственника по оплате расходов на капитальный ремонт (ч. 3 ст. 158).

#### Статья 159. Предоставление субсидий на оплату жилого помещения и коммунальных услуг

1. В соответствии со ст. 159 субсидии предоставляются гражданам, чьи расходы на оплату жилого помещения и коммунальных услуг превышают максимально допустимую долю таких расходов в совокупном доходе семьи. При этом расходы граждан на оплату жилого помещения и коммунальных

услуг рассчитываются исходя из региональных стандартов: нормативной площади жилого помещения и стоимости жилищно-коммунальных услуг.

Размеры региональных стандартов нормативной площади жилого помещения, стоимости жилищно-коммунальных услуг и максимально допустимой доли расходов граждан устанавливаются субъектом РФ (ч. 1).

Региональный стандарт стоимости жилищно-коммунальных услуг устанавливается по правилам ч. 6 комментируемой статьи.

Орган местного самоуправления может рассчитывать субсидии не по региональным, а по собственным стандартам, если это улучшает положение граждан, получающих субсидии. В этом случае все дополнительные расходы финансируются за счет средств местного бюджета (ч. 11).

Семьям со среднедушевым доходом ниже установленного прожиточного минимума максимально допустимая доля расходов уменьшается в соответствии с поправочным коэффициентом, равным отношению среднедушевого дохода семьи к прожиточному минимуму.

2. Право на субсидии распространяется на все правовые формы использования жилищного фонда: социальный наем и наем жилого помещения (наниматели); членство в кооперативе (члены кооператива до выплаты пая); собственность (собственники жилых помещений и наниматели этих помещений).

Субсидии предоставляются с учетом постоянно проживающих (с имеющими право на субсидии гражданами) членов семей.

3. Субсидии предоставляются органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации (или уполномоченным им учреждением) по заявлению граждан и перечисляются до срока внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги.

4. Правила предоставления субсидий на оплату жилого помещения и коммунальных услуг утверждены постановлением Правительства РФ от 14.12.2005 N 761 "О предоставлении субсидий на оплату жилого помещения и коммунальных услуг"<sup>(82)</sup>.

Субсидии предоставляются гражданам при отсутствии у них задолженности по оплате жилых помещений и коммунальных услуг (ч. 5).

Иностранные граждане не пользуются правом на получение субсидий, кроме случаев, когда международным договором РФ предусмотрено иное.

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

Правительством РФ устанавливается также порядок финансирования расходов, обеспечивающих предоставление субсидий, а также расходов на предоставление субсидий гражданам, проходящим военную службу и проживающим в закрытых военных городках (ч. 9).

Статья 160. Компенсации расходов на оплату жилых помещений и коммунальных услуг

1. Компенсация - возмещение гражданам произведенных ими расходов. Сущность компенсации такова: гражданин, имеющий право на компенсацию, несет расходы по оплате жилья и коммунальных услуг в полном размере, потом часть его расходов на эти цели компенсируются предоставляемой гражданину денежной выплатой.

Частью 1 ст. 160 ЖК РФ установлено, что отдельным категориям граждан в порядке и на условиях, которые установлены федеральными законами, законами субъектов РФ и нормативными правовыми актами органов местного самоуправления, могут предоставляться компенсации расходов на оплату жилых помещений и коммунальных услуг за счет средств соответствующих бюджетов.

Законодательство предусматривает выплату компенсаций ряду категорий граждан. В частности, в соответствии с Федеральным законом от 27.05.98 N 76-ФЗ "О статусе военнослужащих" право на ежемесячную 50%-ную денежную компенсацию расходов по оплате жилых помещений и коммунальных услуг имеют члены семей военнослужащих, погибших (умерших) в период прохождения военной службы и членов семей граждан, проходивших военную службу по контракту и погибших (умерших) после увольнения с военной службы по достижении ими предельного возраста пребывания на военной службе, состоянию здоровья или в связи с организационно-штатными мероприятиями, общая продолжительность военной службы которых составляет 20 лет и более<sup>(83)</sup>.

2. Следует отметить, что предоставление компенсации должно заменить предоставление льгот по оплате жилья и коммунальных услуг. Согласно ст. 8 Федерального закона о введении в действие Жилищного кодекса РФ до внесения изменений в федеральные законы и иные нормативные правовые акты в части замены порядка предоставления гражданам льгот по оплате жилья и коммунальных услуг на порядок предоставления в соответствии со ст. 160 ЖК РФ компенсаций сохраняется прежний порядок

предоставления указанных льгот, установленный данными федеральными законами и иными нормативными правовыми актами до введения в действие ЖК РФ.

Таким образом, до изменения законодательства действуют акты, предусматривающие предоставление льгот по оплате жилья и коммунальных услуг.

Право на льготную оплату жилья (50%-ная скидка) имеют: инвалиды и участники Великой Отечественной войны; инвалиды и семьи детей-инвалидов; семьи погибших (умерших) инвалидов войны; реабилитированные и лица, пострадавшие от репрессий, и т.д.

3. Компенсации расходов на оплату жилых помещений и коммунальных услуг включаются в совокупный доход семьи при расчете субсидий, предоставляемых в порядке, установленном ст. 159 ЖК РФ.

## **Раздел VIII. Управление многоквартирными домами**

Статья 161. Выбор способа управления многоквартирным домом

1. Способы управления многоквартирным домом, определяемые комментируемой статьей, можно разделить на две группы: самостоятельное управление; управление на профессиональной основе, с привлечением иного субъекта управляющей организации. Эффективность работы этой организации зависит от ее организационно-правовой формы (акционерное общество, индивидуальный предприниматель и проч.). Собственники помещений в многоквартирном доме обязаны выбрать один из следующих способов управления:

- 1) непосредственное управление домом собственниками помещений в этом доме;
- 2) управление товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом;
- 3) управление управляющей организацией.

Указанный в ст. 161 перечень способов управления расширительному толкованию не подлежит. Собственники помещений могут выбрать только один способ из предусмотренных этой статьей.

Выбор способа управления осуществляется на общем собрании собственников (ст. 44-48 ЖК РФ). Решение общего собрания обязательно для всех собственников помещений в многоквартирном доме, включая тех, кто не принял в нем участия или проголосовал против. Общее собрание собственников может в любое время изменить способ управления многоквартирным домом.

2. В соответствии с комментируемой статьей управление многоквартирным домом призвано обеспечивать:

- благоприятные и безопасные условия проживания граждан;
- надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме и решение вопросов пользования этим имуществом;
- предоставление коммунальных услуг гражданам, проживающим в таком доме.

3. Если после принятия решения о выборе способа управления оно (решение) не реализовано; в случае, если собственниками вообще не принято такого решения и при этом истек год с момента, когда его следовало принять, - орган местного самоуправления в установленном Правительством РФ порядке проводит открытый конкурс по отбору управляющей организации (см. постановление Правительства РФ от 06.02.2006 N 75).

После проведения конкурса орган местного самоуправления обязан в течение 10 дней проинформировать каждого собственника помещения о результатах конкурса и направить каждому собственнику проект договора управления домом. Собственники помещений обязаны заключить договор управления с управляющей организацией в порядке, установленном ст. 445 ГК РФ<sup>(84)</sup> (ч. 5).

4. Срок действия договора управления не может превышать 5 лет (см. ч. 5 ст. 162 ЖК РФ). За месяц до истечения его срока орган местного самоуправления обязан созвать собрание собственников помещений для самостоятельного решения вопроса о выборе способа управления домом, если такое решение не было принято согласно ч. 3 комментируемой статьи (ч. 6).

Собственники помещений в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения договора управления, если до истечения срока действия такого договора общим собранием собственников помещений принято решение о выборе или об изменении способа управления этим домом (ч. 8.1 ст. 162 ЖК РФ).

5. Любой собственник помещения в многоквартирном доме вправе в судебном порядке предъявить требование обязать муниципальные органы выбрать управляющую организацию (ч. 7). Согласно ч. 2 ст. 45 ЖК РФ любой собственник помещения в многоквартирном доме вправе выступить с инициативой созыва общего собрания собственников помещений.

6. Многоквартирный дом может управляться только одной управляющей организацией (ч. 9 комментируемой статьи). Это значит, что ни общее собрание собственников, ни ТСЖ, ни жилищный

кооператив не вправе заключить новый договор об управлении домом с какой-либо организацией, если действует договор, заключенный с другой управляющей организацией.

#### Статья 162. Договор управления многоквартирным домом

1. По договору управления многоквартирным домом одна сторона (управляющая организация) по заданию другой стороны (собственников помещений в многоквартирном доме, органов управления ТСЖ, жилищного или иного специализированного потребительского кооператива) в течение согласованного срока за плату обязуется:

оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества;

предоставлять коммунальные услуги собственникам и пользователям помещений в этом доме;

осуществлять иную деятельность в целях управления многоквартирным домом.

Условия договора управления одинаковы для всех собственников помещений в доме.

Частью 3 комментируемой статьи предусмотрены обязательные позиции договора, обязательные условия, в числе которых - порядок осуществления контроля за выполнением управляющей организацией ее обязательств по договору.

Предусмотрено также, что в договоре указывается порядок определения цены договора - речь идет о вознаграждении управляющей организации. В договоре указывается порядок определения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения и размера платы за коммунальные услуги и порядок внесения такой платы.

Управляющая организация обязана приступить к выполнению договора не позднее чем 30 дней со дня его подписания, если иное не установлено этим договором (ч. 7).

2. При выборе управляющей организации общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме договор управления заключается с каждым собственником помещения на условиях, указанных в решении собрания (ч. 1).

3. Договором управления устанавливаются права и обязанности сторон. Так, управляющая организация обязана обеспечить надлежащее содержание общего имущества дома, собственники - своевременно производить его оплату. Договор должен содержать также вопросы ответственности сторон за ненадлежащее исполнение договора.

Договор является возмездным (как уже отмечалось); что предусматривается ч. 3 комментируемой статьи. Обязательным условием договора является указание порядка определения цены договора, размера платы за жилое помещение (п. 3 ч. 3).

4. Договор заключается на срок, предусмотренный ч. 5 ст. 162. При окончании действия договора управления стороны вправе его прекратить либо заключить договор на новый срок. При отсутствии заявления одной из сторон о прекращении договора по окончании срока его действия такой договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, какие были предусмотрены этим договором.

Изменение и расторжение договора осуществляется в порядке, установленном гл. 29 ГК РФ.

Комментированная статья предусматривает возможность отказа от исполнения договора в одностороннем порядке в случаях: если до истечения срока действия договора, заключенного по результатам конкурса (ч. 4 ст. 161 ЖК РФ), общим собранием собственников принято решение о выборе или об изменении способа управления домом (ч. 8.1 ст. 162); если управляющая организация не выполняет условий договора (ч. 8.2 ст. 162).

5. Части 10 и 11 комментируемой статьи устанавливают порядок передачи дел при прекращении договора управления домом (ч. 10) и обязанность управляющей организации ежегодно отчитываться о выполнении договора (ч. 11).

#### Статья 163. Управление многоквартирным домом, находящимся в государственной или муниципальной собственности

1. Комментируемая статья касается управления только такими многоквартирными домами, все помещения в которых находятся или в федеральной собственности, или в собственности субъекта РФ, или в муниципальной собственности, т.е. в собственности одного образования. Порядок управления такими домами устанавливается Правительством РФ (для жилья федеральной собственности); органом государственной власти субъекта РФ (собственность субъекта РФ) органом местного самоуправления (муниципальная собственность).

Управляющая организация (как правило) выбирается по результатам открытого конкурса. Частью 2 ст. 163 установлено, что собственники таких домов обязаны заключать договоры управления только с теми управляющими организациями, которые выиграли открытый конкурс. Договор может быть заключен без проведения конкурса в случае, если конкурс в соответствии с законодательством признан несостоявшимся.

2. Организация и порядок проведения открытого конкурса предусматриваются ст. 448 ГК РФ.



В открытом конкурсе может участвовать любое лицо. Извещение о его проведении должно быть сделано организатором не менее чем за 30 дней до проведения конкурса.

Конкурс, проведенный с нарушением установленных правил, может быть признан судом недействительным по иску заинтересованного лица (ст. 449 ГК РФ). Признание конкурса недействительным влечет недействительность договора с лицом, выигравшим этот конкурс (п. 2 ст. 449).

Положение об открытом конкурсе утверждается Правительством РФ (ч. 4 ст. 161 ЖК РФ).

Статья 164. Непосредственное управление многоквартирным домом собственниками помещений в таком доме

1. Непосредственное управление многоквартирным домом означает, что собственники сами заключают договоры с соответствующими организациями (лицами), осуществляющими определенные виды деятельности, - без привлечения управляющей организации и без создания товарищества собственников жилья.

2. В случае непосредственного управления каждый из собственников от своего имени заключает договоры на холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, электро-, газоснабжение (в том числе поставки бытового газа в баллонах), отопление, теплоснабжение (в том числе поставки твердого топлива при наличии печного отопления). Соответственно каждый по отдельности несет ответственность, связанную с неисполнением обязательств по оплате за предоставленные услуги.

Что касается оказания услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, то для этого заключается отдельный договор с соответствующими лицами - по решению общего собрания собственников. При этом все или большинство собственников выступают в качестве одной стороны такого договора.

3. От имени собственников помещений в указанном доме в отношениях с третьими лицами вправе действовать один из собственников. Но может быть и иное лицо, имеющее доверенность в письменной форме, выдаваемой всеми или большинством собственников.

Статья 165. Создание органами местного самоуправления условий для управления многоквартирными домами

1. Комментируемая статья обязывает муниципальные органы создать всем управляющим организациям равные условия для хозяйственной деятельности.

Следует отметить, что обеспечение равных условий для деятельности управляющих организаций прослеживается уже на стадии их выбора, а именно: предоставление равных возможностей как для частных организаций, так и для государственных или муниципальных. Согласно ст. 161 ЖК РФ управляющая организация может быть определена путем проведения открытого конкурса. В соответствии со ст. 448 ГК РФ в открытом конкурсе участвует любое лицо.

2. Обеспечение равных условий для деятельности управляющих организаций (независимо от их организационно-правовых форм) означает также установление одинаковых правил по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме\*(85).

Требование обеспечить равные условия деятельности управляющих организаций независимо от организационно-правовых форм отражает положение Конституции РФ о признании и защите равным образом частной, государственной, муниципальной и иных форм собственности (ст. 8).

3. Муниципальные органы: могут предоставлять управляющим организациям, ТСЖ либо жилищным (иным специализированным потребительским) кооперативам бюджетные средства на капитальный ремонт многоквартирных домов.

Предоставление органом местного самоуправления бюджетных средств на капитальный ремонт многоквартирного дома не освобождает муниципалитет - собственника части помещений в этом доме - от обязанности финансировать свою часть расходов на капитальный ремонт дома.

Органу местного самоуправления предложено принимать меры по повышению уровня квалификации лиц, управляющих многоквартирными домами, и организации обучения лиц, желающих осуществлять такую деятельность.

4. Согласно ч. 2 ст. 165 и муниципальные органы, и управляющие организации обязаны предоставлять гражданам (по их запросам) информацию:

об установленных ценах и тарифах на услуги и работы по содержанию и ремонту многоквартирных домов и жилых помещений в них;

о размерах оплаты согласно этим ценам и тарифам;

об объеме, перечне и качестве оказываемых услуг и выполняемых работ;

о ценах и тарифах на коммунальные услуги и размерах их оплаты.

Реализация такой обязанности позволит гражданам осуществлять защиту своих прав потребителей, а также определиться в выборе оптимального способа управления многоквартирным

ДОМОМ.

Жуйков В.М.

Шешко Г.Ф.

Филимонов С.Л.

- 
- \* (1) РГ. 1993. 10 авг. N 152.  
\* (2) СЗ РФ. 1994. N 7. Ст. 692.  
\* (3) СЗ РФ. 1994. N 23. Ст. 2566.  
\* (4) Ведомости РСФСР. 1991. N 16. Ст. 503.  
\* (5) СЗ РФ. 1995. N 15. Ст. 1269.  
\* (6) СЗ РФ. 1995. N 33. Ст. 3349.  
\* (7) Пункт 2 постановления Пленума ВС РФ от 24.12.93 N 13 "О некоторых вопросах, связанных с применением статей 23 и 25 Конституции Российской Федерации" (БВС РФ. 1994. N 3).  
\* (8) См. Постановление Конституционного Суда РФ от 23.06.95 N 8-П (СЗ РФ. 1995. N 27. Ст. 2622).  
\* (9) СЗ РФ. 1997. N 42. Ст. 4787.  
\* (10) Судебная практика по жилищным спорам. Сб. постановлений, решений и определений федеральных судов. М., 2001. С. 58, 72, 97.  
\* (11) СЗ РФ. 1994. N 8. Ст. 801.  
\* (12) СЗ РФ. 1996. N 22. Ст. 2663.  
\* (13) СЗ РФ. 1996. N 45. Ст. 5202.  
\* (14) СЗ РФ. 2005. N 1 (ч. I). Ст. 36.  
\* (15) СЗ РФ. 2004. N 9. Ст. 791.  
\* (16) СЗ РФ. 1995. N 29. Ст. 2757.  
\* (17) СЗ РФ. 1997. N 1. Ст. 1.  
\* (18) Вестник Конституционного Суда РФ. 1994. N 1.  
\* (19) СЗ РФ. 1995. N 27. Ст. 2622.  
\* (20) СЗ РФ. 1998. N 45. Ст. 5603.  
\* (21) БВС РФ. 2003. N 3.  
\* (22) Вестник ВАС РФ. 2003. N 2.  
\* (23) СЗ РФ. 1999. N 42. Ст. 5005.  
\* (24) СЗ РФ. 1999. N 14. Ст. 1650.  
\* (25) СЗ РФ. 2006. N 6. Ст. 702.  
\* (26) РГ. 2003. N 129.  
\* (27) СЗ РФ. 2006. N 5. Ст. 546.  
\* (28) СЗ РФ. 1998. N 8. Ст. 963.  
\* (29) РГ. 2001. N 162.  
\* (30) СЗ РФ. 1997. N 42. Ст. 4787.  
\* (31) СЗ РФ. 2000. N 50. Ст. 4901.  
\* (32) СЗ РФ. 1994. N 23. Ст. 2566.  
\* (33) Ведомости РФ. 1993. N 2. Ст. 56.  
\* (34) СЗ РФ. 2005. N 33. Ст. 3430.  
\* (35) РГ. 2003. N 214.  
\* (36) СЗ РФ. 2005. N 19. Ст. 1812.  
\* (37) Постановление Правительства РФ от 28.01.2006 N 47 с изменениями, внесенными постановлением Правительства РФ от 02.08.2007 N 494.  
\* (38) Несомненно, важнейшим условием решения жилищной проблемы в стране является увеличение объема жилищного строительства. Как отмечено в Послании Президента РФ В.В. Путина Федеральному Собранию, для удовлетворения потребности современного российского общества требуется строить "не менее одного квадратного метра жилья в год на каждого гражданина России".  
Статистические данные за январь - апрель 2007 г. по вводу "жилья субъектами Российской Федерации довольно "скромные": Ивановская область - 15,4 тыс. кв. м общей площади; Республика Карелия - 21,3; Республика Коми - 21,2; Мурманская область - 4,9; Республика Адыгея - 5,5; Республика Ингушетия - 1,4; Республика Алтай - 16,0; Республика Тыва - 3,9; Читинская область - 24,3; Хабаровский край - 12,6; Камчатская область - 3,6; Республика Саха (Якутия) - 21,3.  
Причем доля жилых домов, построенных за счет средств федерального бюджета, бюджетов

субъектов Российской Федерации и местных бюджетов, составляет лишь малую часть вводимого жилья. Так, в I квартале 2007 г. за счет названных бюджетов в упомянутых субъектах Российской Федерации, в частности, Республике Карелия, Республике Саха (Якутия), Читинской области, построено соответственно: 0,2; 0,1; 2,7 тыс. кв. м.

\*(39) СЗ РФ. 2003. N 34. Ст. 3374.

\*(40) СЗ РФ. 2003. N 14. Ст. 1257.

\*(41) СЗ РФ. 2006. N 25. Ст. 2736.

\*(42) СЗ РФ. 2002. N 31. Ст. 3159.

\*(43) Журнал руководителя и главного бухгалтера ЖКХ. 2005. N 6 (ч. II).

\*(44) СЗ РФ. 1996. N 52. Ст. 5880.

\*(45) СЗ РФ. 2004. N 52 (ч. II). Ст. 5488.

\*(46) СЗ РФ. 2004. N 52 (ч. II). Ст. 5488.

\*(47) Сейчас действует повышенная норма предоставления жилья этим лицам (ч. 2 ст. 58 ЖК РФ), но она не может компенсировать утраченное право на дополнительную площадь в полной мере (см. [комментарий](#) к ст. 58).

\*(48) Ведомости РФ. 1992. N 30. Ст. 1792.

\*(49) В отношении ряда иных "льготников" приняты законы (о ветеранах, Героях Российской Федерации и др.).

\*(50) СЗ РФ. 2004. N 2. Ст. 162.

\*(51) СЗ РФ. 1999. N 14. Ст. 1650.

\*(52) См. Положение о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, утв. постановлением Правительства РФ от 28.01.2006 N 47.

\*(53) СЗ РФ. 2006. N 23. Ст. 2501.

\*(54) Седугин П.И. Жилищное право. Учебник для вузов. М., 1997. С. 121.

\*(55) Ранее действовавшее законодательство предусматривало в числе участников обмена нанимателя жилого помещения по договору "коммерческого" найма, собственника жилья, члена ЖСК (ст. 67 ЖК РСФСР, Закон об основах федеральной жилищной политики).

\*(56) СЗ РФ. 2006. N 6. Ст. 697.

\*(57) Статья 11 Закона РФ от 19.02.93 N 4530-I "О вынужденных переселенцах" (Ведомости РФ. 1993. N 12. Ст.427); ст. 11 Федерального закона "О беженцах" в ред. Федерального закона от 26. 06.97 N 95-ФЗ (СЗ РФ. 1997. N 26. Ст. 2956).

\*(58) СЗ РФ. 2000. N 46. Ст. 4562.

\*(59) СЗ РФ. 2001. N 16. Ст. 1604.

\*(60) СЗ РФ. 1995. N 32. Ст. 3198.

\*(61) СП РСФСР. 1988. N 17. Ст. 95.

\*(62) СЗ РФ. 1995. N 32. Ст. 3198.

\*(63) В числе типовых договоров найма специализированных жилых помещений договор найма в домах системы социального обслуживания населения не значится - постановление Правительства РФ от 26.01.2006 N 42.

\*(64) СЗ РФ. 2000. N 46. Ст. 4562.

\*(65) СЗ РФ. 2001. N 16. Ст. 1604.

\*(66) БНА РФ. 2001. N 45.

\*(67) СЗ РФ. 1995. N 46. Ст. 4454.

\*(68) СЗ РФ. 1996. N 25. Ст. 3025.

\*(69) СЗ РФ. 2005. N 1 (ч. I). Ст. 41.

\*(70) СЗ РФ. 2001. N 33 (ч. I). Ст. 3431.

\*(71) СЗ РФ. 2002. N 26. Ст. 2585.

\*(72) Не допускаются действия граждан и юридических лиц, осуществляемые исключительно с намерением причинить вред другому лицу, а также злоупотребление правом в иных формах - ст. 10 ГК РФ.

\*(73) Вестник ВАС РФ. 1998. N 7.

\*(74) Данное положение основано на нормах ст. 218 ГК РФ (п. 4).

\*(75) Комплекс недвижимого имущества образован из многоквартирного дома, придомового земельного участка, объектов инфраструктуры, предназначенных для обслуживания единого комплекса недвижимого имущества.

Комплекс "учитывает" дом в целом, включая помещения, принадлежащие на праве собственности членам товарищества.

\*(76) Общее имущество в многоквартирном доме - это принадлежащие на праве общей долевой собственности собственникам помещений в этом доме помещения, не являющиеся частями квартир и

предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме; земельный участок, на котором расположен дом; объекты, расположенные на земельном участке и предназначенные для обслуживания дома, и проч. (ст. 36 ЖК РФ; ст. 290 ГК РФ).

Общее имущество собственников помещений в многоквартирном доме предназначено для обслуживания принадлежащих этим собственникам помещений (квартир) и, стало быть, следует судьбе главной вещи - судьбе этих помещений (см. ч. 4 ст. 37, ст. 38 ЖК РФ).

\*(77) СЗ РФ. 2001. N 33 (ч. I). Ст. 3431.

\*(78) СЗ РФ. 2006. N 23. Ст. 2501.

\*(79) Включает в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту (наниматели - текущему, собственники - текущему и капитальному) общего имущества в многоквартирном доме - ст. 154 ЖК РФ.

Необходимый объем услуг и работ, обеспечивающий надлежащее содержание и ремонт жилья с многоквартирном доме, определен постановлением Госстроя РФ от 27.09.2003 N 170 "Об утверждении Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда" (РГ. 2003. N 214 (доп. выпуск).

Правила и нормы позволяют обеспечить: сохранность жилищного фонда всех форм собственности; единую техническую политику в жилищной сфере, что гарантирует надлежащее содержание и ремонт жилых домов; выполнение установленных нормативов по содержанию и ремонту как собственниками жилищного фонда, так и организациями, обслуживающими жилищный фонд.

\*(80) СЗ РФ. 2005. N 1 (ч. I). Ст. 36.

\*(81) СЗ РФ. 2006. N 22. Ст. 2338.

\*(82) СЗ РФ. 2005. N 51. Ст. 5547.

\*(83) Постановление Правительства РФ от 02.08.2005 N 475 "О предоставлении членам семей погибших (умерших) военнослужащих и сотрудников некоторых федеральных органов исполнительной власти компенсационных выплат в связи с расходами по оплате жилых помещений, коммунальных и других видов услуг" (СЗ РФ. 2005. N 32. Ст. 3316).

\*(84) Возможен отказ от подписания договора, предложение подписать его на иных условиях (протокол разногласий); со своей стороны управляющий вправе согласиться с возражениями или передать разногласия на рассмотрение суда.

\*(85) Правила содержания общего имущества в многоквартирном доме утверждены постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 N 491 (СЗ РФ. 2006. N 34. Ст. 3680).