

Документ подписан простой электронной подписью  
Информация о владельце:  
ФИО: Кулинченко Виктор Васильевич  
Должность: Директор  
Дата подписания: 16.02.2023 09:24:19  
Уникальный программный ключ:  
735d42842dd216f40da62a96e72a5064760e37a8

**Кубанский институт социэкономки и права  
(филиал) Образовательного учреждения профсоюзов  
высшего образования  
«Академия труда и социальных отношений»**



**И.В. ПЕТРОВ**

**ЖИЛИЩНОЕ ПРАВО**

**электронное  
учебно-методическое  
пособие**

**КРАСНОДАР - 2021**

**И.В. ПЕТРОВ**

**ЖИЛИЩНОЕ ПРАВО**  
**электронное**  
**учебно-методическое**  
**пособие**

**КРАСНОДАР - 2021**

**УДК 347.2**  
**ББК 67.404.9**  
**П 30**

*Рекомендовано к изданию*  
*Ученым советом КубИСЭП (филиала) ОУП ВО «АТиСО»*  
*(протокол №7 от 31.05.2021 г.)*

**Рецензенты:**

**Горецкая Е.О.** доктор экономических наук, профессор кафедры финансов и кредита Краснодарского филиала «РЭУ имени Г.В.Плеханова»

**Дудченко А.В.** кандидат юридических наук, доцент кафедры гражданского и трудового права КубИСЭП (филиала) ОУП ВО «АТиСО»

**Петров И.В.**

**Жилищное право:** электронное учебно-методическое пособие / И.В. Петров. - Краснодар: КубИСЭП (филиал) ОУП ВО «АТиСО», 2021. –с.116

Учебно-методическое пособие предназначено для студентов КубИСЭП (филиала) ОУП ВО «АТиСО» направления подготовки 40.03.01 Юриспруденция.

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

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

Тщательная работа в рамках практических занятий, представленных в учебно-методическом пособии, позволит сформировать у студентов необходимые компетенции, определенные ФГОС ВО по направлению подготовки 40.03.01 Юриспруденция.

**©И.В. Петров, 2021**  
**© КубИСЭП (филиал)**  
**ОУП ВО «АТиСО», 2021**

## СОДЕРЖАНИЕ

Введение .....	5
Содержание дисциплины .....	6
Тема 1. Понятие жилищного права. Жилищное законодательство. Жилищные правоотношения. Жилищный фонд .....	9
Тема 2. Право собственности в жилищной сфере .....	59
Тема 3. Договор найма жилых помещений .....	81
Тема 4. Пользование специализированными жилыми помещениями ...	87
Тема 5. Жилищные и жилищно-строительные кооперативы .....	93
Тема 6. Товарищества собственников жилья .....	97
Тема 7. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги .....	101
Тема 8. Управление многоквартирными домами. Проведение капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме .....	105
Примерный перечень вопросов для подготовки к промежуточной аттестации .....	108
Заключение .....	111
Список литературы .....	112

## ВВЕДЕНИЕ

В жилищной сфере Российской Федерации произошли значительные изменения. Выполнен ряд действий по формированию нормативной базы, способствующей преобразованию отношений в жилищной сфере. Принято большое количество законодательных и иных нормативных правовых актов, связанных с реализацией права граждан на жилище, обеспечением права собственности в жилищной сфере, которые ориентированы на рыночный механизм общественных отношений при соблюдении принципов социальных гарантий в области жилищных прав граждан.

Настоящее пособие содержит характеристику и анализ норм Жилищного кодекса и других федеральных законов (текстовое изложение, применение схем и таблиц), регулирующих жилищные правоотношения по вопросам приобретения права собственности на жилые помещения, определения критериев признания помещений жилыми, использования жилых помещений собственником и членами его семьи по назначению, перевода жилых помещений в нежилые, их переустройства и перепланировки и т. д.

В пособии отдельное внимание уделено способам приобретения права собственности гражданами и юридическими лицами на жилые помещения.

Целями и задачами учебного пособия являются изучение и четкое усвоение норм Жилищного кодекса Российской Федерации, материалов судебной практики в соответствующей области правоотношений, выработка умения их правильного толкования и применения; формирование у пользователей пособия основ четких и устойчивых теоретических знаний.

Усвоению нормативного материала в значительной степени способствуют сравнительные характеристики положений Жилищного и Гражданского кодекса РФ, регулирующих отношения возникновения права собственности на жилые помещения, а также способы и формы изложения норм права и материалов судебной практики в схемах, таблицах и их соответствующий анализ и разъяснения.

Использование настоящего пособия позволит получить стабильные и устойчивые знания нормативного материала в области жилищных правоотношений.

## СОДЕРЖАНИЕ ДИСЦИПЛИНЫ

### **Тема 1. Понятие жилищного права и его источников.**

Аудиторное изучение: Понятие и предмет жилищного права. Метод правового регулирования. Принципы жилищного права. Система жилищного права. Источники жилищного права: понятие, виды.

Самостоятельное изучение: Соотношение жилищного права с другими отраслями российского права. Жилищное законодательство. Конституционные основы жилищного права.

### **Тема 2. Объекты жилищного права.**

Аудиторное изучение: Понятие и виды объектов жилищных прав. Их оборотоспособность.

Понятие и виды жилых помещений. Состав жилищного фонда; учет жилищного фонда. Содержание жилищных правоотношений.

Самостоятельное изучение: Основания возникновения, изменения, прекращения жилищных прав на жилые помещения. Государственная регистрация жилищных прав.

### **Тема 3. Жилые помещения и их виды.**

Аудиторное изучение: Требования, предъявляемые к жилым помещениям, предоставляемым гражданам. Признание жилых помещений непригодными для проживания. Ремонт, переустройство и перепланировка жилого помещения. Самостоятельное изучение: Перевод жилого помещения в нежилое помещение и нежилого помещения в жилое помещение.

### **Тема 4. Жилищный фонд в РФ. Виды жилищных фондов.**

Понятие и виды жилых помещений жилищного фонда, их назначение. Основания и порядок предоставления жилых помещений. Заключение, расторжение и прекращение договора найма жилого помещения. Выселение.

Самостоятельное изучение: Заключение, расторжение и прекращение договора найма жилого помещения.

### **Тема 5. Право собственности и другие вещные права на жилые помещения.**

Аудиторное изучение: Понятие и виды вещных прав. Жилые помещения как объекты прав. Право собственности. Формы и виды собственности на жилое помещение. Правомочия собственника жилого помещения и иных граждан, проживающих в принадлежащем ему помещении. Общее имущество собственников помещений в многоквартирном доме. Право собственности на общее имущество собственников комнат в коммунальной квартире. Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме.

Самостоятельное изучение:

Обеспечение жилищных прав собственника жилого помещения при изъятии земельного участка для государственных и муниципальных нужд. Пользование жилым помещением по завещательному отказу. Пользование жилым помещением на основании договора – пожизненного содержания с иждивением. Распоряжение жилыми помещениями: договоры купли – продажи, аренды, мены, об ипотеке (залог недвижимости), дарения жилого помещения.

## **Тема 6. Договор найма жилого помещения.**

Аудиторное изучение: Понятие, предмет, стороны, содержание договора коммерческого найма. Форма и срок договора найма. Плата за пользование жильем и коммунальные услуги.

Самостоятельное изучение: Заключение, изменение, расторжение и прекращение договора коммерческого найма.

Основание и порядок предоставления жилого помещения по договору социального найма. Очередность предоставления жилых помещений. Норма предоставления и учетная норма площади жилого помещения. Право на жилую дополнительную площадь. Понятие, предмет, стороны, содержания договора социального найма жилого помещения.

Самостоятельное изучение: Поднаём жилого помещения. Временные жильцы. Изменение, расторжение и прекращение договора социального найма. Выселение граждан.

## **Тема 7. Жилищные правоотношения в жилом фонде, принадлежащем гражданам и юридическим лицам на праве частной собственности.**

Понятие, структура и виды жилищного правоотношения. Объекты жилищного права. Виды жилых помещений. Субъекты правоотношений – граждане, юридические лица РФ, субъекты РФ, муниципальные образования, а также иностранные граждане, лица без гражданства, иностранные юридические лица. Содержание жилищного правоотношения. Объекты жилищных прав.

## **Тема 8. Договор специального найма жилого помещения.**

Аудиторное изучение: Понятие, предмет, стороны, содержание договора специального найма жилого помещения. Форма и срок договора найма. Плата за пользование жильем и коммунальные услуги.

Самостоятельное изучение: Заключение, изменение, расторжение и прекращение договора специального найма жилого помещения.

## **Тема 9. Жилищные правоотношения в специализированном жилищном фонде.**

Аудиторное изучение:

Понятие и виды жилых помещений специализированного жилищного фонда, их назначение. Основания и порядок предоставления специализированных жилых помещений. Заключение, расторжение и прекращение договора найма специализированного жилого помещения. Выселение.

Самостоятельное изучение: Заключение, расторжение и прекращение договора найма специализированного жилого помещения.

## **Тема 10.ТСЖ.**

Аудиторное изучение:

Правовое положение товариществ собственников жилья. Создание и деятельность товарищества собственников жилья (ТСЖ). Государственная регистрация ТСЖ. Правовое положение членов ТСЖ и компетенция их органов управления. Ликвидация ТСЖ.

### **Тема 11. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги.**

Аудиторное изучение: Правовое регулирование оплаты жилых помещений и коммунальных услуг. Обязанность по внесению платы. Структура, размер, внесение платы за пользование жилым помещением и коммунальные услуги. Расходы собственников помещений в многоквартирном доме. Субсидии на оплату жилья и коммунальные услуги, компенсации расходов.

Самостоятельное изучение: Правовые основы налогового регулирования в жилищной сфере. Виды налогов: налог на имущество с физических лиц, льготы по уплате налога на имущество с физических лиц; налог на имущество с юридических лиц.

Общее требование к оплате за жилое помещение и коммунальные услуги. Структура платы за жилое помещение и коммунальные услуги. Права и обязанности потребителей коммунальных услуг. Компенсации (субсидия) по оплате жилья и коммунальных услуг. Ответственность за нарушение обязательств в сфере оказания коммунальных услуг. Тема 12. Управление многоквартирными домами.

### **Тема 12. Управление в многоквартирном жилом доме**

Аудиторное изучение:

Управление многоквартирным домом. Способы управления многоквартирным домом: непосредственное управление; управление товариществом собственников жилья, жилищно-строительным кооперативом; управляющей организацией (управляющим). Контрольные функции управления многоквартирным домом.

### **Тема 13. Ипотечное кредитование**

Аудиторное изучение:

Сущность и принципы ипотечного кредитования.

Механизм функционирования ипотечного кредитования.

Законодательные основы управления ипотечного кредитования.

Практика решений наиболее актуальных проблем ипотечного кредитования.

### **Тема 14. Прекращение права пользования жилыми помещениями.**

Аудиторное изучение:

Основания и способы прекращения права на жилище.

Приватизация и ее правовые последствия.

Прекращение права пользования по инициативе собственника жилого помещения в связи с его отчуждением.

Прекращение права пользования помимо воли собственника.

### **Тема 15. Проблемы совершенствования жилищного права.**

Актуальные проблемы современного российского жилищного права. Пути реформирования жилищного права.

Концепция совершенствования и развития жилищного права.



# ТЕМА 1. ПОНЯТИЕ ЖИЛИЩНОГО ПРАВА. ЖИЛИЩНОЕ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВО. ЖИЛИЩНЫЕ ПРАВООТНОШЕНИЯ. ЖИЛИЩНЫЙ ФОНД

## 1. Понятие жилищного права

**Жилищное право** – это совокупность общественных отношений, регулируемых нормами права в жилищной сфере.

**Жилищное право** – это совокупность норм права, регулирующих жилищные отношения.

**Жилищное право** – это подотрасль гражданского права, с наличием специфического предмета регулирования, метода, принципами и источниками (И.Л. Брауде, В. Н. Литовкин).

**Жилищное право** – это самостоятельная отрасль права (наличие своего предмета и метода правового регулирования, не относящегося ни к гражданскому, ни к административному праву)

**Жилищное право** – это комплексная отрасль российского права, содержащая в себе совокупность норм конституционного, гражданского права, административного права, земельного права, и др. Жилищное право сформировано в рамках гражданского права (С.И. Аскназий, П.С. Никитюк, В.Д. Комарова).

Существует несколько взглядов на отраслевую принадлежность жилищного права. В целом, понятие «жилищное право» определяется как совокупность правовых норм, регулирующих жилищные правоотношения<sup>1</sup>.

Также жилищное право рассматривается как научная и учебная дисциплины.

**Жилищное право как научная дисциплина** – совокупность взглядов, теорий, идей о жилищных правоотношениях, их правового регулирования в настоящем и будущем<sup>2</sup>.

**Жилищное право как учебная дисциплина** – это совокупность общепризнанных положений, концепций, норм жилищного законодательства изучаемых студентами в высших учебных заведениях<sup>3</sup>.

## 2. Предмет, метод, принципы, источники жилищного права

Предмет, методы и принципы жилищного права можно представить в виде таблиц.

<sup>1</sup> Жилищное право: учебник /Г.Ф. Ручкина.[Электронный ресурс]. – URL: <http://be5.biz/pravo/z003/1.html>

<sup>2</sup> Грудцына Л. Ю. Жилищное право России /Л. Ю. Грудцына М., ЭКСМО, 2005. С. 656.

<sup>3</sup> Грудцына Л. Ю. Жилищное право России /Л. Ю. Грудцына М., ЭКСМО, 2005. С. 656.

Таблица 1

Предмет	Методы
<p>совокупность общественных отношений, возникающих в отношении жилья – жилищные Отношения</p> <p>Жилищные отношения:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- владение, пользование и распоряжение жилым помещением;</li> <li>- предоставление жилых помещений;</li> <li>- управление, эксплуатация и содержание жилищного фонда</li> </ul>	<p><b>гражданско-правовой</b> (диспозитивный)</p> <p>включает в себя отношения основанные на:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- юридическом равенстве сторон</li> <li>- автономии воли и свободного Волеизъявления</li> <li>- имущественной самостоятельности</li> </ul> <p>(ст. 2 ГК РФ)</p> <p><b>Административный</b> (императивный – влияние государственного принуждения)</p> <p>Метод «власти-подчинения», «властных предписаний»</p>

### Принципы жилищного права (ст. 1 ЖК РФ)

Таблица 2

Основные начала (принципы) жилищного права	Нормы Конституции РФ и Жилищного кодекса РФ
<p><b>1. Право на жилище и необходимость обеспечения органами государственной власти и органами местного самоуправления условий для осуществления гражданами права на жилище, его безопасности</b></p>	<p><b>Статья 7 Конституции РФ.</b> Российская Федерация – социальное государство, политика которого направлена на создание условий, обеспечивающих достойную жизнь и свободное развитие человека.</p> <p><b>Статья 17 Конституции РФ.</b> Право на жилище принадлежит каждому от рождения.</p> <p><b>Статья 40 Конституции РФ.</b> Каждый имеет право на жилище. Органы государственной власти и органы местного самоуправления поощряют жилищное строительство, создают условия для осуществления права на жилище. Малоимущим, иным указанным в законе гражданам, нуждающимся в жилище, оно предоставляется бесплатно или за доступную плату из государственных, муниципальных и других жилищных фондов в соответствии с установленными законом нормами.</p>

	<p><b>Статья 72 Конституции РФ.</b> В совместном ведении РФ и субъектов РФ находится жилищное законодательство, которое состоит из Жилищного кодекса, принятых в соответствии с ним других федеральных законов, а также изданных в соответствии с ними указов Президента РФ, постановлений Правительства РФ, нормативных правовых актов федеральных органов исполнительной власти, принятых законов и иных нормативных правовых актов субъектов РФ, нормативных правовых актов органов местного самоуправления.</p> <p><b>Статья 2 ЖК РФ.</b> Органы государственной власти и органы местного самоуправления в пределах своих полномочий обеспечивают условия для осуществления гражданами права на жилище: содействуют развитию рынка недвижимости в жилищной сфере; используют бюджетные и иные средства для улучшения жилищных условий граждан; предоставляют гражданам жилые помещения по договорам социального найма или договорам найма жилых помещений государственного или муниципального жилищного фонда; стимулируют жилищное строительство; обеспечивают защиту прав и законных интересов граждан; обеспечивают контроль за использованием и сохранностью жилищного фонда; организуют обеспечение своевременного проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах; осуществляют государственный контроль и надзор</p>
<p><b>2. Неприкосновенность и недопустимость произвольного лишения жилища</b></p>	<p><b>Статья 25 Конституции РФ.</b> Жилище неприкосновенно. Никто не вправе проникать в жилище против воли проживающих в нем лиц иначе как в случаях, установленных федеральными законами или на основании судебного решения.</p> <p><b>Статья 40 Конституции РФ.</b> Никто не может быть произвольно лишен жилища.</p> <p><b>Статья 3 ЖК РФ.</b> Жилище неприкосновенно. Никто не вправе проникать в жилище без согласия проживающих в нем на законных основаниях граждан иначе как в предусмотренных законом случаях и в порядке или на основании судебного решения. Никто не может быть выселен из жилища или ограничен в праве пользования жилищем.</p>

<p><b>3. Необходимость беспрепятственного осуществления вытекающих из отношений, регулируемых жилищным законодательством, прав</b></p>	<p><b>Статья 18 Конституции РФ.</b> Права и свободы человека и гражданина являются непосредственно действующими.</p> <p><b>п. 4 статьи 3 ЖК РФ.</b> Никто не может быть выселен из жилища или ограничен в праве пользования жилищем, в том числе в праве получения коммунальных услуг, иначе как по основаниям и в порядке, которые предусмотрены федеральными законами</p>
<p><b>4. Признание равенства участников регулируемых жилищным законодательством отношений по владению, пользованию, распоряжению жилыми помещениями, если иное не вытекает из федеральных законов или существа отношений</b></p>	<p><b>Статья 8 Конституции РФ.</b> В РФ признаются и защищаются равным образом частная, государственная, муниципальная и иные формы собственности.</p> <p><b>Статья 19 Конституции РФ.</b> Все равны перед законом и судом.</p>
<p><b>5. Необходимость обеспечения восстановления нарушенных жилищных прав, их судебной защиты</b></p>	<p><b>Статья 45 Конституции РФ.</b> Государственная защита прав и свобод человека и гражданина в РФ гарантируется. Каждый вправе защищать свои права и свободы всеми способами, не запрещенными законом.</p> <p><b>Статья 46 Конституции РФ.</b> Каждому гарантируется судебная защита его прав и свобод.</p> <p><b>п. 3 Статьи 11 ЖК РФ.</b> Защита жилищных прав осуществляется путем:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) признания жилищного права;</li> <li>2) восстановления положения, существовавшего до нарушения жилищного права, и пресечения действий, нарушающих это право или создающих угрозу его нарушения;</li> <li>3) признания судом недействующими полностью или в части нормативного правового акта государственного органа либо органа местного самоуправления, нарушающих жилищные права и противоречащих федеральному закону, иному нормативному правовому акту;</li> </ol>

	<p>4) неприменения судом нормативного правового акта государственного органа или нормативного правового акта органа местного самоуправления, противоречащих настоящему Кодексу или принятым в соответствии с настоящим Кодексом федеральному закону, иному нормативному правовому акту, имеющим большую, чем указанный нормативный правовой акт государственного органа либо органа местного самоуправления, юридическую силу;</p> <p>5) прекращения или изменения жилищного правоотношения;</p> <p>6) иными способами</p>
<p><b>6. Необходимость обеспечения сохранности жилищного фонда и использования жилых помещений по назначению (целевое использование)</b></p>	<p><b>Статья 20 ЖК РФ.</b> Под государственным жилищным надзором понимается деятельность уполномоченных органов исполнительной власти субъектов Российской Федерации, направленная на предупреждение, выявление и пресечение нарушений органами ... требований к использованию и сохранности жилищного фонда независимо от его форм собственности.</p> <p><b>п. 1 ст. 30 ЖК РФ.</b> Собственник жилого помещения осуществляет права владения, пользования и распоряжения принадлежащим ему на праве собственности жилым помещением в соответствии с его назначением пределами его использования, которые установлены ЖК РФ.</p> <p><b>п. 2 ст. 31 ЖК РФ.</b> Члены семьи собственника жилого помещения имеют право пользования данным жилым помещением наравне его собственником, если иное не установлено соглашением между собственником и членами его семьи.</p> <p>Члены семьи собственника жилого помещения обязаны использовать данное жилое помещение по назначению, обеспечивать его сохранность.</p>
<p><b>7. Граждане по своему усмотрению и в своих интересах осуществляют принадлежащие им жилищные права, в том числе распоряжаются ими</b></p>	<p><b>Статья 34 Конституции РФ.</b> Каждый имеет право на свободное использование своих способностей и имущества для предпринимательской и иной не запрещенной законом экономической деятельности.</p>

	<p><b>п.1 статьи 30 ЖК РФ.</b> Собственник жилого помещения осуществляет права владения, пользования и распоряжения принадлежащим ему на праве собственности жилым помещением в соответствии с его назначением и пределами его использования, которые установлены ЖК РФ</p>
<p><b>8. Граждане свободны в установлении и реализации своих жилищных прав в силу договора и (или) иных предусмотренных жилищным законодательством оснований</b></p>	<p><b>п. 2 статьи 30 ЖК РФ.</b> Собственник жилого помещения вправе предоставить во владение и (или) в пользование принадлежащее ему на праве собственности жилое помещение гражданину на основании договора найма, договора безвозмездного пользования или на ином законном основании, а также юридическому лицу на основании договора аренды или на ином законном основании с учетом требований, установленных гражданским законодательством, ЖК РФ.</p>
<p><b>9. Граждане, осуществляя жилищные права и исполняя вытекающие из жилищных отношений обязанности не должны нарушать права, свободы и законные интересы других граждан</b></p>	<p><b>Статья 17 Конституции РФ.</b> Осуществление прав и свобод человека и гражданина не должно нарушать права и свободы других лиц.</p>
<p><b>10. Жилищные права могут быть ограничены на основании федеральных законов и только в той мере, в какой это необходимо в целях защиты основ конституционного строя, нравственности, здоровья, прав и законных интересов других лиц, обеспечения обороны страны и безопасности государства</b></p>	<p><b>Статья 35 Конституции РФ.</b> Никто не может быть лишен своего имущества иначе как по решению суда. Принудительное отчуждение имущества для государственных нужд может быть произведено только при условии предварительного и равноценного возмещения.</p> <p><b>Статья 55 Конституции РФ.</b> 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.</p> <p><b>Статья 56 Конституции РФ.</b> В условиях чрезвычайного положения для обеспечения безопасности граждан и защиты конституционного строя в соответствии с федеральным конституционным законом могут устанавливаться отдельные ограничения прав и</p>

	свобод указанием пределов и срока их действия
<b>11. Граждане, законно находящиеся на территории РФ, имеют право свободного выбора жилых помещений для проживания в качестве собственников, нанимателей или на иных основаниях, предусмотренных законодательством</b>	<p><b>Статья 35 Конституции РФ.</b> Каждый вправе иметь имущество в собственности, владеть, пользоваться и распоряжаться им как единолично, так и совместно с другими лицами.</p> <p><b>Статья 27 Конституции РФ.</b> Каждый, кто законно находится на территории РФ, имеет право свободно передвигаться, выбирать место пребывания и жительства.</p>
<b>12. Ограничение права гражданина на свободу выбора жилых помещений для проживания допускается только на основании федерального закона (п. 5 ст. 1 ЖК РФ)</b>	<p><b>Статья 27 Конституции РФ.</b> Каждый, кто законно находится на территории РФ, имеет право свободно передвигаться, выбирать место пребывания и жительства.</p>

## ИСТОЧНИКИ ЖИЛИЩНОГО ПРАВА

### Международные нормативные правовые акты, регулирующие жилищные правоотношения

- *Всеобщая декларация прав человека (от 10 декабря 1948 г.)*<sup>1</sup> ст. 25: «каждый человек имеет право на такой жизненный уровень, включая пищу, одежду, жилище, медицинский уход и необходимое социальное обслуживание, который необходим для поддержания здоровья и благосостояния его самого и его семьи».

- *Международный пакт об экономических, социальных и культурных правах (от 16 декабря 1966 г.)*<sup>2</sup> ст. 11: «участвующие в настоящем Пакте государства признают право каждого на достаточный жизненный уровень для него и его семьи, включающий достаточное питание, одежду и жилище, и на непрерывное улучшение условий жизни».

- *Международный пакт о гражданских и политических правах (от 16 декабря 1966 г.)*<sup>3</sup> ст. 17: «никто не может подвергаться произвольному или незаконному вмешательству в его личную и семейную жизнь, произвольным или незаконным посягательствам на неприкосновенность его жилища».

### Конституция Российской Федерации<sup>4</sup>

Конституция РФ обладает высшей юридической силой и является основой жилищного законодательства. Законы и иные правовые акты, принимаемые в Российской Федерации, не должны противоречить Конституции РФ.

Ст. 7 «1. Российская Федерация – социальное государство, политика которого направлена на создание условий, обеспечивающих достойную жизнь и свободное развитие человека.

2. В Российской Федерации охраняются труд и здоровье людей, устанавливается гарантированный минимальный размер оплаты труда, обеспечивается государственная поддержка семьи, материнства, отцовства и детства, инвалидов и пожилых граждан, развивается система социальных служб, устанавливаются государственные пенсии, пособия и иные гарантии социальной защиты».

---

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

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

<sup>3</sup> Международный пакт о гражданских и политических правах: Нью-Йорк, 16 декабря 1966 г. // Ведомости Верховного Совета СССР. 1976. № 17. Ст. 291.

<sup>4</sup> Конституция Российской Федерации: принята всенародным голосованием 12 дек. 1993 г.; с учетом поправок, внесенных Законами РФ о поправках к Конституции РФ от 30 декабря 2008 года № 6-ФКЗ, от 30 декабря 2008 года № 7-ФКЗ, от 05 февраля 2014 года № 2-ФКЗ, от 21 июля 2014 года № 11-ФКЗ, от 01.07.2020г. № 1-ФКЗ: офиц. текст // Собрание законодательства Российской Федерации. 2014. № 31. Ст. 4398.



**Ст. 8** «1. В Российской Федерации гарантируются единство экономического пространства, свободное перемещение товаров, услуг и финансовых средств, поддержка конкуренции, свобода экономической деятельности.

2. В Российской Федерации признаются и защищаются равным образом частная, государственная, муниципальная и иные формы собственности».

**Ст. 17** «1. В Российской Федерации признаются и гарантируются праваи свободы человека и гражданина согласно общепризнанным принципам и нормам международного права и в соответствии с настоящей Конституцией.

2. Основные права и свободы человека неотчуждаемы и принадлежат каждому от рождения.

3. Осуществление прав и свобод человека и гражданина не должно нарушать права и свободы других лиц».

**Ст. 18** «Права и свободы человека и гражданина являются непосредственно действующими. Они определяют смысл, содержание и применение законов, деятельность законодательной и исполнительной власти, местного самоуправления и обеспечиваются правосудием».

**Ст. 19** «1. Все равны перед законом и судом.

2. 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, а также других обстоятельств. Запрещаются любые формы ограничения прав граждан по признакам социальной, расовой, национальной, языковой или религиозной принадлежности.

3. Мужчина и женщина имеют равные права и свободы и равные возможности для их реализации».

**п. 1 ст. 23** «Каждый имеет право на неприкосновенность частной жизни, личную и семейную тайну, защиту своей чести и доброго имени».

**Ст. 25** «Жилище неприкосновенно. Никто не вправе проникать в жилище против воли проживающих в нем лиц иначе как в случаях, установленных федеральным законом, или на основании судебного решения».

**п. 1 ст. 27** «Каждый, кто законно находится на территории Российской Федерации, имеет право свободно передвигаться, выбирать место пребывания и жительства».

**Ст. 34** «1. Каждый имеет право на свободное использование своих способностей и имущества для предпринимательской и иной не запрещенной законом экономической деятельности.

2. Не допускается экономическая деятельность, направленная на монополизацию и недобросовестную конкуренцию».

**Ст. 35** «1. Право частной собственности охраняется законом.

2. Каждый вправе иметь имущество в собственности, владеть, пользоваться и распоряжаться им как единолично, так и совместно с другими лицами.

3. Никто не может быть лишен своего имущества иначе как по решению суда. Принудительное отчуждение имущества для государственных нужд может быть произведено только при условии предварительного и равноценного возмещения.

4. Право наследования гарантируется».

**Ст. 40** «1. Каждый имеет право на жилище. Никто не может быть произвольно лишен жилища.

2. Органы государственной власти и органы местного самоуправления поощряют жилищное строительство, создают условия для осуществления права на жилище.

3. Малоимущим, иным указанным в законе гражданам, нуждающимся в жилище, оно предоставляется бесплатно или за доступную плату из государственных, муниципальных и других жилищных фондов в соответствии с установленными законом нормами».

**Ст. 45** «1. Государственная защита прав и свобод человека и гражданина в Российской Федерации гарантируется.

2. Каждый вправе защищать свои права и свободы всеми способами, не запрещенными законом».

**Ст. 46** «1. Каждому гарантируется судебная защита его прав и свобод.

2. Решения и действия (или бездействие) органов государственной власти, органов местного самоуправления, общественных объединений и должностных лиц могут быть обжалованы в суд.

3. Каждый вправе в соответствии с международными договорами Российской Федерации обращаться в межгосударственные органы по защите прав и свобод человека, если исчерпаны все имеющиеся внутригосударственные средства правовой защиты».

**Ст. 56** «1. В условиях чрезвычайного положения для обеспечения безопасности граждан и защиты конституционного строя в соответствии с федеральным конституционным законом могут устанавливаться отдельные ограничения прав и свобод с указанием пределов и срока их действия.

2. Чрезвычайное положение на всей территории Российской Федерации и ее отдельных местностях может вводиться при наличии обстоятельств и в порядке, установленных федеральным конституционным законом.

3. Не подлежат ограничению права и свободы, предусмотренные статьями 20, 21, 23 (часть 1), 24, 28, 34 (часть 1), 40 (часть 1), 46 – 54 Конституции Российской Федерации».

**п. 1 ст. 72** «1. В совместном ведении Российской Федерации и субъектов Российской Федерации находятся:

а) обеспечение соответствия конституций и законов республик, уставов, законов и иных нормативных правовых актов краев, областей, городов федерального значения, автономной области, автономных округов Конституции Российской Федерации и федеральным законам;

б) защита прав и свобод человека и гражданина; защита прав национальных меньшинств; обеспечение законности, правопорядка, общественной безопасности; режим пограничных зон;

в) вопросы владения, пользования и распоряжения землей, недрами, водными и другими природными ресурсами;

г) разграничение государственной собственности;

д) природопользование; сельское хозяйство; охрана окружающей среды и обеспечение экологической безопасности; особо охраняемые природные территории; охрана памятников истории и культуры;

е) общие вопросы воспитания, образования, науки, культуры, физической культуры и спорта, молодежной политики;

ж) координация вопросов здравоохранения, в том числе обеспечение оказания доступной и качественной медицинской помощи, сохранение и укрепление общественного здоровья, создание условий для ведения здорового образа жизни, формирования культуры ответственного отношения граждан к своему здоровью; социальная защита, включая социальное обеспечение;

ж.1) защита семьи, материнства, отцовства и детства; защита института брака как союза мужчины и женщины; создание условий для достойного воспитания детей в семье, а также для осуществления совершеннолетними детьми обязанности заботиться о родителях;

з) осуществление мер по борьбе с катастрофами, стихийными бедствиями, эпидемиями, ликвидация их последствий;

и) установление общих принципов налогообложения и сборов в Российской Федерации;

к) административное, административно-процессуальное, трудовое, семейное, **жилищное**, земельное, водное, лесное **законодательство**, законодательство о недрах, об охране окружающей среды;

л) кадры судебных и правоохранительных органов; адвокатура, нотариат;

м) защита исконной среды обитания и традиционного образа жизни малочисленных этнических общностей;

н) установление общих принципов организации системы органов государственной власти и местного самоуправления;

о) координация международных и внешнеэкономических связей субъектов Российской Федерации, выполнение международных договоров Российской Федерации».

### **Кодифицированные нормативные правовые акты Жилищный кодекс Российской Федерации**

Главный кодифицированный нормативно-правовой акт, регулирующий жилищные отношения. Содержит основные принципы и положения реализации конституционных прав граждан на жилище.

До принятия ЖК РФ на федеральном уровне действовало около 3 тыс. актов жилищного законодательства, которые в итоге позволяли по-разному трактовать права и обязанности участников жилищных отношений. Понятно, что даже специалистам было сложно разобраться, что к чему, а граждане защитить свои права практически не могли<sup>1</sup>.

Новый Жилищный кодекс Российской Федерации (далее – ЖК РФ) был принят Государственной Думой 22 декабря 2004 г., одобрен Советом Федерации 24 декабря 2004 г., подписан Президентом Российской Федерации декабря 2004 г., опубликован в «Российской газете» 12 января 2005 г.<sup>2</sup>

Принятие Жилищного кодекса Российской Федерации (далее – Кодекс) вызвало в обществе немало эмоций. В период обсуждения законопроекта, прошедшего первое чтение в Государственной Думе, многие авторы высказывали резко отрицательное отношение к предстоящим нововведениям. Подобные оценки давались и на заседании Совета Федерации, на котором, тем не менее, был одобрен окончательный текст Кодекса. Действительно, Кодекс не лишен недостатков, но при этом он устанавливает немало правил, заслуживающих положительной оценки.

К достоинствам Кодекса можно отнести, в частности, то, что он заменяет собой множество подзаконных правовых актов, действовавших до его введения в действие. Анализ содержания указанного Федерального закона позволяет согласиться с юристом П.В. Крашенинниковым, по оценке которого 60 - 70% норм Кодекса имеют прямое действие и не нуждаются в опосредовании при помощи подзаконных правовых актов. В этом и состоит одна из главных целей кодификации законодательства в любом государстве<sup>3</sup>.

<sup>1</sup> Постатейный комментарий к Жилищному кодексу РФ, под ред. П.В. Крашенинникова. М.: Статут, 2012.

<sup>2</sup> Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 г. № 188-ФЗ (в ред. от 25.05.2020 г.) // Собрание законодательства Российской Федерации. 2005. № 1 (ч.1). Ст. 14.

<sup>3</sup> Жилищное право: учебник / П.В. Крашенинников. М.: Статут, 2020.

## Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая<sup>1</sup>, вторая<sup>2</sup>, третья<sup>3</sup>)

Кодификация законодательства представляет собой непрерывный процесс, который в нашей стране можно разделить на основные этапы. В отличие от инкорпорации, заключающейся в систематизации законодательства без его изменения по существу, кодификация включает в себя не только систематизацию, но и переработку действующего законодательного материала, таким образом, формируется новый акт, как правило, кодекс. Образно говоря, если инкорпорация – это приведение в порядок жилого дома, то кодификация – это снос старого и постройка нового дома, но с частичным использованием полученных от сноса материалов<sup>4</sup>.

Гражданский кодекс регулирует основополагающие отношения в жизни общества. В самом деле, статья 2 ГК РФ указывает на то, что гражданское законодательство определяет правовое положение всех участников гражданского оборота, основания возникновения и порядок осуществления права собственности, права на результаты интеллектуальной деятельности, регулирует договорные отношения, а также иные имущественные и связанные с ними личные неимущественные отношения. Это означает, что действие норм Гражданского кодекса пронизывает повседневную экономическую, имущественную жизнь, как граждан, так и любых организаций.

Гражданский кодекс является универсальным актом, потому что его нормы распространяются как на граждан, так и на всех лиц (физических, юридических), которые занимаются предпринимательской деятельностью. Нормы Гражданского кодекса устанавливают правила, по которым гражданин как потребитель приобретает необходимые для него вещи, имущество, жилье, авторские права. Руководствуясь этими нормами, он наследует имущество или оставляет свое имущество по завещанию. Любой предприниматель соприкасается с нормами Гражданского кодекса и при создании своего предприятия или предпринимательского дела, при регистрации того и другого, ликвидации предприятия, приобретении имущества, заключении других договоров со своими контрагентами.

Гражданский кодекс, являясь первым новым Кодексом периода преобразования экономической жизни России, консолидирует в себе все основные правила и институты, необходимые для регулирования всех основных экономических отношений. Иначе говоря, его характеризуют

<sup>1</sup> Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 г. № 51-ФЗ (в ред. от 16.12.2019 г., с изм. от 12.05.2020 г.) // Собрание законодательства Российской Федерации. 1994. № 32. Ст. 3301.

<sup>2</sup> Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 26.01.1996 г. № 14-ФЗ (в ред. от 27.12.2019 г., с изм. от 28.04.2020 г.) // Собрание законодательства Российской Федерации. 1996. № 5. Ст. 410.

<sup>3</sup> Гражданский кодекс Российской Федерации (часть третья) от 26.11.2001 г. № 146-ФЗ (в ред. от 18.03.2019 г.) // Собрание законодательства Российской Федерации. 2001. № 49. Ст. 4552.

<sup>4</sup> Гражданский кодекс Российской Федерации. Постатейный комментарий к главам 1, 2, 3. / под ред. П.В. Крашенинникова. М.: Статут, 2013.

комплексность и полнота правового материала. В нем любой предприниматель, любой гражданин могут найти ответы на вопросы, возникающие в их повседневной деловой жизни.

Гражданский кодекс является фундаментальным стержневым актом, которому должны соответствовать все другие законы и иные правовые акты, содержащие нормы гражданского права. Прямое указание на это содержится в статье 3 Гражданского кодекса. Несомненно, что принятие Гражданского кодекса придает импульс развитию и упорядочению всего экономического законодательства Российской Федерации<sup>1</sup>.

### ***Часть первая Гражданского кодекса РФ***

Возрастание роли гражданского права в регулировании отношений по поводу земли и других природных ресурсов объективно обуславливает развитие института вещных прав на недвижимость, включая жилые помещения.

Круг принципов гражданского права дополняется требованием добросовестности поведения ко всем участникам гражданских правоотношений, что позволит пресечь неправомерные попытки совершить сделки, в том числе с жилыми помещениями, в обход закона или во вред интересам контрагентов, третьих лиц или публичным интересам.

Происходит существенное развитие таких начал гражданско-правового регулирования, как правонаделение, а следовательно, и прав граждан и диспозитивности как способа обеспечения свободы и инициативы участников гражданского оборота<sup>2</sup>.

#### ***Глава 18 «Право собственности и другие вещные права на жилые помещения»***

Закрепляет:

- право собственности на жилое помещение;
- права членов семьи собственника жилого помещения;
- право на использование жилого помещения по своему усмотрению в соответствии с нормами жилищного и гражданского законодательства;
- понятие квартиры как объекта права собственности;
- понятие общего имущества собственников квартир в многоквартирном доме;
- права на объекты общего пользования многоквартирного дома;
- понятие товарищества собственников жилья;
- прекращение права собственности на бесхозяйственно содержимое жилое помещение.

<sup>1</sup>Яковлев В.Ф. Избранные труды. Т. 2: Гражданское право: история и современность. Кн. 2. М.: Статут, 2012. С. 351.

<sup>2</sup>Яковлев В.Ф. Избранные труды. Т. 2: Гражданское право: история и современность. Кн. 1. М.: Статут, 2012. С. 976.

## ***Часть вторая Гражданского кодекса РФ***

### ***Глава 30. «Купля-продажа»***

Закрепляет:

Особенности купли-продажи жилых помещений (ст. 558 ГК РФ)

### ***Глава 34. «Аренда»***

Закрепляет:

Особенности аренды жилых помещений (ст. 606, 607 ГК РФ)

### ***Глава 35. «Наем жилого помещения»***

Закрепляет:

Положения о договоре найма жилого помещения:

- объект договора;
- форма договора;
- сроки;
- условия заключения, изменения и расторжения договора;
- права и обязанности нанимателя и наймодателя по договору.

## ***Часть третья Гражданского кодекса РФ, раздел V. «Наследственное право».***

Наследственное право, как подотрасль гражданского права, представляет собой систему норм, регулирующих отношения, связанные с переходом имущества от одних лиц (наследодателей) к другим лицам (наследникам) в порядке универсального правопреемства (ст. 1110 ГК РФ).

Закрепляет:

Положения о наследовании жилых помещений

### **п. 2 статьи 1137. Завещательный отказ**

Предметом завещательного отказа может быть передача отказополучателю в собственность, во владение на ином вещном праве или в пользование вещи, входящей в состав наследства, передача отказополучателю входящего в состав наследства имущественного права, приобретение для отказополучателя и передача ему иного имущества, выполнение для него определенной работы или оказание ему определенной услуги либо осуществление в пользу отказополучателя периодических платежей и тому подобное.

В частности, на наследника, к которому переходит жилой дом, квартира или иное жилое помещение, завещатель может возложить обязанность предоставить другому лицу на период жизни этого лица или на иной срок право пользования этим помещением или его определенной частью.

При последующем переходе права собственности на имущество, входившее в состав наследства, к другому лицу право пользования этим имуществом, предоставленное по завещательному отказу, сохраняет силу.

**п. 4 статьи 1149. Право на обязательную долю в наследстве**

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

**п. 2 статьи 1151. Наследование выморочного имущества**

В порядке наследования по закону в собственность городского или сельского поселения, муниципального района (в части межселенных территорий) либо городского округа переходит следующее выморочное имущество, находящееся на соответствующей территории:

жилое помещение;

земельный участок, а также расположенные на нем здания, сооружения, иные объекты недвижимого имущества;

доля в праве общей долевой собственности на указанные в абзацах втором и третьем настоящего пункта объекты недвижимого имущества.

Если указанные объекты расположены в субъекте Российской Федерации - городе федерального значения Москве, Санкт-Петербурге или Севастополе они переходят в собственность такого субъекта Российской Федерации.

Жилое помещение включается в соответствующий жилищный фонд социального использования.

Иное выморочное имущество переходит в порядке наследования по закону в собственность Российской Федерации.

**п. 3 статьи 1168. Преимущественное право на неделимую вещь при разделе наследства**

Если в состав наследства входит жилое помещение (жилой дом, квартира и тому подобное), раздел которого в натуре невозможен, при разделе наследства наследники, проживавшие в этом жилом помещении ко дню открытия наследства и не имеющие иного жилого помещения, имеют перед другими наследниками, не являющимися собственниками жилого помещения, входящего в состав наследства, преимущественное право на получение в счет их наследственных долей этого жилого помещения.



**п. 1 статьи 1177. Наследование прав, связанных с участием в потребительском кооперативе**

В состав наследства члена потребительского кооператива входит его пай.

Наследник члена жилищного, дачного или иного потребительского кооператива имеет право быть принятым в члены соответствующего кооператива. Такому наследнику не может быть отказано в приеме в члены кооператива.

**Уголовный кодекс Российской Федерации**

Принятие в 1996 г. Уголовного кодекса Российской Федерации<sup>1</sup> (далее – УК РФ) и внесение в него обусловленных реалиями социальной практики изменений и дополнений стало важной составной частью процесса реформирования отечественного законодательства и заметным явлением в развитии российского права.

В нормах действующего УК РФ, с одной стороны, получила отражение уголовно-правовая политика государства в сфере воздействия на преступность на современном этапе. С другой стороны, в нем воплощены основные прогрессивные тенденции, заложенные в Конституции РФ, прежде всего, в области защиты прав человека и гражданина от преступных посягательств. В УК РФ реализованы принципы законности и равенства, гуманизма и справедливости, провозглашенные как в Конституции РФ, так и в актах международного права, приверженность которым обеспечила соответствие отечественного уголовного законодательства современным международным стандартам и вхождение нашей страны в общемировое правовое пространство и европейское пространство сотрудничества, безопасности и правосудия<sup>2</sup>.

Жизнь, здоровье, личная неприкосновенность, честь, достоинство, конституционные права и свободы гражданина России признаны высшими человеческими ценностями и обеспечены надлежащей уголовно-правовой защитой.

Преступность во все времена признавалась одной из острых социальных угроз для личности, общества и государства. Таковой она рассматривается и сегодня, в том числе с учетом новых мировых факторов и вызовов.

***Раздел VII. Преступления против личности***

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

**Статья 139. Нарушение неприкосновенности жилища**

---

<sup>1</sup> Уголовный кодекс Российской Федерации от 13.06.1996 г. №63-ФЗ (в ред. от 08.06.2020 г.) // Собрание законодательства Российской Федерации. 1996. № 25. Ст. 2954.

<sup>2</sup> Лебедев В.М. Комментарий к Уголовному кодексу Российской Федерации (постатейный). М.: Юрайт, 2013.

1. Незаконное проникновение в жилище, совершенное против воли проживающего в нем лица, -

наказывается штрафом в размере до сорока тысяч рублей или в размере заработной платы или иного дохода осужденного за период до трех месяцев, либо обязательными работами на срок до трехсот шестидесяти часов, либо исправительными работами на срок до одного года, либо арестом на срок до трех месяцев.

2. То же деяние, совершенное с применением насилия или с угрозой его применения, -

наказывается штрафом в размере до двухсот тысяч рублей или в размере заработной платы или иного дохода осужденного за период до восемнадцати месяцев, либо исправительными работами на срок до двух лет, либо принудительными работами на срок до двух лет, либо лишением свободы на тот же срок.

3. Деяния, предусмотренные частями первой или второй настоящей статьи, совершенные лицом с использованием своего служебного положения,

наказываются штрафом в размере от ста тысяч до трехсот тысяч рублей или в размере заработной платы или иного дохода осужденного за период от одного года до двух лет, либо лишением права занимать определенные должности или заниматься определенной деятельностью на срок от двух до пяти лет, либо принудительными работами на срок до трех лет, либо арестом на срок до четырех месяцев, либо лишением свободы на срок до трех лет.

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

## **Градостроительный кодекс Российской Федерации**

Градостроительный кодекс Российской Федерации<sup>1</sup> (далее – ГрК РФ) является комплексным законодательным актом, регулирующим общественные отношения в сфере территориального планирования, градостроительного зонирования, планировки территории, проектирования и собственно строительства. Необходимость принятия нового Градостроительного кодекса была вызвана рядом причин юридического (необходимость приведения градостроительного законодательства в соответствие с Земельным кодексом РФ, Федеральным законом «Об общих принципах организации местного

---

<sup>1</sup> Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 г. №190-ФЗ (в ред. от 24.04.2020г. ) // Собрание законодательства Российской Федерации. 2005. № 1 (ч.1). Ст. 16.

самоуправления в Российской Федерации» и другими федеральными законами), экономического (назревшие требования по снижению административных барьеров в строительстве, повышению ответственности участников рынка и защите прав на недвижимость) и социального (необходимость повышения роли общественного участия в принятии градостроительных решений) характера. Кроме того, принятие нового ГрК РФ явилось необходимым условием для формирования рынка доступного жилья и увеличения объемов жилищного строительства<sup>1</sup>.

В последнее время законодательство о градостроительной деятельности, и в особенности Градостроительный кодекс Российской Федерации, находится в центре внимания профессиональной общественности. На то есть свои причины. Выделим две, наиболее важные.

Первая причина - практическая, суть которой в том, что ГрК РФ в значительной мере определяет условия для решения проблемы увеличения объемов строительства жилья. Сегодня в России сложилась ситуация, когда спрос на жилье существенно превышает предложение. Результат - высокие цены, недоступность жилья для основной массы населения. Одним из ключевых факторов, определяющих недостаточность предложения, является нехватка обустроенных коммунальной инфраструктурой территорий и земельных участков для строительства. ГрК РФ, Земельный кодекс, иные федеральные законы определяют необходимые нормы, реализация которых позволяет решать эту проблему.

На это направлен также приоритетный национальный проект «Доступное и комфортное жилье - гражданам России», реализуемый в том числе в рамках Федеральной целевой программы «Жилище»<sup>2</sup>.

Вторая причина – законодательная. Недостаток предложения жилья обусловлен, помимо прочего, высокими административными барьерами, когда на общение с чиновниками застройщики вынуждены тратить немало времени и средств. Понятно, что это требует времени, и эти средства расходуются нерационально. ГрК РФ уже содержит нормы по устранению значительной части таких административных барьеров, но требуется также внести дополнительные изменения в большое число федеральных законов<sup>3</sup>.

### **Пункты 1-3 статьи 35. Виды и состав территориальных зон**

1. В результате градостроительного зонирования могут определяться жилые, общественно-деловые, производственные зоны, зоны инженерной и транспортной инфраструктур, зоны сельскохозяйственного использования, зоны рекреационного назначения, зоны особо охраняемых территорий, зоны

<sup>1</sup> Филатова А.В. Постатейный комментарий к Градостроительному кодексу Российской Федерации от 29 декабря 2004 г. № 190-ФЗ [Электронный ресурс]. – URL:<https://base.garant.ru/57574023/>

<sup>2</sup> О Федеральной целевой программе «Жилище» на 2015-2020 годы: Постановление Правительства РФ от 17.12.2010 г. №1050 (в ред. от 18.01.2020г.) // Собрание законодательства Российской Федерации. 2011. № 5. Ст. 739.

<sup>3</sup> Трутнев Э.К., Бандорин Л.Е. Комментарий к Градостроительному кодексу Российской Федерации [Электронный ресурс]. – URL:<https://base.garant.ru/5872478/>

специального назначения, зоны размещения военных объектов и иные виды территориальных зон.

2. В состав жилых зон могут включаться:

- 1) зоны застройки индивидуальными жилыми домами;
- 2) зоны застройки индивидуальными жилыми домами и малоэтажными жилыми домами блокированной застройки;
- 3) зоны застройки среднеэтажными жилыми домами блокированной застройки и многоквартирными домами;
- 4) зоны застройки многоэтажными многоквартирными домами;
- 5) зоны жилой застройки иных видов.

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

#### **Статья 46.2. Договор о развитии застроенной территории**

1. По договору о развитии застроенной территории (далее также – договор) одна сторона обязуется в установленный договором срок своими силами и за свой счет и (или) с привлечением других лиц и (или) средств других лиц выполнить обязательства в соответствии с пунктами 3 - 6 части 3 настоящей статьи, а другая сторона (орган местного самоуправления) обязуется создать необходимые условия для выполнения обязательств в соответствии с пунктами 7 - 9 части 3 настоящей статьи. Договором могут быть предусмотрены иные обязательства сторон в соответствии с частью 4 настоящей статьи.

2. Договор заключается органом местного самоуправления с победителем открытого аукциона на право заключить такой договор или иным лицом в соответствии с частями 25 и 28 статьи 46.3 настоящего Кодекса.

3. Существенными условиями договора являются:

- 1) сведения о местоположении и площади застроенной территории, в отношении которой принято решение о развитии, перечень адресов зданий, строений, сооружений, подлежащих сносу, реконструкции;
- 2) цена права на заключение договора;
- 3) обязательство лица, заключившего договор с органом местного самоуправления, подготовить проект планировки застроенной территории, включая проект межевания застроенной территории, в отношении которой принято решение о развитии, в соответствии с градостроительным регламентом и местными нормативами градостроительного проектирования (при их отсутствии – в соответствии с утвержденными органом местного самоуправления расчетными показателями обеспечения такой территории

объектами социального и коммунально-бытового назначения, объектами инженерной инфраструктуры); максимальные сроки подготовки таких документов;

4) обязательство лица, заключившего договор с органом местного самоуправления, создать либо приобрести, а также передать в государственную или муниципальную собственность благоустроенные жилые помещения для предоставления гражданам, выселяемым из жилых помещений, предоставленных по договорам социального найма, договорам найма специализированного жилого помещения и расположенных на застроенной территории, в отношении которой принято решение о развитии; максимальные сроки выполнения указанного обязательства;

5) обязательство лица, заключившего договор с органом местного самоуправления, уплатить выкупную цену за изымаемые на основании решения органа местного самоуправления, принятого в соответствии с жилищным законодательством, жилые помещения в многоквартирных домах, признанных аварийными и подлежащими сносу и расположенных на застроенной территории, в отношении которой принято решение о развитии, земельные участки, на которых расположены такие многоквартирные дома, за исключением жилых помещений и земельных участков, находящихся в собственности, в том числе в общей долевой собственности, Российской Федерации, субъекта Российской Федерации, муниципального образования, в случае, если таким собственникам были переданы жилые помещения в соответствии с пунктом 4 настоящей части; максимальные сроки выполнения указанного обязательства;

6) обязательство лица, заключившего договор с органом местного самоуправления, осуществить строительство на застроенной территории, в отношении которой принято решение о развитии, в соответствии с утвержденным проектом планировки застроенной территории; максимальные сроки осуществления строительства;

7) обязательство органа местного самоуправления утвердить проект планировки застроенной территории, включая проект межевания застроенной территории, в отношении которой принято решение о развитии, в соответствии с градостроительным регламентом и местными нормативами градостроительного проектирования (при их отсутствии – в соответствии с утвержденными органом местного самоуправления расчетными показателями обеспечения такой территории объектами социального и коммунально-бытового назначения, объектами инженерной инфраструктуры); максимальные сроки выполнения указанного обязательства;

8) обязательство органа местного самоуправления принять в установленном порядке решение об изъятии путем выкупа жилых помещений в многоквартирных домах, признанных аварийными и подлежащими сносу и расположенных на застроенной территории, в отношении которой принято решение о развитии, а также земельных участков, на которых расположены такие многоквартирные дома; максимальные сроки выполнения указанного обязательства;

9) обязательство органа местного самоуправления после выполнения лицом, заключившим договор с органом местного самоуправления, обязательств, предусмотренных пунктами 3 - 5 настоящей части, предоставить указанному лицу без проведения торгов в соответствии с земельным законодательством для строительства в границах застроенной территории, в отношении которой принято решение о развитии, земельные участки, которые находятся в муниципальной собственности или государственная собственность на которые не разграничена (если распоряжение такими земельными участками осуществляется органом местного самоуправления) и которые не предоставлены в пользование и (или) во владение гражданам и юридическим лицам; максимальные сроки выполнения указанного обязательства;

10) срок договора;

11) ответственность сторон за неисполнение или ненадлежащее исполнение договора.

4. В договоре наряду с указанными в части 3 настоящей статьи существенными условиями могут быть предусмотрены иные существенные условия, в том числе:

1) обязательство лица, заключившего договор с органом местного самоуправления, осуществить строительство и (или) реконструкцию объектов инженерной, социальной и коммунально-бытовой инфраструктур, предназначенных для обеспечения застроенной территории, в отношении которой принято решение о развитии; максимальные сроки выполнения указанного обязательства;

2) указание видов объектов, предусмотренных пунктом 1 настоящей части и подлежащих по окончании строительства передаче в муниципальную собственность; условия и сроки такой передачи;

3) условия и объем участия органа местного самоуправления в развитии застроенной территории с указанием соответствующих сроков;

4) способы и размер обеспечения исполнения договора лицом, заключившим договор с органом местного самоуправления.

5. При этом запрещается включение в договор условия о передаче в государственную или муниципальную собственность жилых помещений, за исключением жилых помещений, указанных в пункте 4 части 3 настоящей статьи, а также установление иных условий договора, если такие условия влекут за собой дополнительные расходы лица, заключившего договор с органом местного самоуправления.

6. Приобретение прав на земельные участки и объекты капитального строительства, расположенные в границах застроенной территории, в отношении которой принято решение о развитии, и не подлежащие изъятию для муниципальных нужд, лицом, заключившим договор с органом местного самоуправления, осуществляется в соответствии с гражданским законодательством и земельным законодательством.

7. При осуществлении оборота предоставленных в соответствии с частью 8 статьи 46.1 настоящего Кодекса и пунктом 9 части 3 настоящей статьи земельных участков к новым правообладателям переходят обязанности

по выполнению требований, предусмотренных пунктом 6 части 3 настоящей статьи, а также иных требований, если они являются существенными условиями договора в соответствии с частью 4 настоящей статьи и определяют обязательства заключившего договор с органом местного самоуправления лица, подлежащие выполнению после предоставления указанных земельных участков.

8. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств, предусмотренных пунктом 6 части 3 настоящей статьи, и иных обязательств, если они являются существенными условиями договора и подлежат выполнению после предоставления земельных участков в соответствии с частью 8 статьи 46.1 настоящего Кодекса и пунктом 9 части 3 настоящей статьи, права на соответствующие земельные участки могут быть прекращены в соответствии с земельным законодательством и гражданским законодательством.

9. Орган местного самоуправления в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения договора в случае:

1) неисполнения лицом, заключившим договор с органом местного самоуправления, обязательств, предусмотренных пунктами 3 - 5 части 3 и пунктом 4 части 4 настоящей статьи;

2) неисполнения лицом, заключившим договор с органом местного самоуправления, или в соответствии с частью 7 настоящей статьи новыми правообладателями земельных участков обязательств, предусмотренных пунктом 6 части 3 настоящей статьи, а также пунктами 1 и 2 части 4 настоящей статьи, если такие обязательства предусмотрены договором;

3) в иных случаях, установленных федеральным законом или договором.

10. Лицо, заключившее договор с органом местного самоуправления, в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения договора в случае:

1) неисполнения органом местного самоуправления обязательств, предусмотренных пунктами 7 - 9 части 3 настоящей статьи, а также пунктом 3 части 4 настоящей статьи, если такие обязательства предусмотрены договором;

2) в иных случаях, установленных федеральным законом или договором.

#### **Статья 48. Архитектурно-строительное проектирование**

3. Осуществление подготовки проектной документации не требуется при строительстве, реконструкции объекта индивидуального жилищного строительства, садового дома. Застройщик по собственной инициативе вправе обеспечить подготовку проектной документации применительно к объекту индивидуального жилищного строительства, садовому дому.

#### **Разрешение на строительство (ст. 51 ГрК РФ)**

Разрешение на строительство - это документ, который подтверждает соответствие проектной документации требованиям, установленным

градостроительным регламентом, проектом планировки территории и проектом межевания территории, при осуществлении строительства, реконструкции объекта капитального строительства, не являющегося линейным объектом или требованиям, установленным проектом планировки территории и проектом межевания территории, при осуществлении строительства, реконструкции линейного объекта, требованиям, установленным проектом планировки территории, в случае выдачи разрешения на строительство линейного объекта, для размещения которого не требуется образование земельного участка, а также допустимость размещения объекта капитального строительства на земельном участке в соответствии с разрешенным использованием такого земельного участка и ограничениями, установленными в соответствии с земельным и иным законодательством Российской Федерации. Разрешение на строительство дает застройщику право осуществлять строительство, реконструкцию объекта капитального строительства, за исключением случаев, предусмотренных ГрК РФ (п. 1 ст. 51).

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

- строительство, реконструкция гаража на земельном участке, предоставленном физическому лицу для целей, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности, или строительство, реконструкция на садовом земельном участке жилого дома, садового дома, хозяйственных построек, определенных в соответствии с законодательством в сфере садоводства и огородничества;

- строительство, реконструкция объектов индивидуального жилищного строительства;

- строительство, реконструкция объектов, не являющихся объектами капитального строительства (навесы, киоски и т.д.);

- иные объекты (п. 17 ст. 51 ГрК РФ).

Выдача разрешения производится органом местного самоуправления по месту расположения земельного участка, за исключением случаев, установленных в пунктах 5 и 6 ст. 51 ГрК РФ (п. 4 ст. 51 ГрК РФ).

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

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

Разрешение на строительство выдается на весь срок, предусмотренный проектом организации строительства объекта капитального строительства.



Разрешение на индивидуальное жилищное строительство выдается на десять лет.

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

Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию - документ, который удостоверяет выполнение строительства, реконструкции объекта капитального строительства в полном объеме в соответствии с разрешением на строительство, проектной документацией, а также соответствие построенного, реконструированного объекта капитального строительства требованиям к строительству, реконструкции объекта капитального строительства, установленным на дату выдачи представленного для получения разрешения на строительство градостроительного плана земельного участка, разрешенному использованию земельного участка или в случае строительства, реконструкции линейного объекта проекту планировки территории и проекту межевания территории, проекту планировки территории в случае выдачи разрешения на ввод в эксплуатацию линейного объекта, для размещения которого не требуется образование земельного участка, а также ограничениям, установленным в соответствии с земельным и иным законодательством Российской Федерации (п. 1 ст. 55 ГрК РФ).

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

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

- отсутствие необходимых документов; несоответствие объекта капитального строительства требованиям к строительству, реконструкции объекта капитального строительства;
- несоответствие объекта капитального строительства требованиям, установленным в разрешении на строительство;
- несоответствие параметров построенного, реконструированного объекта капитального строительства проектной документации;
- несоответствие объекта капитального строительства разрешенному использованию земельного участка и (или) ограничениям, установленным в соответствии с земельным и иным законодательством Российской Федерации на дату выдачи разрешения).

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

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

## **Глава 6.1 Саморегулирование в области инженерных изысканий, архитектурно-строительного проектирования, строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства**

Основные цели саморегулируемых организаций в рассматриваемой сфере регламентированы в п. 1 ст. 55.1 ГрК РФ:

1) предупреждение причинения вреда жизни или здоровью физических лиц, имуществу физических или юридических лиц, государственному или муниципальному имуществу, окружающей среде, жизни или здоровью животных и растений, объектам культурного наследия (памятникам истории и культуры) народов Российской Федерации (далее - вред) вследствие недостатков работ, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства и выполняются членами саморегулируемых организаций;

2) повышение качества выполнения инженерных изысканий, осуществления архитектурно-строительного проектирования, строительства, реконструкции, капитального ремонта, сноса объектов капитального строительства;

3) обеспечение исполнения членами саморегулируемых организаций обязательств по договорам подряда на выполнение инженерных изысканий, на подготовку проектной документации, договорам строительного подряда, заключенным с использованием конкурентных способов определения поставщиков (подрядчиков, исполнителей) в соответствии с законодательством Российской Федерации о контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд, законодательством Российской Федерации о закупках товаров, работ, услуг отдельными видами юридических лиц, или в иных случаях по результатам торгов (конкурсов, аукционов), если в соответствии с законодательством Российской Федерации проведение торгов (конкурсов, аукционов) для заключения соответствующих договоров является обязательным (далее - с использованием конкурентных способов заключения договоров).

Содержанием деятельности саморегулируемой организации в области инженерных изысканий, архитектурно-строительного проектирования, строительства, реконструкции, капитального ремонта, сноса объектов капитального строительства являются разработка и утверждение документов, предусмотренных статьей 55.5 ГрК РФ, а также контроль за соблюдением членами такой саморегулируемой организации требований этих документов (п. 2 ст. 55.1 ГрК РФ).

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

1) саморегулируемые организации, основанные на членстве лиц, выполняющих инженерные изыскания;

2) саморегулируемые организации, основанные на членстве лиц, осуществляющих подготовку проектной документации;

3) саморегулируемые организации, основанные на членстве лиц, осуществляющих строительство (ст. 55.3 ГрК РФ).

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

Индивидуальный предприниматель или юридическое лицо имеет право выполнять инженерные изыскания, осуществлять подготовку проектной документации, строительство, реконструкцию, капитальный ремонт, снос объектов капитального строительства по договору подряда на выполнение инженерных изысканий, подготовку проектной документации, по договору строительного подряда, по договору подряда на осуществление сноса, заключенным с застройщиком, техническим заказчиком, лицом, ответственным за эксплуатацию здания, сооружения, или региональным оператором, при условии, что такой индивидуальный предприниматель или такое юридическое лицо является членом соответственно саморегулируемой организации в области инженерных изысканий, архитектурно-строительного проектирования, строительства, реконструкции, капитального ремонта, сноса объектов капитального строительства, если иное не установлено ГрК РФ (п. 1 ст. 55.8 ГрК РФ).

Саморегулируемая организация осуществляет контроль за деятельностью своих членов в соответствии с Федеральным законом «О саморегулируемых организациях»: за соблюдением требований законодательства о градостроительной деятельности; за исполнением обязательств по договорам строительного подряда; подготовку проектной документации и т.д. (ст. 55.13 ГрК РФ).

## **Кодекс Российской Федерации об административных правонарушениях**

Кодекс Российской Федерации об административных правонарушениях<sup>1</sup> (далее – КоАП РФ) действует с 2002 года. В нем нашли отражение коренные экономические и социальные изменения в жизни России, приоритет прав и свобод человека и гражданина. Специальные главы посвящены защите экологической, информационной, экономической безопасности от административных правонарушений и защите конституционных прав граждан. С учетом требований Конституции РФ, Европейской конвенции о защите прав человека и основных свобод детально разработана процессуальная часть Кодекса с целью гарантировать права, как потерпевших, так и лиц, привлекаемых к ответственности. Согласно КоАП РФ любое постановление по делу об административном правонарушении, кем бы оно ни было принято, может быть обжаловано, опротестовано в судебные инстанции<sup>2</sup>.

<sup>1</sup> Кодекс Российской Федерации об административных правонарушениях от 30.12.2001г. № 195-ФЗ (в ред. от 23.06.2020г.) // Собрание законодательства Российской Федерации. 2002. № 1 (ч. 1). Ст. 1.

<sup>2</sup> Салищева Н.Г. Комментарий к Кодексу Российской Федерации об административных правонарушениях (постатейный) [Электронный ресурс]. – URL: <https://base.garant.ru/5694851/>

#### **Статья 6.4. Нарушение санитарно-эпидемиологических требований к эксплуатации жилых помещений и общественных помещений, зданий, сооружений и транспорта**

Нарушение санитарно-эпидемиологических требований к эксплуатации жилых помещений и общественных помещений, зданий, сооружений и транспорта -

влечет наложение административного штрафа на граждан в размере от пятисот до одной тысячи рублей; на должностных лиц - от одной тысячи до двух тысяч рублей; на лиц, осуществляющих предпринимательскую деятельность без образования юридического лица, - от одной тысячи до двух тысяч рублей или административное приостановление деятельности на срок до девяноста суток; на юридических лиц - от десяти тысяч до двадцати тысяч рублей или административное приостановление деятельности на срок до девяноста суток.

#### **Статья 7.21. Нарушение правил пользования жилыми помещениями. Самовольное переустройство и (или) перепланировка помещения в многоквартирном доме**

1. Порча жилых помещений или порча их оборудования либо использование жилых помещений не по назначению-

влечет предупреждение или наложение административного штрафа на граждан в размере от одной тысячи до одной тысячи пятисот рублей.

2. Самовольные переустройство и (или) перепланировка помещения в многоквартирных домах -

влекут наложение административного штрафа на граждан в размере от двух тысяч до двух тысяч пятисот рублей; на должностных лиц - от четырех тысяч до пяти тысяч рублей; на юридических лиц - от сорока тысяч до пятидесяти тысяч рублей.

Примечание. За административные правонарушения, предусмотренные настоящей статьей, лица, осуществляющие предпринимательскую деятельность без образования юридического лица, несут административную ответственность как юридические лица.

#### **Статья 7.22. Нарушение правил содержания и ремонта жилых домов и (или) жилых помещений**

Нарушение лицами, ответственными за содержание жилых домов и (или) жилых помещений, правил содержания и ремонта жилых домов и (или) жилых помещений либо порядка и правил признания их непригодными для постоянного проживания и перевода их в нежилые, а равно переустройство и (или) перепланировка жилых домов и (или) жилых помещений без согласия нанимателя (собственника), если переустройство и (или) перепланировка существенно изменяют условия пользования жилым домом и (или) жилым помещением, -

влечет наложение административного штрафа на должностных лиц в размере от четырех тысяч до пяти тысяч рублей; на юридических лиц - от сорока тысяч до пятидесяти тысяч рублей.

### **7.23.2. Нарушение требований законодательства о передаче технической документации на многоквартирный дом и иных связанных с управлением таким многоквартирным домом документов**

1. Воспрепятствование деятельности по управлению многоквартирным домом, выразившееся в отказе от передачи технической документации на многоквартирный дом и иных связанных с управлением таким многоквартирным домом документов управляющей организации, товариществу собственников жилья, жилищному кооперативу, жилищно-строительному кооперативу, иному специализированному потребительскому кооперативу или одному из собственников помещений в многоквартирном доме, либо в уклонении от передачи таких документов указанным лицам, либо в нарушении предусмотренных федеральными законами и принятыми в соответствии с ними иными нормативными правовыми актами порядка и сроков передачи указанных документов, -

влечет наложение административного штрафа на граждан в размере от двух тысяч до пяти тысяч рублей; на должностных лиц - от тридцати тысяч до сорока тысяч рублей; на юридических лиц - от ста пятидесяти тысяч до двухсот тысяч рублей.

2. Совершение административного правонарушения, предусмотренного частью 1 настоящей статьи, должностным лицом, ранее подвергнутым административному наказанию за аналогичное административное правонарушение, -

влечет дисквалификацию на срок от одного года до трех лет.

### **Статья 14.28. Нарушение требований законодательства об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости**

1. Привлечение денежных средств гражданина, связанное с возникающим у гражданина правом собственности на жилое помещение в многоквартирном доме, который на момент привлечения таких денежных средств гражданина не введен в эксплуатацию в порядке, установленном законодательством о градостроительной деятельности, лицом, не имеющим в соответствии с законодательством об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости на это права и (или) привлекающим денежные средства граждан в нарушение требований, установленных указанным законодательством, если эти действия не содержат уголовно наказуемого деяния - влечет наложение административного штрафа на должностных лиц в размере от двадцати тысяч до пятидесяти тысяч рублей; на юридических лиц от пятисот тысяч до одного миллиона рублей.

2. Опубликование в средствах массовой информации и (или) размещение в информационно-телекоммуникационных сетях общего пользования застройщиком проектной декларации (в том числе вносимых в нее изменений), содержащей неполную и (или) недостоверную информацию, предоставление застройщиком неполной и (или) недостоверной информации,

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

влекут наложение административного штрафа на должностных лиц в размере от пяти тысяч до пятнадцати тысяч рублей; на юридических лиц - от двухсот тысяч до четырехсот тысяч рублей.

3. Непредставление в установленный срок в орган, осуществляющий региональный контроль (надзор) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, отчетности в случаях, предусмотренных законодательством об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, а равно представление отчетности, содержащей недостоверные сведения, или представление отчетности не в полном объеме -

влечет наложение административного штрафа на должностных лиц в размере от пяти тысяч до пятнадцати тысяч рублей; на юридических лиц - от пятидесяти тысяч до двухсот тысяч рублей.

4. Непредставление лицом, деятельность которого связана с привлечением денежных средств граждан и юридических лиц для строительства (создания) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в установленный срок в орган, осуществляющий региональный государственный контроль (надзор) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, сведений и (или) документов, которые необходимы для осуществления указанных регионального контроля (надзора) и перечень которых устанавливается органами государственной власти субъектов Российской Федерации, а равно представление таких сведений и (или) документов не в полном объеме или недостоверных сведений -

влечет наложение административного штрафа на должностных лиц в размере от десяти тысяч до двадцати пяти тысяч рублей; на юридических лиц - от двухсот пятидесяти тысяч до пятисот тысяч рублей.

5. Непредставление лицом, обеспечивающим в соответствии с законодательством об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости исполнение обязательств застройщика по передаче жилого помещения по договору участия в долевом строительстве, в установленный срок в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, информации о расторжении или досрочном прекращении договора страхования и (или) досрочном прекращении поручительства -

влечет наложение административного штрафа на должностных лиц в размере от пяти тысяч до пятнадцати тысяч рублей; на юридических лиц - от пятидесяти тысяч до двухсот тысяч рублей.

6. Необоснованное принятие органом, осуществляющим региональный государственный контроль (надзор) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, решения о

выдаче заключения о соответствии застройщика и проектной декларации требованиям, установленным законодательством об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, или об отказе в выдаче такого заключения, если эти действия не содержат уголовно наказуемого деяния, -

влечет наложение административного штрафа на должностных лиц в размере от пятидесяти тысяч до ста тысяч рублей.

Примечание. В случае нарушения лицом требований к привлечению денежных средств гражданина, связанному с возникающим у гражданина правом собственности на жилое помещение в многоквартирном доме, который на момент привлечения таких денежных средств гражданина не введен в эксплуатацию в порядке, установленном законодательством о градостроительной деятельности, административная ответственность, установленная частью 1 настоящей статьи, наступает в отношении каждого случая неправомерного привлечения денежных средств гражданина в отдельности.

#### **Статья 14.28.1. Неисполнение обязанности по ведению реестра членов жилищно-строительного кооператива, осуществляющего строительство многоквартирного дома**

Неисполнение жилищно-строительным кооперативом, осуществляющим строительство многоквартирного дома, обязанности по ведению реестра членов жилищно-строительного кооператива -

влечет наложение административного штрафа на должностных лиц в размере от пяти тысяч до пятнадцати тысяч рублей; на юридических лиц - от двадцати тысяч до ста тысяч рублей.

#### **Статья 23.55. Органы исполнительной власти субъектов Российской Федерации, осуществляющие региональный государственный жилищный надзор**

1. Органы исполнительной власти субъектов Российской Федерации, осуществляющие региональный государственный жилищный надзор, рассматривают дела об административных правонарушениях, предусмотренных статьей 6.24 (в части курения табака в лифтах и помещениях общего пользования многоквартирных домов), статьями 7.21-7.23, частью 1 статьи 7.23.2, статьями 7.23.3, 9.5.1, статьей 9.13 (в части уклонения от исполнения требований к обеспечению доступности для инвалидов объектов жилищного фонда), частями 4,5 и частью 12 (в части коллективных (общедомовых), индивидуальных и общих (для коммунальных квартир) приборов учета используемых энергетических ресурсов в многоквартирных домах, жилых домах) статьи 9.16, частями 1 - 4 статьи 9.23, частью 1 статьи 13.19.2 (за исключением административных правонарушений, совершенных жилищно-строительными кооперативами, осуществляющими строительство многоквартирных домов), статьей 14.1.3 настоящего Кодекса.

2. Рассматривать дела об административных правонарушениях от имени органов, указанных в части 1 настоящей статьи, вправе:

- 1) главные государственные жилищные инспектора субъектов Российской Федерации, их заместители;
- 2) главные государственные жилищные инспектора субъектов Российской Федерации по городам, районам, их заместители.

## **Земельный кодекс Российской Федерации<sup>1</sup>**

Экономические и политические изменения, происходящие в Российской Федерации в ходе земельной реформы, которая длится уже около 30 лет, затронули все сферы жизни общества. Смена социально-экономической формации повлекла за собой появление новых видов собственности на недвижимое имущество, процедур его приобретения и прекращения, а также направлений государственного регулирования отношений в сфере использования и оборота недвижимого имущества, включая земельные участки.

Вместе с тем земля, являясь основой жизни и деятельности человека, выступает в правовых отношениях как природный объект, природный ресурс и объект недвижимого имущества (земельный участок), что обуславливает особый характер регулирования земельных отношений, учет и приоритет использования земли именно как объекта природы, составной части экосистемы. Указанное обстоятельство вызвало появление двух направлений в реализации земельной функции государства - по использованию и по охране земель. Следовательно, земельная функция является комплексным направлением деятельности современного российского государства<sup>2</sup>.

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

В случае поступления заявления гражданина о предварительном согласовании предоставления земельного участка или о предоставлении земельного участка для индивидуального жилищного строительства, ведения личного подсобного хозяйства в границах населенного пункта, садоводства, заявления гражданина или крестьянского (фермерского) хозяйства о предварительном согласовании предоставления земельного участка или о предоставлении земельного участка для осуществления крестьянским (фермерским) хозяйством его деятельности уполномоченный орган в срок, не превышающий тридцати дней с даты поступления любого из этих заявлений, совершает одно из следующих действий:

---

<sup>1</sup> Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 г. № 136-ФЗ (в ред. от 18.03.2020 г.) // Собрание законодательства Российской Федерации. 2001. № 44. Ст. 4147.

<sup>2</sup> Анисимов А.П., Рыженков А.Я. Земельная функция современного государства: монография. М.: Новый индекс, 2012. С. 192.



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

2) принимает решение об отказе в предварительном согласовании предоставления земельного участка или об отказе в предоставлении земельного участка в соответствии с пунктом 8 статьи 39.15 или статьей 39.16 Земельного кодекса РФ.

Реквизиты извещения закреплены в ч. 2 ст. 39.18 ЗК РФ.

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

Граждане, крестьянские (фермерские) хозяйства, которые заинтересованы в приобретении прав на испрашиваемый земельный участок, могут подавать заявления о намерении участвовать в аукционе.

Если по истечении тридцати дней со дня опубликования извещения заявления иных граждан, крестьянских (фермерских) хозяйств о намерении участвовать в аукционе не поступили, уполномоченный орган совершает одно из следующих действий:

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

2) принимает решение о предварительном согласовании предоставления земельного участка в соответствии со статьей 39.15 ЗК РФ при условии, что испрашиваемый земельный участок предстоит образовать или его границы подлежат уточнению в соответствии с Федеральным законом «О государственной регистрации недвижимости», и направляет указанное решение заявителю. В случае, если схема расположения земельного участка, в соответствии с которой предстоит образовать земельный участок, подлежит согласованию в соответствии со статьей 3.5 Федерального закона от 25 октября 2001 года № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации», срок принятия указанного решения может быть продлен не более чем до сорока пяти дней со дня поступления заявления о предварительном согласовании предоставления земельного участка. Об отсутствии заявлений иных граждан, крестьянских (фермерских) хозяйств, поступивших в срок, указанный в абзаце первом настоящего пункта, и о продлении срока принятия решения о предварительном согласовании предоставления земельного участка уполномоченный орган уведомляет заявителя.

В случае поступления в течение тридцати дней со дня опубликования извещения заявлений иных граждан, крестьянских (фермерских) хозяйств о намерении участвовать в аукционе уполномоченный орган в недельный срок со дня поступления этих заявлений принимает решение:

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

2) об отказе в предварительном согласовании предоставления земельного участка лицу, обратившемуся с заявлением о предварительном согласовании предоставления земельного участка. В этом случае уполномоченный орган обеспечивает образование испрашиваемого земельного участка или уточнение его границ и принимает решение о проведении аукциона по продаже земельного участка или аукциона на право заключения договора аренды земельного участка для целей, указанных в заявлении о предварительном согласовании предоставления земельного участка.

Права собственника земельного участка регламентированы в ст. 40 Земельного кодекса РФ, одним из которых является право возводить жилые, производственные, культурно-бытовые и иные здания, сооружения в соответствии с целевым назначением земельного участка и его разрешенным использованием с соблюдением требований градостроительных регламентов, строительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных правил, нормативов (п. 2 ч. 1 ст. 40).

В состав земель населенных пунктов могут входить земельные участки, отнесенные в соответствии с градостроительными регламентами к определенным территориальным зонам, включая жилые (п.1 ч.1 ст.85 ЗК РФ). Границы территориальных зон должны отвечать требованиям принадлежности каждого земельного участка только к одной конкретной зоне.

По правилам ч.4 ст. 85ЗК РФ земельный участок и прочно связанные с ним объекты недвижимости не соответствуют установленному градостроительному регламенту территориальных зон в случае, если:

виды их использования не входят в перечень видов разрешенного использования;

их размеры не соответствуют предельным значениям, установленным градостроительным регламентом.

Указанные земельные участки и прочно связанные с ними объекты недвижимости могут использоваться без установления срока приведения их в соответствие с градостроительным регламентом, за исключением случаев, если их использование опасно для жизни и здоровья людей, окружающей среды, памятников истории и культуры.

В случаях, если использование не соответствующих градостроительному регламенту земельных участков и прочно связанных с ними объектов недвижимости опасно для жизни или здоровья человека, для окружающей среды, объектов культурного наследия (памятников истории и культуры), в

соответствии с федеральными законами может быть наложен запрет на использование таких объектов.

Реконструкция существующих объектов недвижимости, а также строительство новых объектов недвижимости, прочно связанных с указанными земельными участками, могут осуществляться только в соответствии с установленными градостроительными регламентами.

Земельные участки в составе жилых зон предназначены для застройки жилыми зданиями, а также объектами культурно-бытового и иного назначения. Жилые зоны могут предназначаться для индивидуальной жилой застройки, малоэтажной смешанной жилой застройки, среднеэтажной смешанной жилой застройки и многоэтажной жилой застройки, а также иных видов застройки согласно градостроительным регламентам (ч. 5 ст. 85).

### **Федеральные законы Российской Федерации**

Жилищное законодательство состоит из ЖК РФ, принятых в соответствии с ним других федеральных законов, а также изданных в соответствии с ними указов Президента РФ, постановлений Правительства РФ, нормативных правовых актов федеральных органов исполнительной власти, принятых законов и иных нормативных правовых актов субъектов Российской Федерации, нормативных правовых актов органов местного самоуправления (ст. 5 ЖК РФ).

К федеральным законам, регулирующим жилищные правоотношения, можно отнести:

- Федеральный закон «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации»<sup>1</sup>;
- Федеральный закон «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации»<sup>2</sup>;
- Федеральный закон «Об ипотеке (залоге недвижимости)»<sup>3</sup>;
- Федеральный закон «О государственной регистрации недвижимости»<sup>4</sup>;
- Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»<sup>5</sup>;
- Федеральный закон «О жилищных накопительных кооперативах»<sup>6</sup>.

### **Указы Президента Российской Федерации**

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

<sup>2</sup> Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации: Федеральный закон от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ (в ред. от 27.06.2019 г.) // Собрание законодательства Российской Федерации. 2005. № 1 (ч.1). Ст. 40.

<sup>3</sup> Об ипотеке (залоге недвижимости): Федеральный закон от 16.07.1998 г. № 102-ФЗ (в ред. от 03.04.2020 г.) // Собрание законодательства Российской Федерации. 1998. № 29. Ст. 3400.

<sup>4</sup> О государственной регистрации недвижимости: Федеральный закон от 13.07.2015 г. № 218-ФЗ (в ред. от 25.05.2020 г.) // Собрание законодательства Российской Федерации. 2015. № 29 (ч. 1). Ст. 4344.

<sup>5</sup> Об оценочной деятельности в Российской Федерации: Федеральный закон от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ (в ред. от 18.03.2020 г.) // Собрание законодательства Российской Федерации. 1998. № 31. Ст. 3813.

<sup>6</sup> О жилищных накопительных кооперативах: Федеральный закон от 30.12.2004 г. № 215-ФЗ (в ред. от 27.06.2019 г.) // Собрание законодательства Российской Федерации. 2005. № 1 (ч. 1). Ст. 41.

Указы Президента Российской Федерации, регулирующие жилищные отношения, не должны противоречить Кодексу, другим федеральным законам. В данной сфере можно назвать некоторые из них:

- Указ Президента РФ «О выпуске и обращении жилищных сертификатов»<sup>1</sup>;

- Указ Президента РФ от 07.05.2008 № 714 (ред. от 09.01.2010) «Об обеспечении жильем ветеранов Великой Отечественной войны 1941 - 1945 годов»<sup>2</sup>

- Указ Президента РФ «О жилищном обеспечении отдельных категорий граждан Российской Федерации»<sup>3</sup>;

- Указ Президента РФ «О мерах по обеспечению граждан Российской Федерации доступным и комфортным жильем и повышению качества жилищно-коммунальных услуг»<sup>4</sup> и др.

### **Постановления Правительства Российской Федерации**

Важнейшую роль в правовом регулировании жилищных отношений играют нормативные правовые акты Правительства РФ как высшего исполнительного органа государственной власти Российской Федерации. Это связано, в частности, с тем, что ЖК РФ содержит немало бланкетных норм, предоставляющих Правительству РФ право самостоятельно регулировать многие жилищные отношения. Напомним, что компетенция Правительства РФ определяется ФКЗ от 17.12.1997 № 2-ФКЗ «О Правительстве Российской Федерации»<sup>5</sup>. В сфере организации исполнения законов и иных правовых актов Правительство РФ в пределах своих полномочий организует исполнение Конституции РФ, федеральных конституционных законов, федеральных законов, указов Президента РФ, международных договоров России, осуществляет систематический контроль за их исполнением федеральными органами исполнительной власти и органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации, принимает меры по устранению нарушений законодательства Российской Федерации.

В соответствии со ст. 23 ФКЗ «О Правительстве Российской Федерации» Правительство РФ на основании и во исполнение Конституции РФ, федеральных конституционных законов, федеральных законов, нормативных указов Президента РФ издает постановления и распоряжения, обеспечивает их исполнение. При этом акты, имеющие нормативный характер, издаются в

---

<sup>1</sup> О выпуске и обращении жилищных сертификатов: Указ Президента РФ от 10.06.1994 № 1182 (ред. от 24.08.2004г.) // Собрание законодательства Российской Федерации. 1994. № 7. Ст. 694.

<sup>2</sup> Об обеспечении жильем ветеранов Великой Отечественной войны 1941 - 1945 годов: Указ Президента РФ от 07.05.2008г. № 714 (ред. от 09.01.2010г.) // Собрание законодательства Российской Федерации. 2008. № 19. Ст. 2116.

<sup>3</sup> О жилищном обеспечении отдельных категорий граждан Российской Федерации: Указ Президента РФ от 24.10.2011г. № 1422 (ред. от 30.04.2014г.) // Собрание законодательства Российской Федерации. 2011. № 44. Ст. 6238.

<sup>4</sup> О мерах по обеспечению граждан Российской Федерации доступным и комфортным жильем и повышению качества жилищно-коммунальных услуг: Указ Президента РФ от 7 мая 2012 г. № 600 // Собрание законодательства Российской Федерации. 2012. № 19. Ст. 2337.

<sup>5</sup> О Правительстве Российской Федерации: Федеральный конституционный закон от 17.12.1997 г. № 2-ФКЗ (в ред. от 28.12.2016 г.) // Собрание законодательства Российской Федерации. 1997. № 51. Ст. 5712.

форме постановлений. Постановления и распоряжения Правительства РФ обязательны к исполнению в Российской Федерации.

- Постановление Правительства РФ «О государственном учете жилищного фонда в Российской Федерации»<sup>1</sup>;

- Постановление Правительства РФ «Об утверждении Правил установления и определения нормативов потребления коммунальных услуг и нормативов потребления коммунальных ресурсов в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме»<sup>2</sup>;

- Постановление Правительства РФ «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов»<sup>3</sup>;

- Постановление Правительства РФ «О продлении сроков, определенных приложением № 1 к особенностям реализации отдельных мероприятий государственной программы Российской Федерации «Обеспечение доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами граждан Российской Федерации»<sup>4</sup> и др.

### **Нормативные правовые акты федеральных органов исполнительной власти**

Федеральные органы исполнительной власти могут издавать нормативные правовые акты, содержащие нормы, регулирующие жилищные отношения. На практике для единообразного применения федерального жилищного законодательства указанные органы издают методические рекомендации по различным вопросам, имеющим рекомендательный характер, например, Минстроем России определяются условия отнесения жилых помещений к стандартному жилью<sup>5</sup>. Так, жилые помещения относятся к стандартному жилью при соблюдении следующих условий. Жилое помещение является:

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

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

---

<sup>1</sup>О государственном учете жилищного фонда в Российской Федерации: Постановление Правительства РФ от 13.07.1997 г. № 1301 (в ред. от 30.01.2013 г.) // Собрание законодательства Российской Федерации. 1997. № 42. Ст. 4787.

<sup>2</sup>Об утверждении Правил установления и определения нормативов потребления коммунальных услуг и нормативов потребления коммунальных ресурсов в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме: Постановление Правительства РФ от 23.05.2006 г. № 306 (в ред. от 29.09.2017 г.) // Собрание законодательства Российской Федерации. 2006. № 22. Ст. 2338.

<sup>3</sup>О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов: Постановление Правительства РФ от 06.05.2011 г. № 354 (в ред. 29.06.2020 г.) // Собрание законодательства Российской Федерации. 2011. № 22. Ст. 3168.

<sup>4</sup>О продлении сроков, определенных приложением № 1 к особенностям реализации отдельных мероприятий государственной программы Российской Федерации «Обеспечение доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами граждан Российской Федерации: Постановление Правительства РФ от 26.04.2020 г. № 589 // Собрание законодательства Российской Федерации. 2020. № 18. Ст. 2908.

<sup>5</sup>Об утверждении условий отнесения жилых помещений к стандартному жилью: Приказ Минстроя России от 29.04.2020 г. № 237/пр // Официальный интернет-портал правовой информации <http://www.pravo.gov.ru>, 26.05.2020.

в) квартирой, общая площадь которой составляет не более 100 кв. метров.

Жилое помещение, являющееся квартирой, расположено в многоквартирном доме, в котором обеспечен беспрепятственный доступ инвалидов к общему имуществу собственников помещений в таком доме.

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

Внутренняя отделка жилого помещения одновременно соответствует следующим требованиям:

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

б) установлены оконные блоки с подоконной доской;

в) поверхности стен или перегородок выровнены и окрашены либо оклеены обоями;

г) поверхность потолков выровнена и окрашена либо на нее установлены подвесные потолочные конструкции или натяжные системы. При этом поверхность потолков санитарных узлов должна быть выполнена из влагостойкого материала;

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

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

ж) в кухне (в том числе объединенной с жилой комнатой, а также в кухне-нише) установлены мойка и тумба под мойку, плита (или варочная панель и духовой шкаф), вентиляционная решетка.

### **Законы и иные нормативные правовые акты субъектов Российской Федерации**

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

- осуществления приватизации жилья в регионе;
- управления жилищным фондом;
- постановки на учет граждан, нуждающихся в улучшении жилищных условий;

- предоставления жилых помещений и др.

Полномочия органов государственной власти субъекта Российской Федерации в области жилищных отношений установлены ст. 13 ЖК РФ.

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

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

Согласно ч. 7 ст. 5 ЖК РФ органы местного самоуправления вправе принимать нормативные акты, которые включают нормы, устанавливающие жилищные отношения в рамках собственной компетенции согласно ЖК РФ, опираясь на другие нормативные правовые акты.

Перечень полномочий органов местного самоуправления в жилищных отношениях установлен ст. 14 ЖК РФ.

### **Применение жилищного законодательства по аналогии (ст. 7 ЖК РФ):**

1. 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).

2. При невозможности использования аналогии закона права и обязанности участников жилищных отношений определяются исходя из общих начал и смысла жилищного законодательства (аналогия права) и требований добросовестности, гуманности, разумности и справедливости.

### **3. Понятие, структура и виды жилищных правоотношений**

Понятие «жилищные правоотношения» является собирательным и обычно ассоциируется с отношениями по использованию уже полученного (приобретенного) жилого помещения.

Грудцына Л. Ю. дает следующее определение жилищных правоотношений – это общее, родовое понятие, которым охватываются различные виды отношений, возникающих по поводу жилища: по владению, пользованию и распоряжению жилыми помещениями, предоставлению жилых помещений нуждающимся в них, по управлению и эксплуатации жилищного фонда и т.д.<sup>2</sup>

В.Ф. Яковлев одним из первых предпринял попытку дифференциации жилищных правоотношений, выделив три группы: гражданско-правовые, комплексные (частично гражданско-правовые отношения, а частично –

<sup>1</sup>О порядке признания граждан малоимущими в целях принятия их на учет в качестве нуждающихся в жилых помещениях: Закон Краснодарского края от 29.12.2009 г. № 1890-КЗ (в ред. от 11.02.2019г.) // Информационный бюллетень Законодательного Собрания Краснодарского края. 2010. № 26 (часть I).

<sup>2</sup>Грудцына Л.Ю. Жилищные правоотношения: теоретический аспект и современные тенденции // Законодательство и экономика. 2005. № 7.

административные отношения), организационные<sup>1</sup>. С.И. Сулова предлагает указанные в ЖК РФ жилищные отношения условно подразделить на частно-правовые и публично-правовые<sup>2</sup>.

Обобщая указанные определения можно сделать вывод, что под жилищными правоотношениями следует понимать общественные отношения возникающее по поводу владения, пользования, распоряжения, управления и эксплуатации жилого фонда.

Жилищный кодекс РФ устанавливает следующие виды жилищных отношений(ст. 4 ЖК РФ):

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

— пользование общим имуществом собственников помещений;

— отнесение помещений к числу жилых помещений и исключения их из жилищного фонда;

— учет жилищного фонда;

— содержание и ремонт жилых помещений;

— переустройство и перепланировка жилых помещений;

— управление многоквартирными домами;

— создание и деятельность жилищных и жилищно-строительных кооперативов, товариществ собственников жилья, прав и обязанностей их членов;

— предоставление коммунальных услуг;

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

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

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

— осуществление государственного жилищного надзора и муниципального жилищного контроля;

— ограничение повышения размера вносимой гражданами платы за коммунальные услуги.

**Жилищные правоотношения можно сгруппировать следующим образом:**

1. Отношения по поводу владения, использования, распоряжения объектами жилищного фонда различных форм собственности.

2. Отношения по поводу обеспечения граждан жилыми помещениями.

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

<sup>2</sup> Сулова С.И. Жилищные права: понятие и система. М.: Юриспруденция, 2011. С.109.



3. Отношения по поводу эксплуатации, управления, учета, сохранности, переустройства и перепланировки жилых помещений.

4. Отношения в области контрольно-надзорных функций и привлечения к ответственности за нарушение жилищного законодательства.

5. Отношения в сфере строительства и финансирования строительства объектов жилищного фонда.

Исследуя жилищные правоотношения необходимо определить основания их возникновения. Основаниями возникновения любых общественных отношений являются юридические факты, которые, в свою очередь, подразделяются на события и действия. Если сравнивать основания возникновения гражданских и жилищных правоотношений, то можно сформулировать схожее понятие юридических фактов. В данном случае, когда речь идет о жилищных правоотношениях, юридическими фактами можно признавать определенные обстоятельства, с наличием которых законодательство связывает возникновение, изменение или прекращение правоотношения в сфере использования и эксплуатации жилого фонда.

#### **Возникновение жилищных правоотношений (ст. 10 ЖК РФ)**

– из договоров и иных сделок, предусмотренных федеральным законом, а также из договоров и иных сделок, хотя не предусмотренных федеральным законом, но не противоречащих ему;

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

– из судебных решений, установивших жилищные права и обязанности;

– в результате приобретения в собственность жилых помещений по основаниям, допускаемым федеральным законом;

– из членства в жилищных или жилищно-строительных кооперативах;

– вследствие действий (бездействия) участников жилищных отношений или наступления событий, с которыми федеральный закон или иной нормативный правовой акт связывает возникновение жилищных прав и обязанностей

#### **Объекты жилищных прав**

**Объектом права** называется все то, по поводу чего субъекты права вступают в правоотношение и что является предметом их взаимных прав и обязанностей.

Объектами вещных и обязательственных прав могут выступать жилые помещения.

**Объектами жилищных прав** являются жилые помещения, которые в соответствии со ст. 15 ЖК РФ должны отвечать требованиям, предусмотренным жилищным законодательством.

#### **Назначение жилых помещений:**

а) **предназначено** для проживания граждан;

б) **допускается** использование для осуществления профессиональной деятельности или **допускается** индивидуальное использование.

Указанная выше деятельность не должна наносить ущерб правам и законным интересам других лиц, а также требованиям закона, которым должно отвечать жилое помещение.

**Не допускается** размещение в жилых помещениях промышленных производств.

Отличительными особенностями, раскрывающими понятие и содержание права собственности на жилые помещения от общего понятия права собственности, является то, что дополнительно на собственнике жилого помещения лежит обязанность по его надлежащему содержанию, содержанию общего имущества собственников помещений, а также на собственника возложено бремя содержания жилого помещения.

Следует отметить, что право пользования жилым помещением имеют также члены семьи собственника этого помещения.

К членам семьи собственника жилого помещения относятся проживающие совместно с данным собственником в принадлежащем ему жилом помещении его супруг, а также дети и родители данного собственника. Другие родственники, нетрудоспособные иждивенцы и в исключительных случаях иные граждане могут быть признаны членами семьи собственника, если они вселены собственником в качестве членов своей семьи.

Проблемы у членов семьи по вопросам владения и пользования жилыми помещениями, не находящимися у них на праве собственности возникают в тех случаях, когда эти граждане становятся бывшими членами семьи собственника: супруги – в результате расторжения брака, при условии, что данное жилое помещение не является их совместно нажитым имуществом; дети могут быть включены в состав семьи тех родителей, с которыми они остаются проживать в соответствии с решением суда (и выселяются из данного жилого помещения по добровольному решению супругов в связи с выездом в другое жилое помещение (при этом следует учитывать, что другой родитель, являющийся собственником жилого помещения, не лишен родительских прав).

**Право собственности и иные вещные права** на жилые помещения подлежат государственной регистрации в соответствии ГК РФ (ст. 8.1) и Федеральным законом РФ «О государственной регистрации недвижимости»<sup>1</sup>.

Государственной регистрации подлежит:

– **право** собственности на жилой дом, квартиру, части жилого дома или квартиры, приобретенное **по договору купли продажи** (ст. 558 ГК РФ);

– **право** собственности на жилой дом, квартиру, части жилого дома или квартиры, приобретенное по договору дарения недвижимого имущества (ст. 574 ГК РФ);

---

<sup>1</sup> О государственной регистрации недвижимости: Федеральный закон от 13.07.2015 г. № 218 -ФЗ (в ред. от 25.05.2020 г.)// Собрание законодательства Российской Федерации. 2015. № 29 (ч. 1). Ст. 4344.

– **право** собственности на жилой дом, квартиру, части жилого дома или квартиры, приобретенное по договор предусматривающему отчуждение недвижимого имущества под выплату ренты (ст. 585 ГК РФ);

–**право** владения и пользования жилым домом, квартирой, частью жилого дома или квартиры, приобретенные по договору об ипотеке (ст. 339.1 ГК РФ).

Жилые помещения должны быть пригодны для проживания граждан, то есть не подлежать сносу по основаниям, установленным законом, не должны использоваться при признании их аварийными. Критерии пригодности жилых помещений, устанавливаются подзаконными нормативными актами.

**Критерии пригодности жилых помещений** содержатся в Постановлении Правительства РФ от 28.01.2006 № 47 (в ред. от 24.04.2020 г.) «Об утверждении Положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания, многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, садового дома жилым домом и жилого дома садовым домом»<sup>1</sup>.

### **Основные критерии пригодности жилых помещений для проживания граждан**

1. Жилые помещения должны располагаться преимущественно в домах, расположенных в жилой зоне.

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

3. Основания и несущие конструкции жилого дома не должны иметь разрушения и повреждения, приводящие к их деформации или образованию трещин, снижающие их несущую способность и ухудшающие эксплуатационные свойства конструкций или жилого дома в целом.

4. Жилое помещение должно быть обустроено и оборудовано таким образом, чтобы предупредить риск получения травм жильцами при передвижении внутри и около жилого помещения, при входе в жилое помещение и жилой дом и выходе из них, а также при использовании инженерным оборудованием.

5. Жилое помещение должно быть обеспечено инженерными системами (электроосвещение, хозяйственно-питьевое и горячее водоснабжение, водоотведение, отопление и вентиляция, а в газифицированных районах также и газоснабжение).

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

7. Инженерные системы (вентиляция, отопление, водоснабжение, водоотведение, лифты и др.) должны быть размещены и смонтированы в соответствии с требованиями безопасности.

---

<sup>1</sup> Собрание законодательства Российской Федерации. 2006. № 6. Ст. 702.

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

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

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

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

12. В реконструируемом жилом помещении при изменении местоположения санитарно-технических узлов должны быть осуществлены мероприятия по гидро-, шумо- и виброизоляции, обеспечению их системами вентиляции, а также при необходимости должны быть усилены перекрытия, на которых установлено оборудование санитарно-технических узлов.

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

14. В жилом помещении требуемая инсоляция должна обеспечиваться для одно-, двух- и трехкомнатных квартир - не менее чем в одной комнате, для четырех-, пяти- и шестикомнатных квартир - не менее чем в 2 комнатах. Длительность инсоляции в осенне-зимний период года в жилом помещении для центральной, северной и южной зон должна отвечать соответствующим санитарным нормам. Коэффициент естественной освещенности в комнатах и кухнях должен быть не менее 0,5 процента в середине жилого помещения.

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

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

17. Размещение над комнатами уборной, ванной (душевой) и кухни не допускается. Размещение уборной, ванной (душевой) в верхнем уровне над кухней допускается в квартирах, расположенных в 2 уровнях.

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

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

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

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

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

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

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

### **Критерии непригодности жилых помещений для проживания граждан**

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

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

– изменения окружающей среды и параметров микроклимата жилого помещения, не позволяющих обеспечить соблюдение необходимых санитарно-эпидемиологических требований и гигиенических нормативов в

части содержания потенциально опасных для человека химических и биологических веществ, качества атмосферного воздуха, уровня радиационного фона и физических факторов наличия источников шума, вибрации, электромагнитных полей.

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

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

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

5. Комнаты, окна которых выходят на магистрали, при уровне шума выше предельно допустимой нормы, указанной в п.26 указанного Положения, следует признавать непригодными для проживания, если при помощи инженерных и проектных решений невозможно снизить уровень шума до допустимого значения.

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

### **Критерии аварийности жилых помещений, критерии жилых помещений подлежащих сносу и критерии жилых помещений для реконструкции**

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

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

#### **4. Жилищные фонды: понятие, классификация, учет**

**Жилищным фондом признается** совокупность всех жилых помещений, находящихся на территории Российской Федерации.

Все жилые помещения, находящиеся на территории России, составляют жилищный фонд РФ.

При этом важно отметить, что в жилищный фонд не входят находящиеся в жилых домах нежилые помещения, предназначенные для торговых, бытовых и иных нужд непроизводственного характера<sup>1</sup>.

Следует обратить внимание на то, что жилищный фонд не является недвижимостью, в то время как входящие в него жилые помещения таковыми являются, т.е. объектом субъективного права могут быть только жилые помещения, но не их совокупность в виде жилищного фонда. Дифференциация жилищных фондов на виды позволяет определить типы правового регулирования в отношении входящих в него жилых помещений: частноправовой или публично-правовой, без привязки к конкретным жилым помещениям.

Жилищный кодекс предусматривает разграничение жилищного фонда на «виды» в зависимости от формы собственности и от целей его использования.

Понятие «жилищные фонды» («виды» жилищного единого фонда) можно определить как выделяемые из единого жилищного фонда элементы по тем или иным критериям совокупности жилых домов и жилых помещений, отличающихся определенным порядком формирования, целевым назначением, правилами использования и другими признаками правового режима.

#### **Виды жилищного фонда**

**1. В зависимости от формы собственности жилищный фонд подразделяется на:**

– **частный жилищный фонд** – совокупность жилых помещений, находящихся в собственности граждан и в собственности юридических лиц (используется непосредственно для проживания собственников, членов их семей и иных граждан, как на безвозмездной, так и на возмездной основе);

– **государственный жилищный фонд** – совокупность жилых помещений, принадлежащих на праве собственности Российской Федерации (жилищный фонд Российской Федерации) и жилых помещений, принадлежащих на праве собственности субъектам Российской Федерации (жилищный фонд субъектов Российской Федерации) (предназначен для проживания отдельных категорий граждан по договорам социального найма, а также по договорам найма специализированного жилого помещения);

---

<sup>1</sup>Андропов В. В. Постатейный комментарий к Жилищному кодексу Российской Федерации / В. В. Андропов, Е. С. Гетман, Б. М. Гонгало и др.; под ред. П. В. Крашенинникова. М., Статут. 2012. С. 620.

– **муниципальный жилищный фонд** – совокупность жилых помещений, принадлежащих на праве собственности муниципальным образованиям (предназначен для проживания отдельных категорий граждан по договорам социального найма, а также по договорам найма специализированного жилого помещения).

Для наглядности указанные виды жилищных фондов можно представить в следующей схеме.

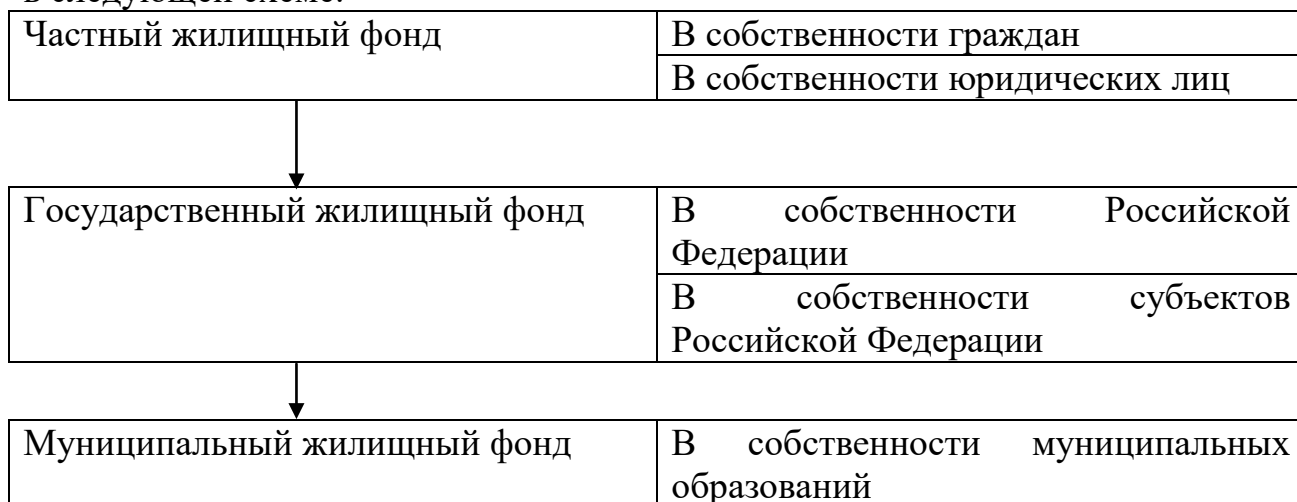


Рисунок 1 – Схема видов жилищных фондов

**2. В зависимости от целей использования жилищный фонд подразделяется на:**

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

– **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;

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

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



временного поселения лиц, признанных беженцами; жилые помещения для социальной защиты отдельных категорий граждан).

### **Учет жилищного фонда**

Независимо от принадлежности жилых помещений учет осуществляется по единой для России системе и в порядке, установленном Правительством РФ.

Государственный учет жилищного фонда в Российской Федерации включает в себя следующие виды учета.

#### **1. Государственная регистрация прав (правовой учет).**

Федеральным законом «О государственной регистрации недвижимости» внесены важные изменения, связанные с государственным кадастровым учетом недвижимого имущества и регистрации прав на него. В Законе о регистрации предпринята попытка объединить нормы Федерального закона от 21.07.1997 г. № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» и Федерального закона от 24.07.2007 г. № 221-ФЗ «О кадастровой деятельности».

Новшества связаны с появлением единого регистрационного порядка относительно недвижимого имущества. Названный нормативный акт регламентирует ведение ЕГРН, который базируется на положениях Государственного кадастра недвижимости (далее – ГКН) и Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним (далее – ЕГРП). Он представляет собой электронный реестр сведений об объектах недвижимости, о правах на них. Исключение относительно электронной формы представляют реестровые дела, в которых имеются выполненные в письменной форме и существующие на бумажном носителе заявления, а также документы, оригиналы которых отсутствуют в иных государственных органах, а также органах местного самоуправления и архивах.

Закон о регистрации закрепляет юридическую основу осуществления кадастрового учета и регистрации прав на недвижимость, предоставляет такие полномочия Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестр), раскрывает понятие ЕГРН. В настоящее время возник единый учетно-регистрационный порядок по поводу недвижимого имущества (отсутствие требования подачи заявления о кадастровом учете недвижимого имущества для дальнейшей регистрации права), создание ЕГРН в электронной форме, в который включены: кадастр объектов недвижимости; реестр прав на недвижимость; реестр границ зон с особыми условиями использования территорий, особо охраняемых природных территорий; реестровые дела; кадастровые карты и т.п.

Осуществлять кадастровый учет объект недвижимости и регистрировать права на него может только Росреестр и его территориальные органы.

Вопросы учета жилищного фонда регулируются Постановлением Правительства «О государственном учете жилищного фонда в Российской Федерации» от 13.10.1997 № 1301 (в ред. от 30.01.2013г.)<sup>1</sup>.

2. Технический (оперативный) учет, осуществляется специальными организациями «Бюро технической инвентаризации» ( БТИ и т. п.).

3. Бухгалтерский учет.

4. Официальный статистический учет.

### Отдельные виды государственного учета жилищного фонда

Технический учет	Статистический Учет	Бухгалтерский Учет
Основной вид учета. Осуществляется путем проведения технической инвентаризации, учета жилищного фонда в городских сельских поселениях – техническая инвентаризация и паспортизация	Осуществляется путем анализа информации федерального Государственного Статистического наблюдения за жи-	Производится в соответствии с Федеральным законом от
жилищного фонда; оценка и переоценка жилых строений и жилых помещений, в том числе для целей налогообложения; информационное и консультационное обслуживание и иная деятельность, связанная с государственным учетом жилищного фонда.	личным фондом, представленной организациями проводившим технический учет.	06.12.2011 № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете»(в ред. от 29.07.2019 г.) <sup>2</sup> и иными нормативными правовыми актами.
Проводят технический учет специализированные государственные и муниципальные организации: унитарные предприятия; службы; управления бюро (БТИ) и т. д. Данные технического учета объекта отражаются в техпаспорте (БТИ)	Проводят статистический учет Федеральная служба государственной статистики и ее территориальные органы.	Итоговым результатом является бухгалтерская отчетность.

<sup>1</sup> Собрание законодательства Российской Федерации. 2013. № 42. Ст. 4787.

<sup>2</sup> Собрание законодательства РФ. 2011. № 50. Ст. 7344.

## ТЕМА 2. ПРАВО СОБСТВЕННОСТИ В ЖИЛИЩНОЙ СФЕРЕ

### 1. Основания приобретения и прекращения права собственности на жилые помещения

Понятие права собственности в жилищной сфере появилось не так давно, так как основная часть жилищного фонда России находилась в собственности государства.

Гражданский кодекс РФ на сегодняшний день содержит отдельную главу посвященную праву собственности и другим вещным правам на жилые помещения.

#### Приватизация

Закон РФ «О приватизации жилого фонда в РФ» от 04.07.1991г. № 1541-1 (далее – Закон о приватизации)<sup>1</sup>.

**Приватизация** жилых помещений – это бесплатная передача в собственность граждан Российской Федерации на добровольной основе занимаемых ими жилых помещений в государственном и муниципальном жилищном фонде, а для граждан Российской Федерации, забронировавших занимаемые жилые помещения, – по месту бронирования жилых помещений (ст. 1 Закона).

#### Принципы:

- добровольность (ст. 1 Закона);
- безвозмездность (ст. 1 Закона);
- однократность (ст. 11 Закона).

#### Субъекты:

с одной стороны – граждане Российской Федерации проживающие в жилом помещении по договору социального найма (наниматели члены их семей);

с другой стороны – органы государственной власти, органы местного самоуправления, а также государственные или муниципальные унитарные предприятия, за которыми закреплен жилищный фонд на праве хозяйственного ведения, государственные или муниципальные учреждения, казенные предприятия, в оперативное управление которых передан жилищный фонд и учреждения или государственные организации осуществляющие приватизацию.

**Не подлежат** приватизации жилые помещения находящиеся:

- в аварийном состоянии;
- в общежитиях;
- в домах закрытых военных городков;
- служебные жилые помещения, за исключением жилищного фонда совхозов и других сельскохозяйственных предприятий, к ним приравненных, и находящийся в сельской местности жилищный фонд стационарных учреждений социальной защиты населения (ст. 4 Закона о приватизации).

---

<sup>1</sup> О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации: Закон РФ от 04.07.1991г. № 1541-1 (в ред. от 20.12.2017 г.) // Бюллетень нормативных актов. 1992. № 1.

## **Индивидуальное жилищное строительство**

Индивидуальное жилищное строительство – форма обеспечения граждан жилищем путем строительства домов на праве личной собственности, выполняемого при непосредственном участии граждан или за их счет<sup>1</sup>.

Базовая часть регламентации индивидуального жилищного строительства содержится в Градостроительном кодексе Российской Федерации.

### **Порядок осуществления индивидуального жилищного строительства.**

#### **Этап 1.**

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

- правоустанавливающие документы на земельный участок, в том числе соглашение об установлении сервитута, решение об установлении публичного сервитута, а также схема расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории, на основании которой был образован указанный земельный участок и выдан градостроительный план земельного участка;

- градостроительный план земельного участка, выданный не ранее чем за три года до дня представления заявления на получение разрешения на строительство, или в случае выдачи разрешения на строительство линейного объекта реквизиты проекта планировки территории и проекта межевания территории (за исключением случаев, при которых для строительства, реконструкции линейного объекта не требуется подготовка документации по планировке территории);

- результаты инженерных изысканий и проектная документация (пояснительная записка; схема планировочной организации земельного участка, выполненная в соответствии с информацией, указанной в градостроительном плане земельного участка, разделы, содержащие архитектурные и конструктивные решения, а также решения и мероприятия, направленные на обеспечение доступа инвалидов к объекту капитального строительства; проект организации строительства объекта капитального строительства (включая проект организации работ по сносу объектов капитального строительства, их частей в случае необходимости сноса объектов капитального строительства, их частей для строительства, реконструкции других объектов капитального строительства);

- положительное заключение экспертизы проектной документации, в соответствии с которой осуществляются строительство, реконструкция объекта капитального строительства, в том числе в случае, если данной проектной документацией предусмотрены строительство или реконструкция иных объектов капитального строительства;

- разрешение на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции (в случае, если застройщику было предоставлено такое разрешение);

---

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

- согласие всех правообладателей объекта капитального строительства в случае реконструкции такого объекта;

- решение общего собрания собственников помещений и машино-мест в многоквартирном доме, принятое в соответствии с жилищным законодательством в случае реконструкции многоквартирного дома, или, если в результате такой реконструкции произойдет уменьшение размера общего имущества в многоквартирном доме, согласие всех собственников помещений и машино-мест в многоквартирном доме;

- копия свидетельства об аккредитации юридического лица, выдавшего положительное заключение негосударственной экспертизы проектной документации, в случае, если представлено заключение негосударственной экспертизы проектной документации.

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

### **Этап 2.**

Орган государственной власти или местного самоуправления по результатам рассмотрения поданного застройщиком заявления вместе необходимыми документами выдает:

- разрешение на строительство.
- отказ в выдаче разрешения на строительство, с указанием причин отказа.

При этом, в случае отказа в выдаче разрешения на строительство индивидуального жилого дома, в зависимости от мотивации отказа, застройщик в праве устранить причины отказа в выдаче разрешения на строительство и повторно подать соответствующее заявление в орган государственной власти или местного самоуправления или обжаловать данный отказ в судебном порядке.

### **Этап 3.**

Фактическое строительство индивидуального жилого дома, последующий ввод в эксплуатацию и государственная регистрация права собственности на построенный индивидуальный жилой дом.

### **Участие в жилищных и жилищно-строительных кооперативах.**

Данным вопросам посвящена тема 5 данного пособия

### **Долевое участие в строительстве жилья**

Деятельность по участию в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости регулируется Федеральным законом «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые

законодательные акты Российской Федерации»<sup>1</sup> (далее – ФЗ «Об участии в долевом строительстве»).

Указанный закон регулирует отношения, связанные с привлечением денежных средств граждан и юридических лиц для долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости (далее – участники долевого строительства) и возникновением у участников долевого строительства права собственности на объекты долевого строительства и права общей долевой собственности на общее имущество в многоквартирном доме и (или) ином объекте недвижимости, а также устанавливает гарантии защиты прав, законных интересов и имущества участников долевого строительства.

При этом следует отметить, что привлечение денежных средств граждан, связанное с возникающим у граждан правом собственности на жилые помещения в многоквартирных домах, которые на момент привлечения таких денежных средств граждан не введены в эксплуатацию в порядке, установленном законодательством о градостроительной деятельности (далее – привлечение денежных средств граждан для строительства), допускается только:

- 1) на основании договора участия в долевом строительстве;
- 2) путем выпуска эмитентом, имеющим в собственности или на праве аренды, праве субаренды земельный участок и получившим в установленном порядке разрешение на строительство на этом земельном участке многоквартирного дома, облигаций особого вида – жилищных сертификатов, закрепляющих право их владельцев на получение от эмитента жилых помещений в соответствии с законодательством Российской Федерации о ценных бумагах;
- 3) жилищно-строительными и жилищными накопительными кооперативами в соответствии с федеральными законами, регулирующими деятельность таких кооперативов.

Схематично привлечение денежных средств граждан для участия в долевом строительстве можно представить следующим образом:

В настоящее время более распространенной формой участия в долевом строительстве является заключение соответствующего договора. В связи с чем, рассмотрим указанный порядок более детально.

В соответствии со ст. 4 ФЗ «Об участии в долевом строительстве» по договору участия в долевом строительстве (далее – договор ДДУ), одна сторона (застройщик) обязуется в предусмотренный договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) многоквартирный дом и (или) иной объект недвижимости и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию этих объектов передать соответствующий объект долевого строительства участнику долевого строительства, а другая сторона (участник долевого строительства) обязуется уплатить

---

<sup>1</sup>Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты российской федерации: Федеральный закон от 30.12.2004 № 214-ФЗ (в ред. от 27.06.2019 г.)//Собрание законодательства Российской Федерации. 2005. № 1 (ч. 1). Ст. 40.

обусловленную договором цену и принять объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости.

При этом важно отметить, что указанный договор обязательно должен содержать следующие условия (иначе он будет считаться незаключенным):

1) определение подлежащего передаче конкретного объекта долевого строительства в соответствии с проектной документацией застройщиком после получения им разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости;

2) срок передачи застройщиком объекта долевого строительства участнику долевого строительства;

3) цену договора, сроки и порядок ее уплаты;

4) гарантийный срок на объект долевого строительства;

5) способы обеспечения исполнения застройщиком обязательств по договору.

Порядок приобретения жилого помещения посредством заключения договора об участии в долевом строительстве схематично выглядит следующим образом.

#### **Приобретательная давность**

Приобретение права собственности на жилое помещение в силу приобретательной давности регулируется нормами ГК РФ. Так ст. 234 ГК указывает, что лицо – гражданин или юридическое лицо, – не являющееся собственником имущества, но добросовестно, открыто и непрерывно владеющее как своим собственным недвижимым имуществом в течение пятнадцати лет либо иным имуществом в течение пяти лет, приобретает право собственности на это имущество (приобретательная давность).

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

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

---

<sup>1</sup> О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав: Постановление Пленума Верховного Суда РФ № 10 и Пленума Высшего Арбитражного Суда РФ № 22 от 29 апреля 2010 года (в ред. от 23.06.2015г.) // Бюллетень Верховного Суда РФ. 2010. № 7.

Понятие «владение имуществом как своим собственным» предполагает следующее:

- владение осуществляется не по договору;
- добросовестность, открытость;
- бремя содержания и охрана имущества, уплата налогов на имущество;
- субъективное восприятие окружающими, владение от своего имени;
- извлечение полезных свойств из имущества.

Право собственности на недвижимое и иное имущество, подлежащее государственной регистрации, возникает у лица, приобретшего это имущество в силу приобретательной давности, с момента такой регистрации.

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

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

Течение срока приобретательной давности в отношении вещей, находящихся у лица, начинается не ранее истечения срока исковой давности по соответствующим требованиям.

Так, Решением Курганинского районного суда Краснодарского края по делу № 2-1695/2015 от 07.10.2015<sup>2</sup> признано за Качмашевым В. А. право собственности на жилое помещение. При рассмотрении дела суд установил следующее. Истец Качмашев В. А. в судебном заседании пояснил, что в 1986 г. его матери совхозом Октябрьский была выделена указанная квартира.

В 1991 г. он со своей семьей стал проживать вместе с матерью в этой квартире, зарегистрирован по месту жительства с 04.02.1991, и проживает в ней по настоящее время, оплачивает коммунальные платежи, налоги, осуществляет текущие и капитальный ремонты. Мать с 1997 г. проживает по другому адресу. Он все это время открыто пользовался жилым помещением, никаких претензий со стороны ОАО «Октябрьское» не поступало, в 2006 г. общество признано банкротом.

Представитель ответчика – администрации Октябрьского сельского поселения Курганинского района не возражает против удовлетворения исковых требований.

После чего, суд, выслушав истца, свидетелей, исследовав материалы дела, нашел заявленные требования обоснованными и подлежащими удовлетворению. Согласно уведомлению Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 18.08.2015 сведения

<sup>1</sup> Лушина Л.А., Кочкурова К.С. К вопросу о содержании приобретательной давности в Российской Федерации // Вестник Нижегородской академии МВД России. 2013. № 24. С. 115.

<sup>2</sup> Решение Курганинского районного суда Краснодарского края по делу № 2-1695/2015 от 07.10.2015 [Электронный ресурс]. – Режим доступа: [www.http://sudact.ru](http://sudact.ru).



о зарегистрированных правах на указанный объект недвижимого имущества, в едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним, отсутствуют.

Согласно выписке, выданной управлением имущественных отношений администрации муниципального образования, указанное жилое помещение, в реестре муниципальной собственности не числится.

Из справок, выданной администрацией Октябрьского сельского поселения Курганинского района, следует, что Качмашев В. А. проживает в указанной квартире с 1991 г., а с 1997 г. значится ее собственником.

Согласно данным паспорта истец Качмашев В. А. зарегистрирован по нахождения жилого помещения.

Из выписки из по хозяйственной книги следует, что Качмашеву В.А. на праве постоянного /бессрочного/ пользования принадлежит земельный участок по месту нахождения жилого помещения.

Свидетель Я. А. в судебном заседании пояснила, что истец – ее сын, она с 1983 г. работала в совхозе «Октябрьский», где ей предоставили указанную квартиру, в 1991 г. сын с семьей стал проживать в ней, и живет там до настоящего времени. Она с 1997 г. проживает по другому адресу. На квартиру никто не претендует.

Ответчик Л. И. в судебном заседании пояснила, что проживает с истцом по соседству, знает, что в указанной квартире истец проживает с 1991 г., ранее проживал с матерью, но та в 1997 г. переехала, а он до настоящего времени живет в указанной квартире.

Таким образом, судом определены юридически значимые обстоятельства, что более 15 лет Качмашев В. А. проживает в спорной квартире, добросовестно, открыто и непрерывно владеет ею как своей собственной, пользуется землей, оплачивает налоги, следит за состоянием домовладения, что подтверждается доводами представителя истца и показаниями свидетелей, справками администрации Октябрьского сельского поселения, таким образом, имеются все основания для применения приобретательной давности на указанное недвижимое имущество.

На основании изложенного суд удовлетворил требование истца.

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

Соответственно, ст. 234 ГК РФ в новой редакции предусматривает, что течение срока приобретательной давности в отношении вещей, находящихся у лица, из владения которого они могли быть истребованы по нормам ст.ст. 301, 305 ГК РФ, начинается с момента поступления имущества в открытое владение добросовестного приобретателя, а если зарегистрировано право

собственности добросовестного приобретателя недвижимого имущества, – не позднее момента государственной регистрации права собственности.

Ст. 302 ГК РФ дополнена п. 4, по правилам которого для исков об истребовании жилого помещения у добросовестного приобретателя в собственность государства предусмотрено императивное основание для отказа в иске. Оно означает, что в ситуациях, когда с момента государственной регистрации прав на жилое помещение за первым добросовестным приобретателем прошло 3 года, иск государственных органов, органов субъектов РФ, муниципальных образований, осуществляющих управление жилым фондом, не удовлетворяются.

### **Самовольная постройка**

Еще одним из способов приобретения права собственности на жилое помещение является самовольная постройка. Так, ст. 222 ГК РФ дает понятие самовольной постройки, согласно которому самовольной постройкой является здание, сооружение или другое строение, возведенные, созданные на земельном участке, не предоставленном в установленном порядке, или на земельном участке, разрешенное использование которого не допускает строительства на нем данного объекта, либо возведенные, созданные без получения на это необходимых согласований, разрешений или с нарушением градостроительных и строительных норм и правил, если разрешенное использование земельного участка, требование о получении соответствующих согласований, разрешений и (или) указанные градостроительные и строительные нормы и правила установлены на дату начала возведения или создания самовольной постройки и являются действующими на дату выявления самовольной постройки.

В определении самовольной постройки (в новой редакции ст. 222 ГК РФ) отсутствует упоминание о том, что самовольной постройкой является лишь недвижимое имущество. Подобная ситуация порождает риск признания самовольно возведенными строений, которые не являются недвижимым имуществом. В соответствии с этим к самовольной постройке отнесено не только здание и сооружение, но и «другое строение». Хотя по сложившейся в настоящее время судебной практике, суды не рассматривают самовольной постройкой объекты, которые не являются недвижимым имуществом.

В абз. 2 п. 1 ст. 222 ГК РФ сказано, что не является самовольной постройкой здание, сооружение или другое строение, возведенные или созданные с нарушением установленных в соответствии с законом ограничений использования земельного участка, если собственник данного объекта не знал и не мог знать о действии указанных ограничений в отношении принадлежащего ему земельного участка.

При этом следует отметить, что данный способ приобретения права собственности на жилое помещение стоит рассматривать как исключение из правил, так как п. 2 ст. 222 ГК РФ указывает, что лицо, осуществившее самовольную постройку, не приобретает на нее право собственности. Оно не вправе распоряжаться постройкой – продавать, дарить, сдавать в аренду, совершать другие сделки.

В настоящее время признать право собственности на самовольную постройку, как и прежде, можно за лицом, у которого земельный участок находится: в собственности; пожизненном наследуемом владении; постоянном(бессрочном) пользовании. При этом, сохранение постройки не должно нарушать права и охраняемые законом интересы других лиц, а также создавать угрозу жизни и здоровью граждан.

Право собственности на самовольную постройку может быть признано судом, а в предусмотренных законом случаях в ином установленном законом порядке за лицом, в собственности, пожизненном наследуемом владении, постоянном (бессрочном) пользовании которого находится земельный участок, на котором создана постройка, при одновременном соблюдении следующих условий:

если в отношении земельного участка лицо, осуществившее постройку, имеет права, допускающие строительство на нем данного объекта;

если на день обращения в суд постройка соответствует установленным требованиям;

если сохранение постройки не нарушает права и охраняемые законом интересы других лиц и не создает угрозу жизни и здоровью граждан.

Прикубанским районным судом г. Краснодара было рассмотрено дело по иску Администрации муниципального образования город Краснодар (АМО г.Краснодар) к Талышеву А. В. о сносе самовольного строения, по встречному иску граждан к Жилищно-строительному кооперативу «Есенина-108», Администрации муниципального образования г. Краснодар о признании права собственности.

При рассмотрении дела суд установил, что АМО г. Краснодар обратилась в суд с иском к А. В. о сносе самовольного строения. В обоснование заявленных требований истец ссылается на то, что в ходе проведенной Управлением муниципального контроля АМО г. Краснодар проверки было установлено, что ответчик на принадлежащем ему на праве собственности земельном участке, расположенном по вышеуказанному адресу, не имея разрешительной документации, с нарушением предельно допустимых параметров разрешенного строительства, установленных правилами землепользования и застройки, для данного земельного участка, осуществил самовольное строительство многоквартирного жилого дома. Указывает, что данное строение возведено с нарушением градостроительных норм и правил, в связи с чем, является самовольным и подлежит сносу.

Граждане, не согласившись с первоначальными исковыми требованиями, предъявили встречные требования к АМО г. Краснодар, ЖСК «Есенина-108», в которых просили суд признать право собственности на многоквартирный жилой дом, мотивируя свои требования тем, что А.В. принадлежит на праве собственности земельный участок, предоставленный для строительства многоэтажных жилых домов. На принадлежащем А. В. земельном участке было осуществлено строительство многоквартирного жилого дома.

К настоящему времени строительство этого объекта завершено. При строительстве спорного объекта недвижимости были соблюдены требования

экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных, строительных норм и правил, действующих на территории Российской Федерации, которые обеспечивают безопасные условия для жизни и здоровья людей при эксплуатации объекта и не нарушают интересы третьих лиц.

Рассмотрев материалы дела, оценив представленные доказательства, в том числе экспертные заключения, подтверждающие соответствие спорной постройки разрешенному использованию земельного участка, экологическим, санитарно-гигиеническим, противопожарным, строительным и другим нормам и правилам, суд сделал вывод о том, что сохранение возведенной силами ответчика на принадлежащих ему на праве собственности земельном участке спорной постройки и ее дальнейшая эксплуатация не создает угрозы жизни и здоровью граждан и не нарушает прав и законных интересов третьих лиц, а потому сносу не подлежит<sup>1</sup>.

Нельзя не обратить внимания и на нововведения, которые содержатся в п. 4 статья 222 ГК РФ, согласно которому орган местного самоуправления в настоящее время наделен правом принимать решение о сносе самовольных построек. Таким образом, решение вопроса о сносе самовольно возведенного строения может быть решен во внесудебном порядке.

Срок для сноса самовольной постройки устанавливается с учетом характера самовольной постройки, но не может составлять менее чем три месяца и более чем двенадцать месяцев, срок для приведения самовольной постройки в соответствие с установленными требованиями устанавливается с учетом характера самовольной постройки, но не может составлять менее чем шесть месяцев и более чем три года.

### **Заключение гражданско-правовых договоров**

Гражданским кодексом предусмотрено достаточное количество способов приобретения права собственности на жилое помещение посредством заключения гражданско-правовых договоров.

Раздел IV ГК РФ Отдельные виды обязательств содержит установленные виды договоров, однако, при этом ст. 421 ГК РФ предусматривает свободу заключения договора и возможность заключения договора как предусмотренного законом, так и не предусмотренного таковым. При этом основным требованием к заключению договоров является отсутствие его противоречий нормам российского законодательства. Также для заключения любого гражданско-правового договора особо важным моментом является отражение в нем существенных условий договора, так как договор считается заключенным, если между сторонами достигнуто соглашение по всем существенным условиям договора.

К таковым могут относиться предмет договора, сроки исполнения обязательств сторонами и другие, установленные законом.

---

<sup>1</sup>Официальный сайт Прикубанского районного суда г. Краснодара [Электронный ресурс]. – Режим доступа: [www.http://krasnodar-prikubansky.krd.sudrf.ru](http://krasnodar-prikubansky.krd.sudrf.ru)

## **Договор купли-продажи**

Купля-продажа регулируется нормами гл. 30 ГК РФ. Согласно общим положениям договора купли-продажи одна сторона (продавец) обязуется передать вещь (товар) в собственность другой стороне (покупателю), а покупатель обязуется принять этот товар и уплатить за него определенную денежную сумму (цену).

Что касается продажи недвижимого имущества, то согласно ст. 549 ГК РФ по договору купли-продажи недвижимого имущества (договору продажи недвижимости) продавец обязуется передать в собственность покупателя земельный участок, здание, сооружение, квартиру или другое недвижимое имущество. При этом важно знать, что договор продажи недвижимости заключается в письменной форме путем составления одного документа, подписанного сторонами, а также переход права собственности на недвижимое имущество подлежит государственной регистрации.

При заключении договора продажи недвижимости важно указать данные, позволяющие определенно установить недвижимое имущество, подлежащее передаче покупателю по договору, в том числе данные, определяющие расположение недвижимости на соответствующем земельном участке либо в составе другого недвижимого имущества, так как при отсутствии этих данных в договоре условие о недвижимом имуществе, подлежащем передаче, считается не согласованным сторонами, а соответствующий договор не считается заключенным.

Еще одним важным моментом при заключении договора продажи жилого недвижимого имущества является его цена, так как при отсутствии в договоре согласованного сторонами в письменной форме условия о цене недвижимости договор о ее продаже считается незаключенным.

В соответствии со ст. 558 ГК РФ существенным условием договора продажи жилого дома, квартиры, части жилого дома или квартиры, в которых проживают лица, сохраняющие в соответствии с законом право пользования этим жилым помещением после его приобретения покупателем, является перечень этих лиц с указанием их прав на пользование продаваемым жилым помещением.

## **Договор мены**

Мена регулируется нормами гл. 31 ГК РФ. По договору мены каждая из сторон обязуется передать в собственность другой стороны один товар в обмен на другой. Важно знать, что если из договора мены не вытекает иное, товары, подлежащие обмену, предполагаются равноценными, а расходы на их передачу и принятие осуществляются в каждом случае той стороной, которая несет соответствующие обязанности.

Таким образом, под меной жилого помещения можно понимать взаимную передачу сторонами друг другу вещей (причем у одной из сторон в качестве вещи должно выступать жилое помещение), которые предполагаются равноценными, если иное не вытекает из содержания договора.

В договоре мены каждая из сторон считается одновременно и продавцом товара, который она обязуется передать контрагенту, и покупателем той продукции, которую она должна принять в обмен.

Переход права собственности к приобретателю недвижимости по договору мены подлежит государственной регистрации (ст. 551 ГК РФ), поэтому право собственности на недвижимость переходит только с момента государственной регистрации, а не в момент фактического исполнения обязанностей по передаче товаров обеими сторонами договора мены.

В случае, когда товары, которыми обмениваются стороны по договору мены, признаются сторонами неравноценными, сторона, обязанная передать товар, цена которого ниже цены товара, предоставляемого в обмен, должна оплатить разницу в ценах непосредственно до или после исполнения ее обязанности передать товар, если иной порядок не предусмотрен в договоре (п. 2 ст. 658 ГК РФ).

Важно различать мену и обмен жилых помещений. **Обмен жилыми помещениями** – это сделка между нанимателями жилых помещений, занимаемых по договорам социального найма, совершаемая с согласия наймодателей этих жилых помещений, в результате которой, на основании договора об обмене жилыми помещениями, с нанимателями заключаются договоры социального найма по новому месту вселения.

В соответствии с п. 1 ст. 72 ЖК РФ наниматель жилого помещения по договору социального найма с согласия наймодателя вправе осуществить обмен занимаемого жилого помещения на жилое помещение, предоставленное по договору социального найма другому нанимателю.

Существенное отличие мены жилых помещений от обмена заключается в следующем:

1. Обмен жилыми помещениями, предоставленными по договору социального найма, производится по правилам, установленным в ст. 72-74 ЖК РФ, а договор мены регулируется гл. 31 ГК РФ.

2. Сторонами договора мены жилых помещений могут быть только собственники соответствующих помещений, в то время как в договоре об обмене жилых помещений, предоставленных по договорам социального найма, в качестве сторон выступают наниматели.

3. При заключении **договора мены** происходит переход права собственности на обмениваемые помещения и сопутствующие ему обязанности, а по **договору об обмене** – происходит переход права пользования между нанимателями жилого помещения, права и обязанности нанимателей по договорам социального найма.

### **Договор ренты и пожизненного содержания с иждивением**

Указанные договоры регулируются нормами гл. 33 ГК РФ. По договору ренты одна сторона (получатель ренты) передает другой стороне (плательщику ренты) в собственность имущество, а плательщик ренты обязуется в обмен на полученное имущество периодически выплачивать получателю ренту в виде определенной денежной суммы либо предоставления

средств на его содержание в иной форме. По договору ренты допускается установление обязанности выплачивать ренту бессрочно (постоянная рента) или на срок жизни получателя ренты (пожизненная рента). Пожизненная рента может быть установлена на условиях пожизненного содержания гражданина с иждивением. Следует отметить, что договор ренты, предусматривающий отчуждение недвижимого имущества, подлежит нотариальному удостоверению и государственной регистрации.

Отдельно следует отметить договор пожизненного содержания с иждивением, согласно которому получатель ренты – гражданин передает принадлежащие ему жилой дом, квартиру, земельный участок или иную недвижимость в собственность плательщика ренты, который обязуется осуществлять пожизненное содержание с иждивением гражданина и (или) указанного им третьего лица (лиц).

### **Договор строительного подряда**

Указанный договор регулируются нормами гл. 37 ГК РФ. По договору строительного подряда подрядчик обязуется в установленный договором срок построить по заданию заказчика определенный объект либо выполнить иные строительные работы, а заказчик обязуется создать подрядчику необходимые условия для выполнения работ, принять их результат и уплатить обусловленную цену. Указанный вид договора может применяться при индивидуальном жилищном строительстве, когда граждане строят жилое помещение не самостоятельно, а нанимают специалистов в области строительства.

### **Договор дарения**

Указанный договор регулируются нормами гл. 32 ГК РФ. По договору дарения одна сторона (даритель) безвозмездно передает или обязуется передать другой стороне (одаряемому) вещь в собственность либо имущественное право (требование) к себе или к третьему лицу либо освобождает или обязуется освободить ее от имущественной обязанности перед собой или перед третьим лицом.

Важно отметить, что договор дарения жилого помещения заключается в письменной форме и подлежит государственной регистрации.

Передача дара осуществляется посредством его вручения, символической передачи (вручение ключей и т.п.) либо вручения правоустанавливающих документов

Договор, предусматривающий передачу дара одаряемому после смерти дарителя, ничтожен.

Не допускается дарение, за исключением обычных подарков, стоимость которых не превышает трех тысяч рублей:

1) от имени малолетних и граждан, признанных недееспособными, их законными представителями;

2) работникам образовательных организаций, медицинских организаций, организаций, оказывающих социальные услуги, и аналогичных организаций, в том числе организаций для детей-сирот и детей, оставшихся

без попечения родителей, гражданами, находящимися в них на лечении, содержании или воспитании, супругами и родственниками этих граждан;

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

4) в отношениях между коммерческими организациями.

По данному поводу можно привести следующий пример из судебной практики. Истец Л.А.А. обратился в Советский районный суд г.Орла с иском. В обоснование иска указал следующее. Приказом УМВД России от ДД.ММ.ГГ № «...» на него было наложено дисциплинарное взыскание в виде «...». Приказом УМВД России по Орловской области от ДД.ММ.ГГ № «...» с указанной даты (ДД.ММ.ГГ) с ним был расторгнут контракт и он был уволен со службы в органах внутренних дел РФ по основанию предусмотренному «...» Федерального закона № 342-ФЗ «О службе в органах внутренних дел РФ и внесении изменений в отдельные законодательные акты РФ» - в связи с «...». Основанием увольнения явилось заключение служебной проверки от ДД.ММ.ГГ, приказ УМВД России по Орловской области от ДД.ММ.ГГ.

Из заключения служебной проверки следует, что истец допустил «...» Федерального закона № 342-ФЗ, выразившееся в «...» ДД.ММ.ГГ и ДД.ММ.ГГ якобы с требованием оказать содействие в возврате денежных средств, переданных им ФИО13 с целью избежать «...», находившемуся в производстве истца, неисполнение требований «...» Порядка, установленного приказом МВД России от ДД.ММ.ГГ № 293 «Об утверждении Порядка уведомления в системе МВД России о фактах обращения в целях склонения к совершению коррупционных правонарушений» в части обязанности сообщать обо всех обращениях в целях склонения к совершению коррупционных правонарушений в день обращения.

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

Судом установлены следующие фактические обстоятельства дела. ДД.ММ.ГГ в отношении «...» Л.А.А. было возбуждено уголовное дело по признакам состава преступления, предусмотренного «...» УК РФ. Данное обстоятельство явилось основанием для проведения в отношении него служебной проверки. В ходе проверки по результатам просмотра видеозаписи разговора состоявшегося между Л.А.А. и ФИО13 ДД.ММ.ГГ на территории «...» около «...» а также изучения следственных материалов в части ознакомления Л.А.А. со стенограммой разговора от ДД.ММ.ГГ, состоявшегося между ним и ФИО13 было установлено, что в ходе встреч ФИО13 обращался к Л.А.А. с просьбой вернуть переданное незаконное денежное вознаграждение за «...» в отношении ФИО 13 так как Л.А.А. не выполнил своих обязательств и ФИО13 был осужден по «...» УК РФ; в ходе



просмотра видеозаписи было установлено, что Л.А.А. знает об обстоятельствах получения незаконного денежного вознаграждения, обещает решить данную проблему после того, как «...». При этом Л.А.А. говорил, что для себя данные денежные средства он не брал и что ФИО13 также не выполнил взятых на себя обязательств. Судом исследована выписка из допроса ФИО13 от ДД.ММ.ГГ, из которой следует, в отношении него было возбуждено уголовное дело по признакам состава преступления, предусмотренного «...» УК РФ; Л.А.А., являясь должностным лицом, сообщил ему, что за «...», указанная сумма была передана ФИО13 Л.А.А., однако, ФИО13 всё равно был осужден по данной статье; в ДД.ММ.ГГ он встретился с Л.А.А. по поводу возврата денежных средств, однако, Л.А.А. деньги ему не вернул; в ДД.ММ.ГГ по факту незаконных действий Л.А.А. как сотрудника полиции ФИО13 обратился в «...».

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

Согласно «...» № «...» от ДД.ММ.ГГ, составленной «...» по результатам исследования видеофайла с записью разговора между Л.А.А. и ФИО13 от ДД.ММ.ГГ, было установлено, что в представленном тексте шла речь о проблемах с правоохранительными органами у ФИО13 имеются высказывания, позволяющие сделать вывод о том, что коммуниканту М1 (сотруднику полиции Л.А.А.) известно о проблемах с правоохранительными органами у коммуниканта М; речь идёт об оказании коммуникантом М1 (сотрудником полиции) помощи в решении проблем с правоохранительными органами коммуниканту М., в представленном тексте шла речь о передаче денежных средств от коммуниканта М коммуниканту М1, имевшей место до анализируемой коммуникации, в прошлом, денежные средства передавались в обмен на совершение действий, в результате которых уголовное дело коммуниканта М «не уйдёт в суд», субъектом этих действий, вероятно, являлось третье лицо, не участвующее в разговоре и напрямую не называемое, в представленном тексте шла речь о действиях посреднического характера. Субъектом этих действий является коммуникант М1, в представленном тексте имелись побуждения к возврату переданного незаконного денежного вознаграждения.

Таким образом, в судебном заседании установлено, что нарушения установленных требований со стороны Л.А.А. имели место, ответчиком соблюден установленный законодательством порядок и сроки привлечения к дисциплинарной ответственности, в связи с чем суд приходит к выводу, что истец привлечен к дисциплинарной ответственности на законных основаниях

и исковые требования о признании незаконными заключения служебной проверки и приказа об увольнении, восстановлении на работе не подлежат удовлетворению<sup>1</sup>.

Запрет на дарение лицам, замещающим государственные должности Российской Федерации, государственные должности субъектов Российской Федерации, муниципальные должности, государственным служащим, муниципальным служащим, служащим Банка России, не распространяется на случаи дарения в связи с протокольными мероприятиями, служебными командировками и другими официальными мероприятиями. Подарки, стоимость которых превышает три тысячи рублей, в зависимости от статуса одаряемого признаются соответственно федеральной собственностью, собственностью субъекта Российской Федерации или муниципальной собственностью и передаются служащим по акту в орган, в котором указанное лицо замещает должность.

Дарение имущества, находящегося в общей совместной собственности, допускается по согласию всех участников совместной собственности с соблюдением правил, предусмотренных ст. 253 ГК РФ.

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

### **Наследование**

Приобретение жилых помещений возможно в порядке, установленным разделом 5 ГК РФ. При наследовании имущество умершего (наследство, наследственное имущество) переходит к другим лицам в порядке универсального правопреемства, то есть в неизменном виде как единое целое и в один и тот же момент, если из правил ГК РФ не следует иное.

Завещание – распоряжение гражданина своим имуществом на случай смерти.

При наличии завещания наследование осуществляется в соответствии с указаниями наследодателя, содержащимися в завещании, но, разумеется, если: а) завещание составлено в соответствии с требованиями закона (например, не будет иметь силы завещание, составленное недееспособным гражданином (п. 2 ст. 1118 ГК), совершенное в устной форме (ст. 1124–1129 ГК) и т. д.); б) закон не устанавливает иные правила о наследовании, нежели те распоряжения, которые сформулировал наследодатель (например, некоторые лица, независимо от содержания завещания, имеют право на обязательную долю в наследстве согласно ст. 1149 ГК)<sup>2</sup>.

<sup>1</sup> Решение Советского районного суда г. Орла от 29 августа 2019 года по делу № 2-1587/2019 [Электронный ресурс]. – URL: <https://sudact.ru/regular/doc/4r4NoPAiEFmm/> (дата обращения: 20.01.2020).

<sup>2</sup> Гражданский кодекс Российской Федерации. Постатейный комментарий к разделу V: Наследственное право / Б. М. Гонгалов, Т. И. Зайцева, И. Е. Манылов и др.; под ред. П. В. Крашенинникова. М., Статут. 2013. 264 с.

В случае, если по каким-либо причинам умерший не оставлял завещание, то применяется наследование по закону. При этом следует отметить, что «наследование по закону» – термин достаточно условный, так как наследование и по завещанию, и по закону осуществляется в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации.

## **2. Соотношение права собственности и иных вещных прав на жилые помещения**

### **Иные вещные права на жилые помещения**

#### **Залог недвижимости (ипотека)**

Право собственности и другие вещные права на недвижимые вещи, ограничения этих прав, их возникновение, переход и прекращение подлежат государственной регистрации в едином государственном реестре органами, осуществляющими государственную регистрацию прав на недвижимость и сделок с ней. 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 ГК РФ и иными законами (п. 1 ст. 131 ГК РФ).

Залог земельных участков, предприятий, зданий, сооружений, квартир и другого недвижимого имущества (ипотека) регулируется законом об ипотеке<sup>1</sup>.

Согласно ст. 1 закона об ипотеке по договору о залоге недвижимого имущества (договору об ипотеке) одна сторона – залогодержатель, являющийся кредитором по обязательству, обеспеченному ипотекой, имеет право получить удовлетворение своих денежных требований к должнику по этому обязательству из стоимости заложенного недвижимого имущества другой стороны – залогодателя преимущественно перед другими кредиторами залогодателя, за изъятиями, установленными федеральным законом.

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

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

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

Также указанным законом определен перечень имущества, который может быть предметом ипотеки. Среди прочих видов имущества, указаны следующие: жилые дома, квартиры и части жилых домов и квартир,

---

<sup>1</sup> Об ипотеке (залоге недвижимости): Федеральный закон от 16.07.1998 г. № 102-ФЗ (в ред. от 03.04.2020 г.) // Собрание законодательства Российской Федерации. 1998. № 29. Ст. 3400.

состоящие из одной или нескольких изолированных комнат, дачи, садовые дома, гаражи и другие строения потребительского назначения.

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

### **3. Понятие и правовое положение членов семьи и бывших членов семьи собственника жилого помещения**

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

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

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

По общему правилу в случае прекращения семейных отношений с собственником жилого помещения право пользования данным жилым помещением за бывшим членом семьи собственника этого жилого помещения не сохраняется. Схема последствий прекращения семейных правоотношений с собственником жилого помещения приводится в изложении темы № 1 (вопрос 3 «Понятие, структура и виды жилищных правоотношений»).

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

Право на получение завещательного отказа действует в течение трех лет со дня открытия наследства и не переходит к другим лицам. Однако отказополучателю в завещании может быть подназначен другой отказополучатель на случай, если назначенный в завещании отказополучатель умрет до открытия наследства или одновременно с наследодателем, либо откажется от принятия завещательного отказа или не воспользуется своим правом на получение завещательного отказа, либо лишится права на получение завещательного отказа в соответствии с правилами п. 5 ст. 1117 ГК РФ (пар. 4 гл. 33 ст. 1137 ГК РФ).

В соответствии со ст. 33 ЖК РФ гражданин, которому по завещательному отказу предоставлено право пользования жилым помещением на указанный в соответствующем завещании срок, пользуется данным жилым

помещением наравне с собственником данного жилого помещения. По истечении установленного завещательным отказом срока пользования жилым помещением право пользования им у соответствующего гражданина прекращается, за исключением случаев, если право пользования данным жилым помещением у соответствующего гражданина возникло на ином законном основании.

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

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

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

#### **4. Общее имущество собственников в многоквартирном доме**

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

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

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

3) крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и другое оборудование (в том числе конструкции и (или) иное оборудование, предназначенные для обеспечения беспрепятственного доступа инвалидов к помещениям в многоквартирном доме), находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения;

4) земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома и расположенные на указанном земельном участке объекты. Границы и размер земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом,

определяются в соответствии с требованиями земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности.

### **Право собственности на общее имущество многоквартирном доме и в коммунальной квартире**

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

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

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

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

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

### **5. Общее собрание собственников недвижимого имущества в многоквартирном доме: подготовка, определение кворума, формирование повестки собрания, принятие решения**

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

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

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

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

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

2) при наличии в многоквартирном доме одного подъезда в случае, если в общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме приняли участие собственники помещений в данном многоквартирном доме или их представители, обладающие более чем двумя третями голосов от общего числа голосов собственников помещений в данном многоквартирном доме.

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

Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме может проводиться посредством:

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

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

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

Как правило, решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме по вопросам, поставленным на голосование, принимаются большинством голосов от общего числа голосов принимающих

участие в данном собрании собственников помещений в многоквартирном доме. Решение оформляется протоколом.



### **ТЕМА 3. ДОГОВОР НАЙМА ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ**

#### **1. Понятие договора найма жилых помещений, видовая характеристика**

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

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

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

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

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

По договору найма жилого помещения жилищного фонда социального использования одна сторона (наймодатель - орган государственной власти, орган местного самоуправления, уполномоченные выступать соответственно от имени Российской Федерации, субъекта Российской Федерации, муниципального образования в качестве собственника жилого помещения государственного или муниципального жилищного фонда, либо уполномоченная указанным органом организация; организация, являющаяся собственником жилого помещения частного жилищного фонда или уполномоченная собственником такого жилого помещения и соответствующая требованиям, установленным Правительством Российской Федерации) обязуется передать другой стороне - гражданину, признанному нуждающимся в жилом помещении (нанимателю), жилое помещение, предусмотренное в статье 91.5 ЖК РФ, во владение и пользование для проживания в нем на условиях, установленных ЖК РФ.

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

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

- 1) договор найма жилого помещения (коммерческого найма);
- 2) договор социального найма жилого помещения;
- 3) договор найма жилого помещения в специализированном жилищном фонде;
- 4) договор найма жилого помещения в жилищном фонде социального использования<sup>1</sup>.



Рисунок 2 - Схема видов договора найма жилого помещения

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

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

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

Жилые помещения жилищного фонда Российской Федерации или жилищного фонда субъекта Российской Федерации по договорам социального найма предоставляются иным определенным федеральным законом, указом Президента Российской Федерации или законом субъекта Российской Федерации категориям граждан, признанных по установленным ЖК РФ и (или) федеральным законом, указом Президента Российской Федерации или законом субъекта Российской Федерации основаниям нуждающимися в жилых помещениях.

<sup>1</sup>Формакидов Д.А. Договор найма жилого помещения как самостоятельный тип гражданско-правового договора // Российский юридический журнал. 2017. № 4. С. 123.

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

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

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

### **3. Основания, порядок вселения граждан в жилые помещения по договору социального и коммерческого найма**

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

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

Основанием вселения граждан в жилое помещение по договору коммерческого найма служит соответствующий договор, который регламентирован нормами главы 35 ГК РФ. Договор заключается в письменной форме (ст. 674 ГК РФ). В договоре должны быть указаны

граждане, постоянно проживающие в жилом помещении вместе с нанимателем (п. 2 ст. 677 ГК РФ). С согласия наймодателя, нанимателя и граждан, постоянно с ним проживающих, в жилое помещение могут быть вселены другие граждане в качестве постоянно проживающих с нанимателем. При вселении несовершеннолетних детей такого согласия не требуется (ст. 679 ГК РФ).

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

#### **4. Особенности владения и пользования жилыми помещениями в фонде социального и коммерческого использования**

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

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

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

Обязанности нанимателя проявляются в следующем:

- 1) использовать жилое помещение по назначению и в пределах, которые установлены ЖК РФ;
- 2) обеспечивать сохранность жилого помещения;

- 3) поддерживать надлежащее состояние жилого помещения;
- 4) проводить текущий ремонт жилого помещения;
- 5) своевременно вносить плату за жилое помещение и коммунальные услуги;
- б) информировать наймодателя в установленные договором сроки об изменении оснований и условий, дающих право пользования жилым помещением по договору социального найма.

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

### **5. Основания и порядок выселения граждан из жилых помещений в фонде социального и коммерческого использования**

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

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

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

- 1) невнесения нанимателем платы за жилое помещение и (или) коммунальные услуги в течение более шести месяцев;
- 2) разрушения или повреждения жилого помещения нанимателем или другими гражданами, за действия которых он отвечает;
- 3) систематического нарушения прав и законных интересов соседей, которое делает невозможным совместное проживание в одном жилом помещении;
- 4) использования жилого помещения не по назначению.

Согласно ст. 684 ГК не позднее, чем за три месяца до окончания срока договора коммерческого найма наймодатель должен предложить нанимателю

заклучить договор на тех же или иных условиях либо предупредить его об отказе продлить договор, так как не хочет сдавать помещение. Если ни одна из сторон не выразила своего намерения до истечения срока, договор считается продленным на тех же условиях и на тот же срок.

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

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

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

В судебном порядке, по требованию наймодателя, договор может быть расторгнут в следующих случаях:

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

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

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

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

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

Помимо вышеуказанных оснований, договор может быть расторгнут в судебном порядке по требованию любой из сторон, если помещение перестает быть пригодным для постоянного проживания, а также в случае аварийного состояния. В ст.688 ГК РФ предусмотрены последствия расторжения договора найма жилого помещения. Наниматель и другие граждане, проживающие в жилом помещении к моменту расторжения договора, подлежат выселению на основании решения суда.

## **ТЕМА 4. ПОЛЬЗОВАНИЕ СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫМИ ЖИЛЫМИ ПОМЕЩЕНИЯМИ**

### **1. Понятие и виды специализированного жилищного фонда**

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

### **2. Правовое регулирование отношений при использовании жилья в специализированном жилищном фонде**

Помимо ЖК РФ вопросы включения жилого помещения в специализированный жилищный фонд и исключение его из указанного фонда регламентируются подзаконными нормативными актами, в частности, Правилами отнесения жилого помещения к специализированному жилищному фонду<sup>1</sup>, в которых закреплены требования к специализированным жилым помещениям и установлен порядок отнесения жилых помещений к числу специализированных.

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

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

Следует также назвать Постановление Правительства РФ «Об утверждении Правил пользования жилыми помещениями»<sup>2</sup>.

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

---

<sup>1</sup> Об утверждении Правил отнесения жилого помещения к специализированному жилищному фонду и типовых договоров найма специализированных жилых помещений: Постановление Правительства РФ от 26.01.2006 г. № 42 (в ред. от 18.07.2016г.) // Собрание законодательства Российской Федерации. 2006. № 6. Ст. 697.

<sup>2</sup> Об утверждении Правил пользования жилыми помещениями: Постановление Правительства РФ от 21.01.2006 г. № 25 (в ред. от 07.11.2019 г.) // Собрание законодательства Российской Федерации. 2005. № 5. Ст. 546.

### **3. Договор найма служебного жилого помещения: основания вселения, выселения, характеристика сделок**

В соответствии со ст. 93 ЖК РФ служебные жилые помещения предназначены для проживания граждан в связи с характером их трудовых отношений с органом государственной власти, органом местного самоуправления, государственным или муниципальным унитарным предприятием, государственным или муниципальным учреждением, в связи с прохождением службы, в связи с назначением на государственную должность Российской Федерации или государственную должность субъекта Российской Федерации либо в связи с избранием на выборные должности в органы государственной власти или органы местного самоуправления<sup>1</sup>.

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

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

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

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

Наймодатель по договору найма служебного жилого помещения обязан:

- передать нанимателю свободное от прав иных лиц жилое помещение;
- осуществлять капитальный ремонт;
- предоставить нанимателю полный доступ к коммунальным услугам;
- принимать участие в надлежащем содержании и в ремонте общего имущества в многоквартирном доме, в котором находится сданное внаем жилое помещение.

---

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



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

Наниматель имеет право в установленном порядке:

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

В свою очередь, наниматель обязан:

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

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

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

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

Не могут быть выселены из служебных жилых помещений:

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

- пенсионеры по старости;
- члены семьи работника, которому было предоставлено служебное жилое помещение или жилое помещение в общежитии и который умер;
- инвалиды I или II групп, инвалидность которых наступила вследствие трудового увечья по вине работодателя, инвалиды I или II групп, инвалидность которых наступила вследствие профессионального заболевания в связи с исполнением трудовых обязанностей, инвалиды из числа военнослужащих, ставших инвалидами I или II групп вследствие ранения, контузии или увечья, полученных при исполнении обязанностей военной службы либо вследствие заболевания, связанного с исполнением обязанностей военной службы, семьи, имеющие в своем составе детей-инвалидов, инвалидов с детства (ст. 103 ЖК РФ).

#### **4. Предоставление, пользование жилыми помещениями специализированного жилищного фонда и основания выселения граждан из жилых помещений специализированного жилищного фонда: в общежитиях, домах маневренного фонда, домах для беженцев и вынужденных переселенцев, домах органов социальной защиты**

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

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

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

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

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

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

4) иных граждан в случаях, предусмотренных законодательством.

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

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

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

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

Названные жилые помещения предоставляются на основании решений собственников таких помещений (действующих от их имени уполномоченных органов государственной власти или уполномоченных органов местного самоуправления) или уполномоченных ими лиц по договорам найма специализированных жилых помещений, за исключением жилых помещений для социальной защиты отдельных категорий граждан, которые предоставляются по договорам безвозмездного пользования.

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

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

## **5. Норма предоставления жилой площади в жилых помещениях специализированного жилищного фонда**

Учетной нормой площади жилого помещения является минимальный размер площади жилого помещения, исходя из которого определяется уровень обеспеченности граждан общей площадью жилого помещения в целях их принятия на учет в качестве нуждающихся в жилых помещениях. Учетная норма устанавливается органом местного самоуправления. Размер такой нормы не может превышать размер нормы предоставления, установленной данным органом (ст. 50 ЖК РФ). Так, Решением городской Думы г.

Краснодара от 15.12.2005 г. № 4 п. 7 «Об установлении учетной нормы и нормы предоставления площади жилого помещения муниципального жилищного фонда, предоставляемого гражданам по договору социального найма»<sup>1</sup> установлены следующие нормы: 18 квадратных метров общей площади жилого помещения на одного члена семьи, состоящей из трех и более человек, 42 квадратных метра общей площади жилого помещения на семью из двух человек, 33 квадратных метра общей площади жилого помещения на одного человека.

---

<sup>1</sup>URL: [https://krd.ru/upravlenie-po-zhilischnym-voprosam/norm\\_doc/reshenie-15-12-2005-n-4-p-7/](https://krd.ru/upravlenie-po-zhilischnym-voprosam/norm_doc/reshenie-15-12-2005-n-4-p-7/)

## **ТЕМА 5. ЖИЛИЩНЫЕ И ЖИЛИЩНО-СТРОИТЕЛЬНЫЕ КООПЕРАТИВЫ**

### **1. Организация и деятельность ЖК и ЖСК**

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

Федеральный закон «О жилищных накопительных кооперативах»<sup>1</sup>.

**Членом жилищного кооператива может быть:**

- гражданин, достигший возраста шестнадцати лет;
- юридическое лицо в случае, установленном законодательством Российской Федерации;
- юридическое лицо, являющееся собственником помещения в многоквартирном доме, в случае, если жилищный кооператив осуществляет управление общим имуществом в этом многоквартирном доме

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

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

Решение об организации жилищного кооператива принимается собранием учредителей.

### **2. Право на получение жилого помещения в домах ЖСК и ЖК.**

#### **Роль паевого взноса**

Предоставление жилого помещения в домах ЖК и ЖСК регламентировано ст. 124 ЖК РФ. Гражданину или юридическому лицу, принятым в члены жилищного кооператива, на основании решения общего собрания членов жилищного кооператива (конференции) предоставляется жилое помещение в домах жилищного кооператива в соответствии с размером внесенного паевого взноса. Данное решение служит основанием вселения в жилое помещение. Основанием владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения жилым помещением является членство в жилищном кооперативе.

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

---

<sup>1</sup>О жилищных накопительных кооперативах: Федеральный закон от 30.12.2004 г. № 215-ФЗ (в ред. от 27.06.2019 г.) // Собрание законодательства Российской Федерации. 2005. № 1 (ч. 1). Ст. 41.

### **3. Органы управления и контроля ЖК и ЖСК**

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

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

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

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

Решение общего собрания членов жилищного кооператива оформляется протоколом.

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

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

Порядок деятельности правления жилищного кооператива и порядок принятия им решений устанавливаются уставом и внутренними документами кооператива (положением, регламентом или иным документом кооператива).

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

Правление жилищного кооператива подотчетно общему собранию членов кооператива (конференции).

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

Контроль за деятельностью жилищно-строительного кооператива, связанной с привлечением средств членов кооператива для строительства

многоквартирного дома, осуществляется контролирующим органом. Полномочия контролирующего органа определены в ст. 123.2 ЖК РФ.

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

#### 4. Правовое положение членов ЖК и ЖСК. Переход жилого помещения в собственность члена кооператива

Сравнение участия членов в ЖК и ЖСК

<b>Члены жилищного кооператива своими средствами участвуют в:</b>	<b>Члены жилищно-строительного кооператива своими средствами участвуют в:</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>– приобретении многоквартирного дома;</li> <li>– реконструкции многоквартирного дома;</li> <li>– последующем содержании многоквартирного дома.</li> </ul> <p>Жилищный кооператив выступает в качестве застройщика и обеспечивает на принадлежащем ему земельном участке реконструкцию этого дома в соответствии с выданным такому кооперативу разрешением на строительство.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– строительстве многоквартирного дома;</li> <li>–реконструкции многоквартирного дома;</li> <li>– последующем содержании многоквартирного дома.</li> </ul> <p>Жилищно-строительный кооператив выступает в качестве застройщика и обеспечивает на принадлежащем ему земельном участке строительство, реконструкцию многоквартирного дома в соответствии с выданным такому кооперативу разрешением на строительство.</p>

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

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

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

В случае смерти члена ЖК, ЖСК преимущественное права на вступление в члены кооператива имеют:

- супруг, при условии, что он имеет право на часть пая;
- наследник члена жилищного кооператива, имеющий право на часть пая и проживавший совместно с наследодателем, если у супруга наследодателя такое право отсутствует или супруг отказался от вступления в члены жилищного кооператива;
- наследник члена жилищного кооператива, не проживавший совместно с наследодателем, если лица, указанные выше в двух пунктах отсутствуют или отказались от своего преимущественного права;
- член семьи, проживавший совместно с наследодателем и не являющийся его наследником, при условии внесения им паевого взноса, отсутствия граждан, указанных в предыдущих пунктах, а также в случае, если супруг или проживавшие совместно с наследодателем другие наследники члена жилищного кооператива не имеют преимущественного права на вступление в члены жилищного кооператива либо откажутся от вступления в члены жилищного кооператива (ст. 131 ЖК РФ).



## **ТЕМА 6. ТОВАРИЩЕСТВО СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЬЯ**

### **1. Понятие, создание и государственная регистрация товарищества собственников жилья**

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

Собственники помещений в многоквартирном доме вправе создать только одно ТСЖ.

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

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

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

После проведения общего собрания, Председатель правления товарищества регистрирует ТСЖ. Государственная регистрация ТСЖ осуществляется в соответствии с законодательством о регистрации

юридических лиц<sup>1</sup>. Регистрацию проводит налоговый орган по месту нахождения создаваемого ТСЖ. Документы, необходимые для регистрации ТСЖ:

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

- устав ТСЖ (в 2 экземплярах, в прошитом, пронумерованном виде);
- протокол общего собрания о создании ТСЖ;
- документ об оплате госпошлины.

## **2. Реорганизация и ликвидация ТСЖ**

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

- Слияние. При слиянии юридических лиц права и обязанности каждого из них переходят к вновь возникшему юридическому лицу (по передаточному акту) (п. 1 ст. 58 ГК РФ).

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

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

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

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

Разделительный баланс и передаточный акт подлежат утверждению участниками (учредителями) или органом, принявшим решение о

---

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

реорганизации ТСЖ. Данные документы в обязательном порядке должны содержать положения о правопреемстве по всем обязательствам реорганизованного юридического лица в отношении всех его должников и кредиторов, а так же оспариваемые обязательства.

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

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

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

Ликвидация ТСЖ производится в случаях:

- добровольного принятия решения о ликвидации ТСЖ его участниками;
- судебного решения о ликвидации ТСЖ или о признании недействительности реорганизации ТСЖ;
- отсутствия у членов ТСЖ 50 % голосов собственников от общего количества членов.

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

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

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

Ликвидационная комиссия принимает меры по выявлению кредиторов и получению дебиторской задолженности, а также уведомляет в письменной форме кредиторов о ликвидации юридического лица. После этого ликвидационная комиссия составляет промежуточный ликвидационный баланс, который содержит сведения о составе имущества ликвидируемого

юридического лица. Промежуточный ликвидационный баланс утверждается учредителями (участниками) юридического лица или органом, принявшими решение о ликвидации юридического лица. (п. 2 ст. 63 ГК РФ).

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

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

## **ТЕМА 7. ПЛАТА ЗА ЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ И КОММУНАЛЬНЫЕ УСЛУГИ**

### **1. Обязанность внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги**

Внесение платы за жилое помещение формируется у следующих категорий граждан:

- нанимателя, который заключил договор социального найма с органом государственной власти на жилье муниципального фонда;
- нанимателя жилого помещения по договору найма жилого помещения жилищного фонда социального использования;
- арендатора жилого помещения государственного или муниципального жилищного фонда с момента заключения соответствующего договора аренды;
- нанимателя жилого помещения по договору найма жилого помещения государственного или муниципального жилищного фонда с момента заключения такого договора;
- члена жилищного кооператива с момента предоставления жилого помещения жилищным кооперативом;
- собственника помещения с момента возникновения права собственности на такое помещение;
- лица, принявшего от застройщика (лица, обеспечивающего строительство многоквартирного дома) после выдачи ему разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию помещения в данном доме по передаточному акту или иному документу о передаче, с момента такой передачи;
- застройщика (лица, обеспечивающего строительство многоквартирного дома) в отношении помещений в данном доме, не переданных иным лицам по передаточному акту или иному документу о передаче, с момента выдачи ему разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию (ст. 153 ЖК РФ).

### **2. Структура и порядок внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги**

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

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

- плату за пользование жилым помещением (плата за наем);
- плату за содержание жилого помещения, включающую в себя плату за услуги, работы по управлению многоквартирным домом, за содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме, а также за холодную воду, горячую воду, электрическую энергию, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме, за отведение сточных вод в целях содержания общего имущества в

многоквартирном доме. Капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме проводится за счет собственника жилищного фонда;

- плату за коммунальные услуги.

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

- плату за наем жилого помещения;

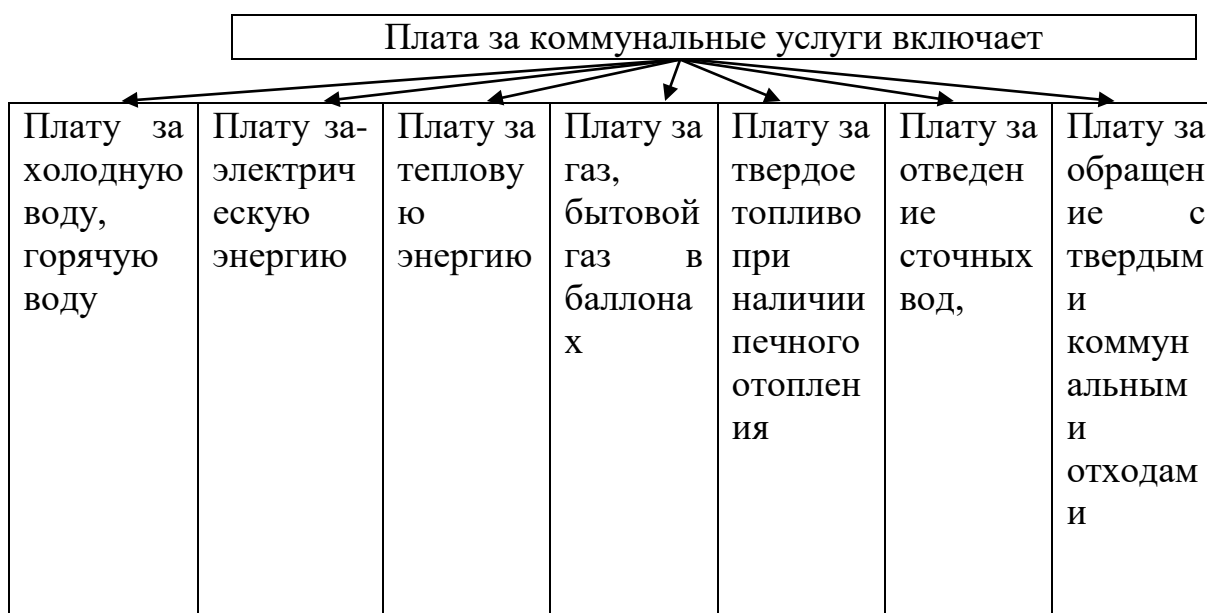
- плату за коммунальные услуги.

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

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

- взнос на капитальный ремонт;

- плату за коммунальные услуги.



Плата за жилое помещение и коммунальные услуги вносится ежемесячно до десятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем, если иной срок не установлен договором управления многоквартирным домом, либо решением общего собрания членов товарищества собственников жилья, жилищного кооператива или иного специализированного потребительского кооператива, созданного в целях удовлетворения потребностей граждан в жилье в соответствии с федеральным законом о таком кооперативе (ч.1 ст.155 ЖК РФ).

Плата вносится на основании платежных документов.

### 3. Размер платы за жилое помещение и коммунальные услуги

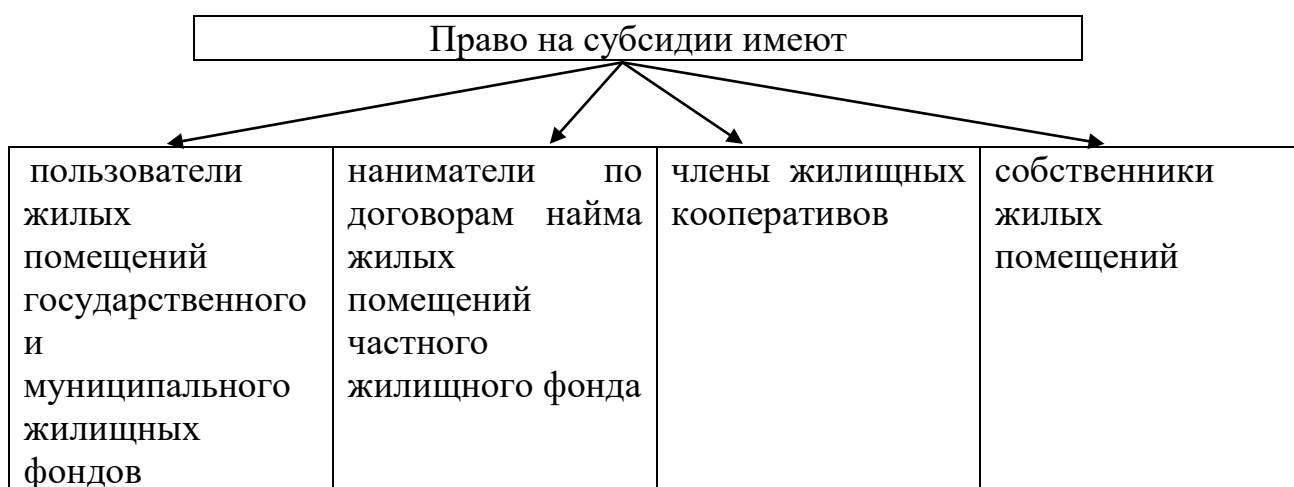
Плата за содержание жилого помещения устанавливается в размере, обеспечивающем содержание общего имущества в многоквартирном доме в

соответствии с требованиями законодательства (ч.1 ст.156 ЖК РФ). При этом размер платы за пользование жилыми помещениями зависит от вида найма.

Так, размер платы за пользование жилым помещением (платы за наем), платы за содержание жилого помещения для нанимателей жилых помещений по договорам социального найма и договорам найма жилых помещений государственного или муниципального жилищного фонда определяется исходя из занимаемой общей площади (в отдельных комнатах в общежитиях исходя из площади этих комнат) жилого помещения.

#### 4. Предоставление субсидий и компенсаций расходов на оплату жилых помещений и коммунальных услуг

Субсидии на оплату жилого помещения и коммунальных услуг предоставляются гражданам в случае, если их расходы на оплату жилого помещения и коммунальных услуг, рассчитанные исходя из размера регионального стандарта нормативной площади жилого помещения, используемой для расчета субсидий, и размера регионального стандарта стоимости жилищно-коммунальных услуг, превышают величину, соответствующую максимально допустимой доле расходов граждан на оплату жилого помещения и коммунальных услуг в совокупном доходе семьи. Размеры региональных стандартов нормативной площади жилого помещения, используемой для расчета субсидий, стоимости жилищно-коммунальных услуг и максимально допустимой доли расходов граждан на оплату жилого помещения и коммунальных услуг в совокупном доходе семьи устанавливаются субъектом Российской Федерации. Для семей со среднедушевым доходом ниже установленного прожиточного минимума максимально допустимая доля расходов уменьшается в соответствии с поправочным коэффициентом, равным отношению среднедушевого дохода семьи к прожиточному минимуму (ч. 1 ст. 159 ЖК РФ).



Субсидии предоставляются органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации или уполномоченным им учреждением гражданам.

Правила предоставления субсидий определены в Постановлении Правительства РФ<sup>1</sup>. Для получения субсидий граждане (заявители) или лица, уполномоченные ими на основании доверенности, представляют в уполномоченный орган по месту постоянного жительства следующие документы:

- заявление о предоставлении субсидии с указанием всех членов семьи и степени родства;

- сведения о документах (копии документов), подтверждающих правовые основания владения и пользования заявителем жилым помещением, в котором он зарегистрирован по месту постоянного жительства;

- документы или их копии, содержащие сведения о платежах за жилое помещение и коммунальные услуги, начисленных за последний перед подачей заявления о предоставлении субсидии месяц, и о наличии (об отсутствии) задолженности по оплате жилого помещения и коммунальных услуг;

- сведения, подтверждающие право заявителя и (или) членов его семьи на льготы, меры социальной поддержки и компенсации по оплате жилого помещения и коммунальных услуг в случае невозможности их получения в рамках системы межведомственного электронного взаимодействия;

- копии документов, удостоверяющих принадлежность заявителя - иностранного гражданина и членов его семьи к гражданству государства, с которым Российской Федерацией заключен международный договор, в соответствии с которым предусмотрено предоставление субсидий (с предъявлением оригинала, если копия нотариально не заверена);

- сведения о доходах заявителя и членов его семьи, учитываемых при решении вопроса о предоставлении субсидии.

Уполномоченные органы вправе проверять подлинность представленных заявителем документов, полноту и достоверность содержащихся в них сведений путем направления официальных запросов. Они формируют в отношении каждого заявителя дело, в которое включаются документы, связанные с предоставлением субсидии и определением ее размера.

---

<sup>1</sup> О предоставлении субсидий на оплату жилого помещения и коммунальных услуг: Постановление Правительства РФ от 14.12.2005г. № 761 (в ред. от 29.04.2020 г.) // Собрание законодательства Российской Федерации. 2005. № 51. Ст. 5547.



## **ТЕМА 8. УПРАВЛЕНИЕ МНОГОКВАРТИРНЫМИ ДОМАМИ. ПРОВЕДЕНИЕ КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ**

### **1. Способы управления многоквартирным домом**

Управление многоквартирным домом должно обеспечивать:

- благоприятные и безопасные условия проживания граждан,
- надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме,
- решение вопросов пользования указанным имуществом,
- предоставление коммунальных услуг гражданам, проживающим в таком доме.

Способ управления многоквартирным домом выбирается на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме и может быть выбран и изменен в любое время на основании его решения. Решение общего собрания о выборе способа управления является обязательным для всех собственников помещений в многоквартирном доме.

Собственники помещений в многоквартирном доме обязаны выбрать один из следующих способов управления таким домом:

- непосредственное управление собственниками помещений;
- управление товариществом собственников жилья (ТСЖ);
- управление жилищным кооперативом (жилищно-строительным кооперативом (ЖСК) или иным специализированным потребительским кооперативом);
- управление управляющей организацией (ч. 2 ст. 161 ЖК РФ).

Необходимо отметить, что для вновь построенных и введенных в эксплуатацию многоквартирных домов закреплена обязанность лиц, принявших от застройщика (лица, обеспечивающего строительство многоквартирного дома) заключить договор управления данным домом с управляющей организацией, отобранной по результатам открытого конкурса, проведенного органами местного самоуправления<sup>1</sup>.

### **2. Договор управления многоквартирным домом**

В ч. 2 ст. 162 ЖК РФ договор управления многоквартирным домом определяется как договор, по которому одна сторона (управляющая организация) обязуется по заданию другой стороны ((собственников помещений в многоквартирном доме, органов управления товарищества собственников жилья, органов управления жилищного кооператива или органов управления иного специализированного потребительского кооператива, застройщика) в течение согласованного срока за плату выполнять работы и (или) оказывать услуги по управлению многоквартирным домом, оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в таком доме, предоставлять коммунальные услуги собственникам помещений в таком доме и пользующимся помещениями в этом доме лицам или обеспечить готовность инженерных

<sup>1</sup> Управление многоквартирным домом: учеб. пособие / Е.С.Крюкова, И.В.Маркова, В.Д.Рузанова. Самара: Изд-во Самарского университета, 2018. С. 69

систем, осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.

Договор управления многоквартирным домом заключается с управляющей организацией, которой предоставлена лицензия на осуществление деятельности по управлению многоквартирными домами, в письменной форме или в электронной форме с использованием системы путем составления одного документа, подписанного сторонами (п. 1 ст. 162 ЖК РФ).

При выборе управляющей организации общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме с каждым собственником помещения заключается договор управления на условиях, указанных в решении данного общего собрания.

Собственники помещений в данном доме, обладающие более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов собственников помещений в данном доме, выступают в качестве одной стороны заключаемого договора. При этом каждый собственник помещения в многоквартирном доме самостоятельно исполняет обязанности по договору управления многоквартирным домом, в том числе обязанность по внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги, и не отвечает по обязательствам других собственников помещений в данном доме.

Вопрос о правовой конструкции договора управления многоквартирными домами является дискуссионным.

Большинство ученых, основываясь на положениях ст. 421 ГК РФ считают этот договор смешанным. Так, С.Л.Филимонов называет для этого следующую причину: выполнение жилищных и коммунальных работ по совокупности состоит из набора услуг, работ и товаров<sup>1</sup>. Однако не все придерживаются этой позиции. Данный договор относят к договорам о возмездном оказании услуг, договору агентирования, признают данную конструкцию самостоятельным договором<sup>2</sup>.

В п. 3 ст. 162 ЖК РФ названы существенные условия договора управления: 1) предмет договора (перечень услуг или работ по ремонту и содержанию общего имущества; состав общего имущества многоквартирного дома; список предоставляемых коммунальных услуг; порядок изменения списка работ и услуг); 2) цена договора; 3) правила контроля за выполнением обязательств по договору управления со стороны управляющей организации.

При отсутствии заявления одной из сторон о прекращении договора управления многоквартирным домом по окончании срока его действия такой договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, какие были предусмотрены таким договором.

---

<sup>1</sup> Жуйков В.М., Шешко Г.Ф., Филимонов С.Л. Комментарий к Жилищному кодексу Российской Федерации (постатейный) [Электронный ресурс]. – URL: <https://base.garant.ru/5590900/>

<sup>2</sup> Рубцов В.А. К вопросу об определении предмета договора управления многоквартирным домом / Актуальные проблемы юриспруденции и пути решения: Сборник научных трудов по итогам международной науч.-практ. конференции. Омск, 2015. С. 29-34.

### **3. Особенности управления многоквартирными домами**

Основная особенность соглашения проявляется в том, что это договор с множественностью лиц, у всех участников, выступающих на одной стороне договора существуют одинаковые права и обязанности.

Существует особая процедура заключения договора управления многоквартирными домами, которая отличается от традиционной оферты и акцепта. Для заключения договора необходима совокупность юридических фактов: 1) утверждение условий на собрании собственников помещений; 2) волеизъявление хотя бы 50% голосов собственников помещений (положительное); 3) принятие решения о заключении договора в письменной форме.

#### **Капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме**

Перечень услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, оказание и (или) выполнение которых финансируются за счет средств фонда капитального ремонта, который сформирован исходя из минимального размера взноса на капитальный ремонт, установленного нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации, включает в себя:

1) ремонт внутридомовых инженерных систем электро-, тепло-, газо-, водоснабжения, водоотведения;

2) ремонт, замену, модернизацию лифтов, ремонт лифтовых шахт, машинных и блочных помещений;

ремонт крыши;

4) ремонт подвальных помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме;

5) ремонт фасада;

6) ремонт фундамента многоквартирного дома.

Перечень услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, которые могут финансироваться за счет средств государственной поддержки, предоставляемой субъектом Российской Федерации, определяется нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации.

## **ПРИМЕРНЫЙ ПЕРЕЧЕНЬ ВОПРОСОВ ДЛЯ ПОДГОТОВКИ К ПРОМЕЖУТОЧНОЙ АТТЕСТАЦИИ**

1. Понятие жилищного права и его место в системе российского права.
2. Современная концепция жилищного права.
3. Предмет жилищного права. Жилищные отношения: понятие, виды, участники.
4. Метод правового регулирования жилищных отношений.
5. Основные начала (принципы) жилищного права.
6. Понятие и виды источников жилищного права. Структура и состав жилищного законодательства. Соотношение жилищного и гражданского законодательства.
7. Федеральное жилищное законодательство. Жилищный кодекс Российской Федерации и другие федеральные законы как источники жилищного права.
8. Жилищное законодательство субъектов Российской Федерации.
9. Роль суда и иных правоприменительных органов в развитии и совершенствовании жилищного законодательства.
10. Понятие и особенности жилищного правоотношения. Виды жилищных правоотношений.
11. Субъекты жилищных правоотношений.
12. Объекты жилищных правоотношений.
13. Содержание жилищных правоотношений. Жилищные права и обязанности. Основания возникновения жилищных прав и обязанностей.
14. Жилое помещение: понятие и виды. Назначение жилого помещения.
15. Пользование жилым помещением. Требования, предъявляемые к жилым помещениям. Основания признания жилых помещений непригодными для постоянного проживания.
16. Государственная регистрация прав на жилые помещения.
17. Перевод жилого помещения в нежилое помещение и нежилого помещения в жилое помещение: условия и порядок.
18. Переустройство и перепланировка жилого помещения: понятие, виды и основание проведения. Последствия самовольного переустройства и (или) самовольной перепланировки жилого помещения.
19. Жилищный фонд: понятие и виды.
20. Государственное управление жилищным фондом: государственный учет жилищного фонда; государственный контроль за использованием и сохранностью жилищного фонда.
21. Понятие и основные направления государственной жилищной политики.
22. Целевые жилищные программы.
23. Понятие ипотечного жилищного кредитования. Основные модели ипотечного жилищного кредитования.
24. Нормативно - правовые основы ипотечного жилищного кредитования. Социальная ипотека.

25. Основные этапы ипотечного жилищного кредитования. Механизм ипотечного жилищного кредитования в Краснодарском крае.

26. Субъекты права собственности и иных вещных прав на жилые помещения. Права и обязанности собственника жилого помещения и граждан, проживающих совместно с собственником в принадлежащем ему жилом помещении.

27. Основания возникновения и прекращения права собственности на жилые помещения.

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

29. Право собственности на общее имущество собственников в многоквартирном доме.

30. Общее собрание собственников жилых помещений в многоквартирном доме: порядок проведения, принимаемые решения, голосование.

31. Приватизация жилищного фонда: понятие, принципы, субъекты, объекты. Договор приватизации жилого помещения. Расторжение договора приватизации жилого помещения («деприватизация»).

32. Правовой режим приватизированного жилья.

33. Правовые основания признания граждан нуждающимися в жилых помещениях, предоставляемых по договорам социального найма.

34. Норма предоставления и учетная норма площади жилого помещения.

35. Учет граждан, нуждающихся в улучшении жилищных условий.

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

37. Договор социального найма жилого помещения: понятие и признаки, предмет и форма.

38. Стороны договора социального найма. Члены семьи нанимателя.

39. Права и обязанности сторон по договору социального найма жилого помещения.

40. Поднаем. Временные жильцы.

41. Обмен жилыми помещениями.

42. Изменение и расторжение договора социального найма.

43. Выселение граждан из жилых помещений, предоставленных по договору социального найма.

44. Понятие и виды жилых помещений специализированного жилищного фонда.

45. Договор найма специализированного жилого помещения.

46. Предоставление жилых помещений специализированного жилищного фонда. Выселение из специализированных жилых помещений.

47. Понятие и признаки жилищного и жилищно - строительного кооператива.

48. Создание жилищного кооператива. Прием в члены жилищного кооператива. Устав жилищного кооператива. Государственная регистрация жилищного кооператива.

49. Органы управления жилищного кооператива: общее собрание, правление, ревизионная комиссия.

50. Предоставление жилого помещения в домах жилищного кооператива.

51. Право собственности на жилое помещение в многоквартирном доме члена жилищного кооператива.

52. Права и обязанности членов жилищных кооперативов.

53. Прекращение членства в жилищном кооперативе. Выселение бывшего члена жилищного кооператива.

54. Реорганизация и ликвидация жилищного кооператива.

55. Способы управления многоквартирным домом.

56. Товарищество собственников жилья как способ управления многоквартирным домом. Правоспособность товарищества собственников жилья.

57. Создание и государственная регистрация товарищества собственников жилья. Членство в товариществе собственников жилья. Устав товарищества собственников жилья.

58. Реорганизация и ликвидация товарищества собственников жилья.

59. Средства и имущество товарищества собственников жилья.

60. Хозяйственная деятельность товарищества собственников жилья.

61. Органы управления товарищества собственников жилья.

62. Нормативно - правовые основы оплаты жилья и коммунальных услуг.

63. Компетенция РФ, субъектов РФ, органов местного самоуправления в регулировании оплаты жилья и коммунальных услуг.

64. Структура и порядок внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги. Размер платы за жилое помещение и коммунальные услуги.

65. Понятие и особенности ответственности за нарушение жилищного законодательства.

66. Виды ответственности за нарушение жилищного законодательства.

## ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Наиболее ключевые вопросы, отраженные в настоящем учебном пособии, касаются определения жилищных правоотношений, объектов жилищных прав, оснований возникновения права собственности на жилые помещения, понятия жилищного фонда и раскрытие его видов, пригодности жилых помещений.

Отдельные вышеуказанные вопросы предоставляют возможность в правоприменительной деятельности определять отдельные этапы действий для достижения поставленных целей.

В пособие отражены положения, дающие возможность легко изучить основания, порядок и последствия приобретения жилых помещений в собственность, такие как:

- приватизация;
- индивидуальное жилищное строительство;
- участие в потребительских кооперативах;
- долевое участие в строительстве жилья;
- гражданско-правовые сделки;
- наследование.

Настоящее учебное пособие позволяет сформировать у пользователей комплексное представление об объеме правоотношений в жилищной сфере.

Теоретические и практические положения статей законов, касающиеся порядка приобретения жилых помещений в собственность, формируют у юристов объективный взгляд на соотношение существенных условий различных договоров и их отличие друг от друга.

Среди оснований приобретения права собственности на жилые помещения представлено достаточное их количество посредством заключения гражданско-правовых договоров, таких как: купля-продажа, дарение, строительный подряд, рента и пожизненное содержание с иждивением, мена и др.

Приведенная в качестве примеров судебная практика позволяет сформировать представление о вопросах, подлежащих установлению при вынесении судебных решений, а также иметь представление о применении норм законов в реальной жизни.

В целом, пособие позволит с большей вероятностью хорошо усвоить предлагаемый нормативный материал по жилищному праву любому пользователю с учетом понятной системы его изложения в удобной форме, в том числе с использованием схематичного и наглядного отражения всех вопросов оглавления.

## СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ:

1. Всеобщая декларация прав человека: принята Генеральной Ассамблеей ООН 10.12.1948г. // Российская газета. 1995. № 67. 5 апр.
2. Международный пакт об экономических, социальных и культурных правах: Нью-Йорк, 19 декабря 1966 г. // Ведомости Верховного Совета СССР. 1976. № 17 (1831).
3. Международный пакт о гражданских и политических правах: Нью-Йорк, 16 декабря 1966 г. // Ведомости Верховного Совета СССР. 1976. № 17. Ст. 291.
4. Конституция Российской Федерации: принята всенародным голосованием 12 дек. 1993 г.; с учетом поправок, внесенных Законами РФ о поправках к Конституции РФ от 30 декабря 2008 года № 6-ФКЗ, от 30 декабря 2008 года № 7-ФКЗ, от 05 февраля 2014 года № 2-ФКЗ, от 21 июля 2014 года № 11-ФКЗ, от 01.07.2020г. № 1-ФКЗ: офиц. текст // Собрание законодательства Российской Федерации. 2014. № 31. Ст. 4398.
5. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 г. № 51-ФЗ (в ред. от 16.12.2019 г., с изм. от 12.05.2020 г.) // Собрание законодательства Российской Федерации. 1994. № 32. Ст. 3301.
6. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 26.01.1996 г. № 14-ФЗ ( в ред. от 27.12.2019 г., с изм. от 28.04.2020 г.) // Собрание законодательства Российской Федерации. 1996. № 5. Ст. 410.
7. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть третья) от 26.11. 2001г. № 146-ФЗ ( в ред. от 18.03.2019 г.) // Собрание законодательства Российской Федерации. 2001. № 49. Ст. 4552.
8. Уголовный кодекс Российской Федерации от 13.06.1996 г. №63-ФЗ (в ред. от 08.06.2020 г.) // Собрание законодательства Российской Федерации. 1996. № 25. Ст. 2954.
9. Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10. 2001 г. № 136-ФЗ (в ред. от 18.03.2020 г.) // Собрание законодательства Российской Федерации. 2001. № 44. Ст. 4147.
10. Кодекс Российской Федерации об административных правонарушениях от 30.12.2001г. № 195-ФЗ (в ред. от 23.06.2020г.) // Собрание законодательства Российской Федерации. 2002. № 1 (ч. 1). Ст. 1.
11. Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 г. № 188-ФЗ (в ред.от 25.05.2020 г.) // Собрание законодательства Российской Федерации. 2005. № 1 (ч.1). Ст. 14.
12. Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 г. №190-ФЗ (в ред. от 24.04.2020г. ) // Собрание законодательства Российской Федерации. 2005. № 1 (ч.1). Ст. 16.
13. О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации: Федеральный закон от 04.07.1991 г. № 1541-1 (в ред. от 20.12.2017 г.) // Ведомости СНД и ВС РСФСР.1991. № 28. Ст. 959.



14. Об ипотеке (залоге недвижимости): Федеральный закон от 16.07.1998 г. № 102-ФЗ (в ред. от 03.04.2020 г.) // Собрание законодательства Российской Федерации. 1998. № 29. Ст. 3400.

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

16. Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации: Федеральный закон от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ (в ред. от 27.06.2019 г.) // Собрание законодательства Российской Федерации. 2005. № 1 (ч.1). Ст. 40.

17. О жилищных накопительных кооперативах: Федеральный закон от 30.12.2004 г. № 215-ФЗ (в ред. от 27.06.2019 г.) // Собрание законодательства Российской Федерации. 2005. № 1 (ч. 1). Ст. 41.

18. О государственной регистрации недвижимости: Федеральный закон от 13.07.2015 г. № 218-ФЗ (в ред. от 25.05.2020 г.) // Собрание законодательства Российской Федерации. 2015. № 29 (ч. 1). Ст. 4344.

19. О выпуске и обращении жилищных сертификатов: Указ Президента РФ от 10.06.1994 № 1182 (ред. от 24.08.2004г.) // Собрание законодательства Российской Федерации. 1994. № 7. Ст. 694.

20. Об обеспечении жильем ветеранов Великой Отечественной войны 1941 - 1945 годов: Указ Президента РФ от 07.05.2008г. № 714 (ред. от 09.01.2010г.) // Собрание законодательства Российской Федерации. 2008. № 19. Ст. 2116.

21. О жилищном обеспечении отдельных категорий граждан Российской Федерации: Указ Президента РФ от 24.10.2011г. № 1422 (ред. от 30.04.2014г.) // Собрание законодательства Российской Федерации. 2011. № 44. Ст. 6238.

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

23. О государственном учете жилищного фонда в Российской Федерации: Постановление Правительства РФ от 13.07.1997 г. № 1301 (в ред. от 30.01.2013г.) // Собрание законодательства Российской Федерации. 1997. № 42. Ст. 4787.

24. О предоставлении субсидий на оплату жилого помещения и коммунальных услуг: Постановление Правительства РФ от 14.12.2005г. № 761 (в ред. от 29.04.2020 г.) // Собрание законодательства Российской Федерации. 2005. № 51. Ст. 5547.

25. Об утверждении Правил пользования жилыми помещениями: Постановление Правительства РФ от 21.01.2006 г. № 25 (в ред. от

07.11.2019 г.) // Собрание законодательства Российской Федерации. 2005. № 5. Ст. 546.

26. Об утверждении Правил отнесения жилого помещения к специализированному жилищному фонду и типовых договоров найма специализированных жилых помещений: Постановление Правительства РФ от 26.01.2006 г. № 42 (в ред. от 18.07.2016г.) // Собрание законодательства Российской Федерации. 2006. № 6. Ст. 697.

27. Об утверждении Правил установления и определения нормативов потребления коммунальных услуг и нормативов потребления коммунальных ресурсов в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме: Постановление Правительства РФ от 23.05.2006 г. № 306 (в ред. от 29.09.2017 г.) // Собрание законодательства Российской Федерации. 2006. № 22. Ст. 2338.

28. О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов: Постановление Правительства РФ от 06.05. 2011 г. № 354 (в ред. 29.06.2020 г.) // Собрание законодательства Российской Федерации. 2011. № 22. Ст. 3168.

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

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

31. О порядке признания граждан малоимущими в целях принятия их на учет в качестве нуждающихся в жилых помещениях: Закон Краснодарского края от 29.12.2009 г. № 1890-КЗ (в ред. от 11.02.2019г.) // Информационный бюллетень Законодательного Собрания Краснодарского края. 2010. № 26 (часть I).

32. О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав: Постановление Пленума Верховного Суда РФ № 10 и Пленума Высшего Арбитражного Суда РФ № 22 от 29 апреля 2010 года (в ред. от 23.06.2015г.) // Бюллетень Верховного Суда РФ. 2010. № 7.

33. Андропов В. В. Постатейный комментарий к Жилищному кодексу Российской Федерации / В. В. Андропов, Е. С. Гетман, Б. М. Гонгалло и др.; под ред. П. В. Крашенинникова. М., Статут. 2012.

34. Беспалов Ю.Ф., Беспалов А.Ю., Касаткина А.Ю. Жилищный кодекс Российской Федерации. Постатейный комментарий. Путеводитель

по судебной практике / отв. ред. Ю.Ф. Беспалов. Москва: Проспект, 2018 [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc>

35. Гражданский кодекс Российской Федерации. Постатейный комментарий к разделу V: Наследственное право / Б. М. Гонгало, Т. И. Зайцева, И. Е. Манылов и др.; под ред. П. В. Крашенинникова. М., Статут, 2013.

36. Гришаев С.П. Постатейный комментарий к Жилищному кодексу Российской Федерации // СПС КонсультантПлюс. 2018.

37. Грудцына Л. Ю. Жилищное право России /Л. Ю. Грудцына.М.: ЭКСМО, 2005.

38. Жилищное право: учебник / П.В. Крашенинников. М.: Статут, 2020.

39. Жилищное право: учебник / П.В. Крашенинников. М.: Статут, 2020.

40. Жуйков В.М., Шешко Г.Ф., Филимонов С.Л. Комментарий к Жилищному кодексу Российской Федерации (постатейный) [Электронный ресурс]. – URL: <https://base.garant.ru/5590900/>

41. Кириченко О.В., Накушнова Е.В. Права и обязанности граждан - собственников жилых помещений в многоквартирных домах: учебное пособие. М.: Юстицинформ, 2019

42. Постатейный комментарий к Жилищному кодексу РФ, под ред. П.В. Крашенинникова. М.: Статут, 2012.

43. Управление многоквартирным домом: учеб. пособие / Е.С. Крюкова, И.В. Маркова, В.Д. Рузанова. Самара: Изд-во Самарского университета, 2018.

44. Формакидов Д.А. Договор найма жилого помещения как самостоятельный тип гражданско-правового договора // Российский юридический журнал. 2017. № 4.

45. Яковлев В.Ф. Избранные труды. Т. 2: Гражданское право: история и современность. Кн. 2. М.: Статут, 2012.

46. Решение Курганинского районного суда Краснодарского края по делу № 2-1695/2015 от 07.10.2015 [Электронный ресурс]. – Режим доступа: [www.http://sudact.ru](http://sudact.ru).

47. Решение Прикубанского районного суда г. Краснодара по делу № 2-402/2014[Электронный ресурс]. – Режим доступа: [www.http://krasnodar-prikubansky.krd.sudrf.ru](http://krasnodar-prikubansky.krd.sudrf.ru).

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

**И.В. ПЕТРОВ**

**ЖИЛИЩНОЕ ПРАВО**

**электронное  
учебно-методическое  
пособие**

**усл.п.л. – 7.25**

*Кубанский институт социэкономки и права  
(филиал) Образовательного учреждения профсоюзов  
высшего образования «Академия труда и социальных отношений»  
360062, г. Краснодар, ул. Атарбекова, 42*