

**Магась Владимир Иванович**

**НОВЫЙ ЖИЛИЩНЫЙ КОДЕКС  
В ВОПРОСАХ И ОТВЕТАХ**

## ВВЕДЕНИЕ

29 декабря 2004 года был принят Жилищный кодекс РФ, который начал действовать с 1 марта 2005 года и по которому нам с вами предстоит жить дальше. Почему так важен этот момент в нашей жизни, и какие последствия влечет за собой?

Ответ на этот вопрос я бы хотел отразить в этой книге как можно более доступным языком для читателей, не обладающих юридическими познаниями. Сталкиваясь в повседневной работе адвоката с консультированием наших граждан на интересующие их юридические вопросы, я сделал вывод, что в основном люди приходят получать консультации именно по вопросам жилья. Это и не удивительно, ведь жилье в нашей жизни является одной из самых животрепещущих тем.

Принятый в 1983 году Жилищный кодекс РСФСР до последнего времени регулировал жилищные правоотношения, основываясь на принципах социалистического прошлого. В этот кодекс пытались внести изменения, соответствующие реалиям нынешнего времени, однако необходимость издания нового кодекса назрела уже давно.

Соответственно у населения возникла масса вопросов, касающихся жилищных правоотношений. Конечно, если возникает конкретный жилищный спор, заинтересованному гражданину прямая дорога к адвокату – специалисту по жилищным проблемам. А если спора нет, а есть просто необходимость, хотя элементарных познаний в области защиты своих жилищных прав!?

Для более правильного понимания жилищных вопросов и возможного применения своих познаний на практике создана эта книга, в которой я попытаюсь дать ответы на наиболее волнующие наших граждан вопросы.

Кроме того, значительная часть Жилищного кодекса РФ посвящена деятельности жилищно-строительных кооперативов и товариществ собственников жилья. Должность председателя таких правовых образований была и остается выборной, и не всегда избранные председатели знакомы с правовой стороной своей деятельности при осуществлении своих обязанностей. Поэтому в книге будут отражены и ответы на правовые вопросы, возникающие в деятельности этих юридических лиц.

Сама книга разбита на части, аналогичные разделам жилищного кодекса для удобства пользования им, ведь если вы, скажем, не имеете никакого отношения к служебному жилью, то этот вопрос не будет представлять для вас никакого интереса. Для более полного понимания затрагиваемых жилищных тем в конце книги будут приведены примеры из адвокатской практики.

Восьмой раздел Жилищного кодекса РФ регламентирует управление многоквартирными домами и для удобства читателя вопросы и ответы, связанные с данным разделом, будут отражены в конце второй части.

Необходимо отметить, что действие этого раздела распространяется также на отношения, возникшие из ранее заключенных договоров управления многоквартирными домами.

## **Часть 1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ ЖИЛИЩНОГО КОДЕКСА РФ**

### **1. Что нового внес в жизнь населения новый Жилищный кодекс, коснутся ли эти новации права на жилье и возникло ли какое-то ограничение этих прав?**

В первую очередь, Федеральным законом РФ «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации» кодекс ограничил наши права в приватизации жилищного фонда. До окончания приватизации жилья, одного из самых главных завоеваний демократии, осталось всего два года, потому что с 1 января 2007 года прекращают свое действие основные статьи Закона РФ «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации», которые регулируют право граждан на бесплатное получение государственного, муниципального и служебного (по согласию собственника) жилья в свою собственность. С этого времени граждане не смогут распорядиться таким жильем по своему усмотрению. Конечно, два года срок немалый и никто не мешает успеть в отведенный срок приватизировать свою квартиру, но и здесь новый Кодекс ограничил часть населения в реализации этой возможности.

Все дело в том, что таким правом могут воспользоваться только те граждане, которые получили свое жилье в срок до 1 марта 2005 года на основании ордера или другого документа на вселение. С этой даты жилые помещения будут предоставляться не по ордеру, а по договору социального найма, по сути заменяющему ордер. Соответственно, если вы получили жилье после 1 марта 2005 года по договору социального найма, то уже не сможете приватизировать это жилье и распоряжаться им как собственностью, хотя закон не лишает вас возможности, скажем, обменять его на другое жилье, но подробнее о возможности обмена такого жилья я остановлюсь в соответствующем разделе.

Значительное количество населения России проживает в общежитиях и служебных квартирах. Вышеуказанный закон специально акцентировал внимание на сохранении прав таких граждан на данное жилье. Кроме того, эти граждане не могут быть выселены из своего жилья без предоставления другого жилого помещения вне зависимости от того,

состоят ли они на учете в качестве нуждающихся в жилых помещениях или имеют право состоять на таковом.

Главным отличием нового Кодекса от старого явилось изменение категории граждан, которые подлежат учету как нуждающиеся в улучшении жилищных условий. Новым Кодексом были полностью исключены некоторые категории граждан, которые имели право состоять на учете. Однако те, кто до 1-го марта 2005 года состоял на жилищном учете как нуждающиеся в улучшении жилищных условий, остаются там находиться, т.к. никто их с очереди снимать не будет. Но с 1-го марта 2005 года при постановке на учет нуждающимися в улучшении жилищных условий будут признаваться только малоимущие граждане. Кроме того, законодатель оставил некоторые категории граждан, которым жилье будет предоставляться вне очереди. Эти категории граждан были указаны в старом кодексе и эта категория отражена в новом Жилищном кодексе.

Таковыми гражданами являются те, у кого жилые помещения не пригодны для проживания. Кроме того, это дети-сироты и граждане, страдающие тяжелыми формами хронических заболеваний, перечень которых установлен правительством Российской Федерации. Перечень хронических заболеваний, дающих право на получение жилых помещений в настоящее время установлен Постановлением Правительства РФ от 28 февраля 1996 года № 214. Кроме того, до настоящего времени действует приказ Министерства здравоохранения СССР от 28 марта 1983 г. N 330, который на основании Постановления Совета Министров СССР от 13 января 1983 г. N 38 утвердил список заболеваний, дающих право лицам, страдающим этими заболеваниями на первоочередное получение жилой площади. По-видимому в дальнейшем будет принято новое Постановление Правительства РФ, которое утвердит список хронических заболеваний, учитываемых в соответствии с положениями нового Жилищного кодекса. Однако в приложении данной книги будет правильным указать вышеуказанные действующие нормативные акты, которые могут помочь гражданам определиться с правом на жилье в связи с имеющимися заболеваниями.

Кого можно отнести к категории малоимущих граждан мы рассмотрим позднее, в соответствующем разделе.

Изменится правовой статус жилищно-строительных кооперативов, члены которых полностью внесли пай за предоставленные кооперативом жилые помещения. В период с 1 марта 2005 года по 1 января 2007 года они должны преобразоваться в товарищества собственников жилья, в противном случае с 1 января 2007 года кооперативы подлежат ликвидации в судебном порядке по требованию органа, который осуществляет государственную регистрацию юридических лиц.

Возникает законный вопрос – каковы правовые последствия ликвидации кооператива, как юридического лица?

Федеральный Закон РФ «О введении в действие Жилищного кодекса РФ Российской Федерации» не дает ответа на этот вопрос, но исходя из положений гражданского права, лицам, проживающим в многоквартирном жилом доме, придется регистрировать себя как новое юридическое лицо, с уплатой всех необходимых регистрационных сборов, тогда как до 1-го января 2007 года от уплаты государственной пошлины при регистрации изменения правового статуса они будут освобождены.

Новый Кодекс изменил подход к членам семьи собственника жилого помещения в случае отчуждения (купли-продажи, дарения и т.п.) принадлежащего ему жилья.

Принятие нового Жилищного кодекса коснулись и прав членов семьи собственника, предусмотренных Гражданским кодексом РФ.

Так, если ранее, в силу ст. 292 ГК РФ, члены семьи собственника сохраняли право пользования этим помещением в случае отчуждения жилого помещения, то с 1 января 2005 года переход права собственности на жилой дом или квартиру к другому лицу является основанием для прекращения права пользования жилым помещением членами семьи прежнего собственника.

Все остальные нововведения не носят столь категоричного характера и будут рассмотрены в дальнейшем при обзоре нового Кодекса по разделам.

## **2. Что такое жилищные права? Могут ли они быть ограничены законом?**

Новый Жилищный кодекс повторил положения Конституции Российской Федерации в части свободы выбора места жительства, свободы передвижения и отсутствия необходимости находиться постоянно по месту жительства, которое мы избрали. Это значит, что мы имеем право приобрести квартиру в пределах нашей страны в том месте, где нам захочется. Ограничение прав может осуществляться только в том случае, если это необходимо в целях защиты основ конституционного строя, нравственности, здоровья, прав и законных интересов других лиц, обеспечения обороны страны и безопасности государства, например, ограничение в выборе места жительства в закрытых военных городках.

Жилище неприкосновенно. Никто не вправе проникать в него без согласия проживающих в нем лиц. Возможно проникновение в жилище в случаях, когда это необходимо, например, для спасения жизни граждан и имущества, стихийных бедствий, задержания лиц, подозреваемых в совершении преступлений и т.д.

Основным отличием при этом правового подхода старого и нового Жилищного кодекса к жилью является то, что государство должно помогать своим гражданам в осуществлении права на жилище, иначе

говоря, обеспечивать условия: развивать рынок недвижимости, помогать в получении субсидий, т.е. предоставлять их в установленном порядке для приобретения жилых помещений, предоставлять жилые помещения по договорам социального найма и т.д.

Суть изменений, которые были внесены в новый Жилищный Кодекс в том, что государство берет на себя заботу о лицах, прожиточный минимум которых меньше установленного для всех граждан РФ и тех категорий граждан, которым, как было указано ранее, жилье предоставляется вне очереди.

Если раньше государство брало на себя заботу обо всех гражданах своей страны, то в основном эту заботу оно переложило на наши с вами плечи. Это значит, что основная часть получаемого жилья будет нами приобретаться за собственные денежные средства. Это жилье будет приобретаться нами как по договору купли-продажи, так и по договору долевого участия в строительстве жилого дома или по договору ипотеки.

### **2.1. Что значит долевое участие в строительстве?**

Строительная организация, имеющая соответствующую лицензию, осуществляет строительство многоквартирного жилого дома на выделенном для этой цели земельном участке. Эта организация привлекает денежные средства граждан и юридических лиц, которые хотят приобрести в этом доме жилые и нежилые помещения. В таких случаях граждане и юридические лица в течение всего периода строительства, который занимает определенный срок, например, один год или два года в зависимости от сложности постройки, выплачивают постепенно или одновременно денежные средства на жилое или нежилое помещение, которое определено договором между этой строительной организацией и гражданином либо юридическим лицом. В данном случае существует довольно таки небольшой промежуток времени, в течение которого необходимо внести денежные средства в счет строительства жилья.

### **2.2. Что такое ипотечный кредит?**

В случае ипотечного кредита вы заключаете договор непосредственно с банком, который дает Вам долгосрочные кредит на приобретение жилья в течение нескольких лет, например 15-20 лет. Вы вносите первоначальный взнос на приобретение жилья в процентном размере от стоимости приобретаемого жилья, определенным банком, а впоследствии Вам необходимо будет вносить ежемесячно в банк деньги для погашения ипотечного кредита с банковскими процентами.

**3. Что будет с теми, кто ранее состоял на жилищном учете в обыкновенной очереди, как нуждающийся в улучшении жилищных условий или в других льготных очередях, и имеющий право на улучшение жилищных условий?**

Жилищный кодекс РФ установил, что акты жилищного законодательства не имеют обратной силы и применяются к жилищным отношениям, возникшим после введения его в действие. Все новые жилищные акты, включая данный Кодекс могут применяться, не ухудшая ваше положение в сфере жилья, например, все граждане, которые, ранее состояли на жилищном учете по старому Жилищному кодексу по основаниям предусмотренным этим кодексом, продолжают оставаться на таком учете. Но по этим основаниям после 1-го марта 2005г они приниматься на жилищный учет не будут. А будут приниматься лишь те граждане, которые имеют право состоять на жилищном учете уже по новому Кодексу.

**4. Если нарушены мои жилищные права, то какой орган будет защищать эти права?**

Новый Кодекс устанавливает возможность защиты нарушенных жилищных прав только через суд. Если раньше жилищные права могла защитить прокуратура, и прокурор имел право выселить гражданина в административном порядке, то в новом кодексе все вопросы решает только суд.

Защита жилищных прав в административном порядке осуществляется только в случаях, предусмотренных настоящим Кодексом, другим федеральным законом. Решение, принятое в административном порядке, может быть обжаловано в судебном порядке.

**5. Что такое жилое помещение и чем оно отличается от нежилого помещения?**

По своему назначению жилое помещение предназначено для проживания граждан и использования его для бытовых и иных нужд. То есть это жилое помещение должно соответствовать санитарным и техническим правилам и нормам. Жилое помещение состоит как из самих жилых комнат, так и из комнат вспомогательного назначения, например, кухня, кладовая, коридор. Не включаются в общую площадь жилого помещения балконы, лоджии, веранды, террасы.

**6. Что относится к жилым помещениям? Какие виды жилых помещений установлены новым Кодексом?**

Жилое помещение – это жилой дом, часть жилого дома, квартира, часть квартиры, комната. Что касается использования жилого помещения не для проживания граждан, то законодатель допускает осуществление профессиональной или индивидуальной предпринимательской деятельности гражданами в этих жилых помещениях которые проживают там на законных основаниях, но только в том случае, если это не будет нарушать прав и законных интересов других граждан, т.е. такая деятельность должна не затрагивать интересы как лиц, проживающих вместе с гражданином в жилом помещении, так и соседей, проживающих в близ расположенных жилых помещениях.

Единственное, что запрещает новый Кодекс – это размещение в жилых помещениях промышленных производств. Это и понятно, поскольку промышленное производство воздействием на окружающую среду само по себе будет нарушать права граждан, а кроме того, необходимо учитывать повышенные требования пожарной безопасности, санитарно-гигиенические, экологические и иные требования законодательства к помещениям, где может быть расположено промышленное производство.

Является новацией и классификация видов жилищных фондов, т.е. совокупность всех жилых помещений.

В зависимости от формы собственности жилищный фонд будет делиться на:

- 1) **частный жилищный фонд**, который будет находиться в собственности граждан и юридических лиц;
- 2) **государственный жилищный фонд**, где жилые помещения будут принадлежать на праве собственности Российской Федерации и субъекту Российской Федерации;
- 3) **муниципальный жилищный фонд**, где жилые помещения будут принадлежать муниципальным образованиям.

Существенным моментом является и более расширенное подразделение жилого фонда в зависимости от целей использования. Жилищный фонд будет подразделяться на:

- 1) **жилищный фонд социального использования**, где жилые помещения будут предоставляться гражданам по договору социального найма в государственных и муниципальных жилищных фондах. Эти помещения невозможно будет приватизировать, как это было до 1-го марта 2005г. и распорядиться по своему усмотрению, например, продать, подарить и т.д.

- 2) **специализированный фонд**, который будет предназначен для проживания отдельных категорий граждан по правилам установленным Кодексом. Эти категории граждан будут рассмотрены в соответствующем разделе книги. Специализированный фонд будет размещаться в жилых помещениях государственного и муниципального жилищного фонда.
- 3) **индивидуальный жилищный фонд**. Жилые помещения, находящиеся в частном жилищном фонде предназначены для проживания собственников жилья, членов их семьи, граждан на условиях безвозмездного пользования. В том случае, если собственниками таких помещений являются юридические лица – для проживания граждан также на условиях безвозмездного пользования;
- 4) **жилищный фонд коммерческого использования**. Данный фонд будет использоваться собственниками для проживания граждан на условиях возмездного пользования, т.е. собственник будет предоставлять такие помещения гражданам по договору найма или иным договорам. Кроме того, жилые помещения могут быть предоставлены собственниками таких помещений лицам во владение и в пользование.

Как и в старом Кодексе, любой жилищный фонд подлежит государственному учету, который будет производиться с проведением технической инвентаризации и составлением технического паспорта на квартиру. Новый Кодекс в целях гарантирования возмещения убытков, связанных с утратой, разрушением или повреждением жилых помещений вводит страхование жилых помещений в соответствии с законодательством. Жилищный кодекс РФ не расшифровывает понятие обязательного или добровольного страхования на квартиру.

## **7. Регламентирован ли новым Жилищным кодексом РФ порядок перевода жилого помещения в нежилое и обратно из нежилого помещения в жилое?**

Новый кодекс подробно регламентировал порядок перевода жилых помещений в нежилые, и нежилых в жилые. Это связано с тем, что местная власть на местах принимает свои нормативные акты, и эти акты могут не соответствовать федеральному законодательству, например обязывать гражданина или юридическое лицо представлять документы значительно усложняющие путь перевода помещения из одного правового статуса в другой. В связи с этим, в новом Кодексе разработан порядок перевода этих помещений и регламентирован исчерпывающий пакет документов,

который необходимо представить при переводе таких помещений из одного статуса в другой.

## **8. В каких случаях допускается перевод жилого помещения в нежилое и обратно из нежилого помещения в жилое?**

Новый Жилищный кодекс поясняет, что перевод нежилого помещения в жилое должен происходить с соблюдением правил, предусмотренных как в Жилищном кодексе, так и законодательством о градостроительной деятельности. Поэтому одновременно с Жилищным кодексом Государственной Думой был принят новый Градостроительный кодекс РФ. Теперь эти два кодекса должны дополнять друг друга в случаях, требующих специализированных решений.

Определение и виды жилых помещений, согласно новому Кодексу, нами были рассмотрены выше. Исходя из понятия жилого помещения предусмотренного законом, необходимо акцентировать внимание на том, что лицо, которое собирается переводить жилое помещение в нежилое, обязано обеспечить доступ к данному нежилому помещению. Если доступ к переводимому жилому помещению невозможен без использования помещений, обеспечивающих доступ к жилым помещениям, то такой перевод из жилого помещения в нежилое невозможен.

Если рассмотреть это на практике, то можно сказать о следующем. Представим себе жилой дом, часть которого собственник пожелает перевести в нежилое помещение для использования его, например, в качестве магазина. В таком случае по новому Кодексу переводимая в нежилое помещение часть должна быть абсолютно автономной от жилой части, т.е. иметь отдельный вход и не пересекаться с таким жилым помещением, даже через коридор, который ведет в жилые помещения.

Кроме того, возможен отказ в переводе жилого помещения в нежилое в том случае, если такой доступ к переводимому помещению технически оборудовать невозможно, т.к. доступ возможен только через жилое помещение, что, как мы уже знаем, препятствует переводу и использованию части жилого помещения как нежилого.

Также закон запрещает или не допускает перевод жилого помещения в нежилое, если переводимое помещение является частью жилого помещения, либо используется собственником в качестве места постоянного проживания. На практике это обозначает то, что нельзя одну и ту же комнату считать как жилым, так и нежилым помещением.

Такая позиция настоящего Кодекса к условиям перевода помещений является совершенно логичной и направлена на защиту интересов граждан, использующих такие помещения в качестве жилых. Об этом же говорит и последний запрет или скажем условие, которое необходимо учитывать при переводе. А именно: закон категорически

запрещает перевод жилого помещения в нежилое, если это жилое помещение обременено правами каких-либо лиц.

На практике это обозначает следующее: если существует два собственника на одно и то же жилое помещение, то они только вдвоем должны обратиться с заявлением о переводе такого помещения. Если один из собственников отказывается от перевода, то второму собственнику подобный перевод будет запрещен.

Один из самых интересных моментов связан с возможностью перевода жилого помещения в нежилое в многоквартирном жилом доме, что получило большое распространение в последнее время в городах. В частности, закон разрешает перевод жилого помещения (квартиры) в нежилое помещение в многоквартирном доме только в том случае, если переводимая в нежилое помещение квартира расположена на первом этаже указанного дома.

Кодекс допускает возможность перевода жилого помещения-квартиры, находящейся выше первого этажа, но только в том случае, если расположенные непосредственно под квартирой помещения также не являются жилыми.

Практически это выглядит так - если на первом этаже расположен магазин, то можно и на втором этаже перевести жилое помещение в нежилое. Но если на первом этаже находится квартира, то на втором этаже перевести жилое помещение в нежилое невозможно.

Несколько проще законодатель подходит к решению вопроса перевода нежилого помещения в жилое. В данном случае речь идет только о том, чтобы это помещение соответствовало санитарным и техническим требованиям, предъявляемым к жилым помещениям, а также, если право собственности на такое помещение не обременено правами третьих лиц.

## **9. Какой орган осуществляет перевод жилого помещения в нежилое и наоборот, из нежилого помещения в жилое ?**

Перевод жилого помещения в нежилое помещение и нежилого помещения в жилое помещение осуществляется органом местного самоуправления. Таким органом на местах является городская либо районная администрация, которая является органом местного самоуправления. В указанных случаях соответствующая администрация принимает решение о переводе из жилого помещения в нежилое и обратно.

## **10. Какие документы необходимо собрать для перевода помещения?**

Гражданин или собственник, желающий перевести помещение из одного правового статуса в другой должен представить в органы местного самоуправления следующие документы:

- 1) заявление о переводе помещения;
- 2) правоустанавливающий документ на переводимое помещение, свидетельствующий о праве собственности лица, желающего осуществить перевод принадлежащего ему помещения;
- 3) план переводимого помещения с его техническим описанием, а если помещение является жилым, то необходим технический паспорт этого помещения;
- 4) поэтажный план дома, где находится данное помещение;
- 5) проект переустройства или перепланировки переводимого помещения в том случае, если подобная перепланировка или переустройство требуется для обеспечения использования жилого помещения в качестве нежилого.

Красной строкой в статье 23 ЖК РФ законодатель подчеркнул, что органы местного самоуправления не вправе требовать предоставления других документов, кроме вышеперечисленных. Заявителю выдается расписка в получении документов, и существуют определенные сроки для того, чтобы принять решение о разрешении или об отказе в переводе. Эти сроки являются ограниченными и составляют сорок пять календарных дней с даты предоставления указанных документов в органы местного самоуправления.

После принятия такого решения о разрешении или об отказе перевода не позднее трех рабочих дней орган местного самоуправления должен выдать заявителю решение. Одновременно с выдачей заявителю подобного документа о принятом решении орган, выдавший разрешение, информирует о нем собственников помещений, примыкающих к помещению, в отношении которого принято указанное решение. Это тоже является одной из новаций Жилищного кодекса и свидетельствует о том, что новый Кодекс заботится о защите прав и интересов собственников соседних жилых помещений, права которых могут быть нарушены переводом жилья.

В случае, если необходимо переустройство или перепланировка переводимого помещения для использования его в качестве нежилого либо жилого, то документ, разрешающий перевод, должен содержать требования о проведении работ, перечень иных работ, которые необходимы для такого перевода.

Если не требуется никакого переустройства, перепланировки или иных работ для перевода помещения из жилого в нежилое, вышеуказанное решение подтверждает окончание перевода помещения и является основанием для использования этого помещения в качестве жилого либо нежилого, в зависимости от того, какой перевод осуществляется.

Разрешение на перевод является основанием для проведения соответствующего переустройства или перепланировки в соответствии с представленным проектом этого переустройства или перепланировки, если требуется проведение каких-либо работ для перевода помещения из одного качества в другое.

После проведения необходимого переустройства или перепланировки помещения и завершения всех работ составляется акт, который называется актом приемочной комиссии. Этот акт формируется органом, осуществляющим перевод помещения, то есть органом местного самоуправления. Акт приемочной комиссии, который подтверждает завершение переустройства или перепланировки направляется в организацию по учету объектов недвижимого имущества. Этот акт подтверждает окончание перевода помещения, а также является основанием использования переведенного помещения либо в качестве жилого, либо в качестве нежилого в зависимости от того, в какой статус было переведено данное помещение.

Важным моментом по использованию помещения после перевода является то, что собственник или лицо, которое осуществляло перевод, должно соблюдать как правила санитарно-гигиенические, так и требования пожарной безопасности и другие установленные законом требования, которые предусмотрены при использовании нежилых помещений в многоквартирных домах.

## **11. В каком случае возможен отказ в переводе из жилого помещения в нежилое или из нежилого помещения в жилое?**

Жилищным кодексом такой отказ допускается в случае непредставления документов, которые определены для перевода помещения. Перечень необходимых документов был указан выше. Кроме того, такой отказ возможен в случае представления документов в ненадлежащий орган, т.е. не в орган местного самоуправления, который имеет право на рассмотрение данного вопроса, а также если не соблюдаются условия, предусмотренные для перевода из жилого помещения в нежилое, что также было рассмотрено выше. Например, квартира расположена не на первом этаже жилого дома, конечно если под ней не находятся нежилые помещения.

Понятно, что в случае если проект переустройства или перепланировки жилого помещения не соответствует требованиям законодательства, то в переводе может быть отказано и по таким основаниям.

При отказе в переводе помещения муниципальный орган должен указать основания, по которым он отказывает, с обязательной ссылкой на нарушения, вследствие которых невозможен перевод помещения. Это

решение об отказе выдается заявителю не позднее, чем через три рабочих дня со дня принятия такого решения.

Подобное решение муниципального органа в отказе перевода помещения может быть обжаловано в суд в порядке, установленном законодательством.

## **12. Что представляют собой по новому Кодексу переустройство и перепланировка жилого помещения? Чем отличается переустройство от перепланировки помещения?**

**Переустройство жилого помещения** представляет собой установку, замену или перенос, как инженерных сетей, так и оборудования санитарно-технического, электрического или другого назначения. В результате чего требуется внести изменения в технический паспорт жилого помещения.

**Перепланировка жилого помещения** представляет собой изменение всей конфигурации жилого помещения, которое также обязательно для внесения в технический паспорт жилого помещения.

Изменение конфигурации жилого помещения представляет собой, например, перенос стен в переустраиваемом помещении или возведение новых стен, а также снос перегородок.

В случае переустройства или перепланировки жилого помещения его правовой статус не изменяется, т.е. оно не переводится в нежилое помещение.

## **13. Что является основанием для проведения переустройства или перепланировки жилого помещения?**

Как и перевод помещения из жилого в нежилое, переустройство или перепланировка жилого помещения производится на основании требований законодательства по согласованию с органом местного самоуправления. Основанием для производства работ по переустройству или перепланировке является решение органа местного самоуправления, осуществляющего такое согласование

## **14. Какие документы необходимо представить собственнику или уполномоченному им лицу в муниципальный орган для того, чтобы переустроить или перепланировать жилое помещение?**

Таковыми документами являются:

- 1) заявление о переустройстве или перепланировке жилого помещения;

- 2) правоустанавливающие документы на перестраиваемое или перепланируемое жилое помещение.
- 3) проект переустройства или перепланировки жилого помещения;
- 4) технический паспорт помещения.
- 5) письменное согласие всех членов семьи нанимателя (в том числе временно отсутствующих), если они занимают жилое помещение на основании договора социального найма. Однако заявлять о переустройстве или перепланировке жилого помещения наниматель может только в том случае, если он уполномочен наймодателем на представление вышеуказанных документов.

Если же жилое помещение является памятником архитектуры, истории или культуры, то необходимо обязательное заключение органа по охране памятников архитектуры, истории или культуры о допустимости проведения переустройства или перепланировки жилого помещения.

Как и в случае перевода из жилого помещения в нежилое, не требуется представления других документов кроме тех, которые были перечислены выше. Тот же самый срок в сорок пять дней установлен муниципальному органу самоуправления для решения вопроса о согласовании или об отказе согласования переустройства или перепланировки жилого помещения. Орган, осуществляющий согласование, должен выдать решение заявителю не позднее чем через три рабочих дня со дня принятия решения. Заявителю направляется документ, подтверждающий принятие такого решения.

В случаях разрешения переустройства или перепланировки жилого помещения документ о согласовании является основанием для проведения работ по переустройству или перепланировке жилого помещения.

Если не представлены документы для проведения переустройства или перепланировки жилого помещения в орган местного самоуправления, то последний может оказать в согласовании переустройства или перепланировки жилого помещения. Также орган местного самоуправления может отказать в согласовании переустройства или перепланировки жилого помещения, если документы представлены в ненадлежащие органы или проект переустройства или перепланировки жилого помещения не соответствует требованиям законодательства.

Решение об отказе в переустройстве или перепланировке жилого помещения в обязательном порядке должно содержать основания отказа со ссылкой на нарушения, предусмотренные Жилищным кодексом. Решение выдается или направляется заявителю не позднее чем через три рабочих дня со дня принятия решения. Такое решение может быть обжаловано заявителем в суд.

После завершения переустройства или перепланировки жилого помещения составляется акт приемочной комиссии. Этот акт также необходимо направлять в орган по учету объектов недвижимого имущества.

**15. Какие последствия ожидают гражданина, который самовольно перепланировал или переустроил жилое помещение?**

Если гражданин без соответствующего разрешения произвел работы, самовольно переустроив или перепланировав жилое помещение, то он несет установленную законодательством ответственность. Собственник или наниматель жилого помещения по договору социального найма, которое было переустроено или перепланировано самовольно, обязан привести такое жилое помещение в прежнее состояние в разумный срок и в порядке, установленном органом, осуществляющим согласование. Однако на основании решения суда самовольно перепланированное или переустроенное жилое помещение может быть сохранено в измененном виде, если не нарушаются права и законные интересы граждан и не создается угрозы их жизни или здоровью.

В том случае, если самовольно переоборудованное жилое помещение не будет приведено в прежнее состояние, суд по иску органа местного самоуправления может принять следующее решение:

- в отношении собственника жилого помещения такое жилое помещение может быть продано с публичных торгов с выплатой собственнику вырученных средств за вычетом расходов на исполнение судебного решения, а также с возложением на нового собственника обязанностей по приведению жилого помещения в прежнее состояние;
- если же жилое помещение занято гражданином по договору социального найма, то в случае самовольного перепланирования или переустройства жилого помещения производится расторжение договора с возложением на собственника жилого помещения, который является наймодателем, обязанностей по приведению такого жилого помещения в прежнее состояние.

После этого орган местного самоуправления устанавливает новый срок для приведения такого жилого помещения в прежнее состояние новому собственнику или собственнику жилого помещения, являющемуся наймодателем по расторгнутому договору.

В случае если такое жилое помещение не будет приведено в прежнее состояние в указанный срок, то оно подлежит повторной продаже с публичных торгов в порядке, определенном и рассмотренном нами выше.

## **Часть 2. ВОПРОСЫ ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ И ДРУГИХ ЛИЧНЫХ ПРАВ ГРАЖДАН НА ЖИЛЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ. ВОПРОСЫ УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМИ ДОМАМИ.**

### **1. Какими правами обладает собственник жилого помещения, и какие обязанности он должен нести в связи с нахождением у него в собственности жилого помещения?**

Никто не имеет право нарушать права собственника по владению, пользованию и распоряжению принадлежащего ему на праве собственности жилья, установленные Жилищным кодексом РФ и действующим законодательством. Собственник жилого помещения может принадлежащее ему на праве собственности жилое помещение предоставить во владение или пользование любому гражданину на основании договора найма, а также договора безвозмездного пользования или на другом каком-либо законном основании, а также юридическому лицу на основании договора аренды.

Юридическое лицо не имеет права использовать жилое помещение не по его назначению, т.е. не для проживания граждан. На практике юридические лица, берущие в аренду жилые помещения, используют их либо для своих сотрудников с целью постоянного проживания, либо для временного проживания, как сотрудников, так и командировочных лиц.

В независимости от того сам ли собственник проживает в принадлежащем ему жилом помещении, либо он предоставляет это жилое помещение гражданам на основании договора, он несет бремя содержания данного помещения, а если это помещение является квартирой, то и общего имущества собственников в многоквартирном доме.

В случае если такое помещение является коммунальной квартирой, то собственник коммунальной квартиры обязан содержать и помещения общего назначения, которые предусмотрены для пользования всеми жильцами данной коммунальной квартиры.

Собственник жилого помещения обязан поддерживать жилое помещение в надлежащем состоянии, не нарушать права своих соседей, соблюдать правила пользования жилым помещением, правила содержания общего имущества собственников помещений, а также не допускать бесхозяйственного обращения с жилым помещением.

## **2. Какими правами и обязанностями обладают граждане, проживающие совместно с собственником в принадлежащем ему жилом помещении?**

Важным моментом при разграничении прав собственника и членов его семьи является соблюдение положений не только Жилищного, но и Семейного кодекса РФ, если вопрос касается общего имущества супругов. В случае если жилая квартира приобретена во время нахождения законных супругов в браке, то в независимости от того, на кого зарегистрировано право собственности на квартиру или жилой дом, второй супруг имеет такие же права, как и собственник этой квартиры, т.е. второй супруг, является фактическим собственником половины жилого помещения.

Однако необходимо учитывать, что такое жилое помещение могло быть получено одним из супругов в дар либо по наследству. Так как такое жилое помещение не приобретено на совместно нажитые во время брака денежные средства, то данное жилье принадлежит одному из супругов, который получил его в дар или по наследству, является основанием для осуществления прав другого супруга как собственника на данное жилое помещение.

Для более полного понимания прав супругов на совместно нажитое имущество необходимо полностью привести положения статьи 34 Семейного кодекса РФ, которая регламентирует правовое положение совместной собственности супругов:

### **«Статья 34. Совместная собственность супругов**

1. Имущество, нажитое супругами во время брака, является их совместной собственностью.
2. К имуществу, нажитому супругами во время брака (общему имуществу супругов), относятся доходы каждого из супругов от трудовой деятельности, предпринимательской деятельности и результатов интеллектуальной деятельности, полученные ими пенсии, пособия, а также иные денежные выплаты, не имеющие специального целевого назначения (суммы материальной помощи, суммы, выплаченные в возмещение ущерба в связи с утратой трудоспособности вследствие увечья либо иного повреждения здоровья и другие). Общим имуществом супругов являются также приобретенные за счет общих доходов супругов движимые и недвижимые вещи, ценные бумаги, паи, вклады, доли в капитале, внесенные в кредитные учреждения или в иные коммерческие организации, и любое другое нажитое супругами в период брака имущество независимо от того, на имя кого из супругов оно приобретено либо на имя кого или кем из супругов внесены денежные средства.

3. Право на общее имущество супругов принадлежит также супругу, который в период брака осуществлял ведение домашнего хозяйства, уход за детьми или по другим уважительным причинам не имел самостоятельного дохода».

### **3. Кто по новому Кодексу относится к членам семьи собственника жилого помещения?**

К членам семьи собственника жилого помещения относятся супруг, дети и родители данного собственника. Однако эти лица должны проживать вместе с собственником в принадлежащем ему жилом помещении.

Кроме того, могут быть признаны членами семьи собственника другие родственники, а также нетрудоспособные иждивенцы, если они вселены собственником в качестве членов семьи.

Закон предусматривает в порядке исключения признание членами семьи собственника и иных граждан. Например, часто возникают в нашей обыденной жизни житейские ситуации, когда мужчина и женщина живут вместе как муж и жена, однако не состоят в зарегистрированном браке. В таких случаях возможно признание одного из них членом семьи того, кто является собственником. Существенным условием является то, что указанные категории граждан должны быть вселены к собственнику, как члены семьи.

### **4. Какими правами обладают члены семьи собственника в принадлежащем ему жилом помещении?**

Члены семьи собственника жилого помещения, как и сам собственник, имеют равное право пользования данным жилым помещением, если нет иного соглашения о пользовании жилым помещением между собственником и членами его семьи.

Иным соглашением может быть заключение договора поднайма жилого помещения, когда между собственником и другими гражданами имеется соглашение об ограниченном в сроке пользовании жильем.

### **5. Какие обязанности несут члены семьи собственника во время проживания в принадлежащем ему жилом помещении?**

Члены семьи собственника обязаны использовать предоставленное им жилое помещение по его назначению, то есть для проживания, при этом должны обеспечивать его сохранность. Если члены семьи собственника являются дееспособными гражданами, то есть достигшими

совершеннолетия и не болеющими психическими заболеваниями, влекущими за собой недееспособность (невозможность отдавать отчет своим действиям и отвечать за них), они несут солидарную с собственником ответственность по использованию жилого помещения в котором проживают по его назначению, а, именно, эти граждане должны оплачивать коммунальные платежи, не нарушать права соседей, поддерживать жилое помещение в надлежащем состоянии, соблюдать правила пользования жилым помещением, правила содержания общего имущества собственников помещений, а также не допускать бесхозяйственного обращения с жилым помещением.

**6. Сохраняется ли право пользования жилым помещением, принадлежащим собственнику, за бывшими членами семьи этого собственника?**

В том случае, если между собственником и членами его семьи прекращаются семейные отношения, жилое помещение не сохраняется за данными членами семьи, если не имеется какого-либо соглашения между ними. На практике возможно, например, заключение брачного договора при котором жена вселяется к мужу, собственнику жилья, и между ними достигнуто соглашение по которому она сохраняет право пользования таким жилым помещением даже после расторжения брака.

Если у бывшего члена семьи собственника нет в пользовании или в собственности иного жилого помещения, а также отсутствует возможность его приобретения, или имущественное положение бывшего члена семьи собственника не позволяет ему обеспечить себя другим жилым помещением, суд может на определенный срок сохранить право пользования данным жилым помещением бывшему члену семьи собственника.

Однако если собственник жилого помещения осуществляет алиментные обязанности в отношении бывших членов семьи или бывшего супруга, то по их требованию суд вправе обязать собственника жилого помещения обеспечить таких членов семьи иным жилым помещением.

Практически законодатель не разъяснил, что подразумевается под обеспечением иным жилым помещением. Либо это приобретение другого жилого помещения, соответствующего санитарным и техническим нормам, либо это предоставление в пользование другого жилого помещения по договору поднайма, либо иное. В любом случае суд должен принимать решение об обеспечении жилым помещением бывших членов семьи исходя из конкретной сложившейся ситуации.

Если суд установил срок пользования жилым помещением, то по истечении срока соответствующее пользование жилым помещением бывшими членами семьи собственника прекращается. Однако и в данной

ситуации законодатель предусмотрел возможность заключения иного соглашения между теми же лицами.

Интересным моментом является упоминание законодателя на варианты истечения вышеуказанного срока пользования жилым помещением бывшего члена семьи собственника в случае прекращения права собственности на данное жилое помещение этого собственника. Фактически это выглядит следующим образом. До истечения указанного судом срока собственник может распорядиться данным жилым помещением по своему усмотрению, например, продать его, что является основанием для выселения бывшего члена семьи собственника из этого жилого помещения.

Жилищный кодекс предусмотрел, что гражданин, который пользуется жилым помещением в соответствии с соглашением, о котором было указано выше, имеет права, исполняет обязанности и несет ответственность в соответствии с условиями такого соглашения.

#### **7. Какие права существуют у собственника жилого помещения при изъятии земельного участка, на котором расположено это жилое помещение, для государственных или муниципальных нужд?**

В последнее время нередки случаи изъятия земельных участков для строительства новых жилых домов. Статья 32 Жилищного кодекса РФ регламентировала порядок выкупа жилых помещений у собственника.

Жилое помещение может быть изъято у собственника путем выкупа в связи с изъятием соответствующего земельного участка для государственных или муниципальных нужд.

В том случае, если выкупается часть жилого помещения, это возможно только с согласия собственников.

Решение об изъятии жилого помещения с целью последующего выкупа принимается органом государственной власти или органом местного самоуправления, в зависимости от того, кто принял решение об изъятии земельного участка.

Такое решение подлежит обязательной государственной регистрации в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

Закон предусмотрел обязательное уведомление в письменной форме собственника жилого помещения об изъятии принадлежащего ему жилого помещения. Такое уведомление должно быть направлено собственнику не позднее, чем за год до предстоящего изъятия земельного участка.

Однако с согласия собственника возможен выкуп жилого помещения и до истечения года со дня получения уведомления собственником.

Как до, так и после государственной регистрации решения об изъятии жилого помещения у собственника, последний может владеть, пользоваться и распоряжаться им по своему усмотрению. При этом собственник может производить необходимые затраты, которые обеспечивают использование жилого помещения по его назначению. Так, собственник в течение времени проживания может производить ремонт и другие работы, например, сантехнические. Однако при этом собственник несет определенный риск, что при изъятии и при определении выкупной цены жилого помещения все денежные средства, которые он вложил в данный период, и что значительно увеличивает стоимость изымаемого жилого помещения, будут отнесены на него.

То есть, законодатель предусмотрел тот вариант, когда собственник производит дорогостоящие косметические работы или значительно улучшает (увеличивает) стоимость принадлежащего ему жилого помещения с целью повышения выкупной цены жилого помещения. В таком случае ему может быть уменьшена выкупная цена изымаемого жилого помещения, поскольку эти улучшения были произведены им уже после информирования его соответствующими органами об изъятии жилого помещения.

Если орган, производящий изъятие жилого помещения, и собственник жилого помещения не могут прийти к соглашению о цене выкупаемого жилого помещения либо собственник отказывается выселяться из данного жилого помещения, орган, производящий изъятие, может обратиться в суд, который принимает решение о выкупе жилого помещения по выкупной цене.

Добровольным соглашением определяется как выкупная цена жилого помещения, так и сроки, и другие условия выкупа. Также в соглашении включается обязательство того органа, который производит изъятие, уплатить выкупную цену.

## **8. Что включается в выкупную цену жилого помещения?**

Выкупная цена жилого помещения образуется из рыночной стоимости жилого помещения, убытков, причиненных собственнику жилого помещения его изъятием, в которую также включаются убытки, связанные с изменением места проживания, временным пользованием другим жилым помещением до приобретения в собственность жилого помещения, в котором собственник будет проживать в дальнейшем (в тех случаях, когда это не предусмотрено соглашением между собственником и органом, изымающим жилое помещение о сохранении права пользования

изымаемым жилым помещением до приобретения в собственность другого жилого помещения).

Кроме того, в выкупную цену обязательно включаются расходы, связанные с переездом, поиском другого жилого помещения для его приобретения, оформлением права собственности на приобретаемое жилое помещение, досрочным прекращением обязательств перед третьими лицами, например, в тех случаях, когда собственник сдает жилое помещение по договору краткосрочного найма другим гражданам. Также в выкупную цену включается упущенная выгода.

Упущенной выгодой в таких случаях может считаться возможность, например, дальнейшего использования собственником жилого помещения по договору найма и прекращение такой возможности в связи с изъятием у него жилого помещения.

По соглашению с собственником жилого помещения возможно предоставление ему взамен изымаемого жилого помещения другого жилого помещения с зачетом стоимости последнего в выкупную цену.

Как отмечалось ранее, если собственник не согласен с решением об изъятии его жилого помещения или с ним не достигнуто соглашение о размере выкупной цены жилого помещения или других условий его выкупа, то орган, принявший решение об изъятии жилого помещения, может предъявить иск в суд о выкупе жилого помещения. Такой иск может быть заявлен в течение двух лет с момента направления собственнику жилого помещения уведомления, в котором он предупреждается об изъятии у него жилого помещения.

В том случае, если многоквартирный дом признается аварийным и подлежащим сносу в соответствии с установленным правительством РФ порядком, это является основанием предъявления органом, принявшим решение о признании дома аварийным и подлежащим сносу, требования к собственникам помещений в многоквартирном доме о сносе дома в разумный срок.

Это является новацией нового Жилищного кодекса, поскольку предполагает новые отношения между собственниками помещений в многоквартирном доме и государственными или муниципальными органами. Закон относит на собственников помещений обязанность о сносе аварийного строения.

Если собственники не осуществили снос дома, то земельный участок, на котором расположен указанный дом, подлежит изъятию для муниципальных нужд. Соответственно к каждому из собственников жилого помещения, расположенных в многоквартирном доме, применяется вышеуказанный порядок изъятия жилых помещений, кроме обязательного уведомления собственника жилого помещения за один год до предстоящего изъятия, поскольку сам факт принятия решения о признании

дома аварийным свидетелствует об уведомлении собственников об изъятии жилых помещений.

### **9. Предусмотрел ли новый Жилищный кодекс другие случаи пользования жилыми помещениями гражданами наравне с собственником жилого помещения?**

Статьей 33 Жилищного кодекса РФ предусмотрено пользование гражданином жилого помещения в случае завещательного отказа. По такому завещательному отказу гражданин имеет право пользоваться жилым помещением определенный срок, который указан в соответствующем завещании. В этом случае такое лицо пользуется жилым помещением наравне с собственником данного жилого помещения. По истечении вышеуказанного срока пользование жилым помещением прекращается, если, конечно, у гражданина не возникло каких-либо других законных оснований для проживания в таком жилом помещении.

Во время проживания дееспособный гражданин должен нести солидарную с собственником ответственность по обязательствам пользования жилым помещением, например, обязанность уплачивать за себя установленные плату за проживание и коммунальные услуги.

В случае если существует необходимость узаконить право проживания, то гражданин вправе потребовать государственной регистрации права пользования жилым помещением, предоставленного по завещательному отказу.

Кроме того, кодекс регламентировал порядок пользования жилым помещением гражданином, проживающим в данном жилом помещении на основании договора о пожизненном содержании с иждивением. В таких случаях гражданин пользуется жилым помещением на тех же условиях, которые предусмотрены при пользовании жильем по завещательному отказу.

### **10. В каких случаях производится выселение гражданина, проживающего совместно с собственником в принадлежащем последнему жилом помещении?**

При прекращении у гражданина права на пользование жилым помещением, которое ему было предоставлено на основании закона, договора или решения суда, гражданин обязан освободить жилое помещение, то есть прекратить им пользоваться.

Если в срок, установленный собственником для прекращения пользования жилым помещением, гражданин не освобождает данное жилое помещение, то он подлежит выселению на основании решения суда по заявлению собственника.

Однако, если гражданин, проживающий в помещении, принадлежащем другому лицу, использует жилое помещение не по назначению, допускает его разрушение, нарушает права и интересы соседей, бесхозяйственно обращается с жилым помещением, то собственник вправе предупредить такого гражданина о необходимости устранить нарушения.

В случае если действия гражданина влекут за собой разрушительные последствия для помещения, то собственник вправе назначить гражданину разумный срок для проведения ремонта жилого помещения. Если гражданин продолжает нарушать права и законные интересы, как собственника, так и соседей и без уважительной причины не производит ремонт по требованию собственника, он подлежит выселению на основании решения суда.

**11. Вводит ли новый Жилищный кодекс какие-либо изменения в правах собственников помещений в многоквартирных домах, которые не являются домами жилищно-строительных кооперативов или товариществами собственников жилья?**

Законодатель предусмотрел значительные изменения в положении собственников помещений в многоквартирных домах. В главе шестой нового Жилищного кодекса законодатель возложил на собственников жилых помещений ответственность за состояние, эксплуатацию, возможные изменения в конструкции жилого дома, выбор способа управления жилым домом и т.д.

**12. Кто обладает правом собственности на общее имущество в многоквартирном доме?**

В первую очередь, чтобы ответить на этот вопрос необходимо уяснить само понятие общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме. Как известно, кроме жилых помещений, в многоквартирном доме находятся межквартирные лестничные площадки, лифты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, техническое оборудование, механические конструкции, механическое, электрическое, санитарное, техническое и иное оборудование, которые предназначены для обслуживания данного жилого дома.

Кроме того, общим имуществом также будет считаться земельный участок, на котором расположен данный многоквартирный жилой дом, элементы его благоустройства, например, асфальтированные площадки, подъезды к дому, элементы озеленения, деревья, кустарники, штaketники и какие-либо иные ограждения. Это все будет входить в состав общего

имущества жилого дома, а границы и размеры земельного участка будут определяться в соответствии с требованиями земельного и градостроительного законодательства.

Собственники помещений с 1-го марта 2005г распоряжаются общим имуществом в многоквартирном доме, а именно владеют и пользуются им на основании нового Жилищного кодекса, то есть бережно относятся к общему имуществу, не допуская его разрушения и бесхозяйственного отношения.

### **13. Какими правами обладают собственники помещений в многоквартирном доме при распоряжении общим имуществом?**

В некоторых случаях возможно уменьшение размера общего имущества в многоквартирном доме. Уменьшение размера общего имущества такого дома по новому Кодексу возможно с согласия всех собственников помещений, но такое уменьшение происходит только путем реконструкции жилого дома.

Например, такие ситуации, возникают, когда одно или несколько лиц, проживающих в доме, самовольно захватывают лестничные пролеты, какие-либо кладовые, технические помещения, предназначенные для обслуживания жилого многоквартирного дома. Эти граждане считают такие помещения своей собственностью и пользуются ими в личных целях, ставя капитальные перегородки и устанавливая металлические двери с замком, не допуская других собственников помещений в самовольно прихваченные элементы общего имущества жилого дома.

Для обращения в суд соседям требовалось доказывать, что действия такого гражданина являются самозахватом общего имущества дома и нарушают их права и законные интересы, нередко подтверждая это только с помощью судебно-строительной экспертизы, что всегда влечет за собой большие денежные расходы. Муниципальные службы, обслуживающие многоквартирный жилой дом, обращались в суд к собственнику помещения о восстановлении первоначального положения самозахваченного объекта общего имущества дома только после неоднократных жалоб жильцов. То есть сам процесс восстановления первоначального положения носил состязательный характер, в ходе которого суд мог встать на сторону любой из спорящих сторон.

С 1-го марта 2005года все подобные вопросы будет решать не муниципальная служба, а именно собственники помещений многоквартирного дома, при этом соседям не надо будет доказывать, что в случае использования общего имущества в чьих-то личных целях нарушаются их права, поскольку такие действия должны носить

разрешительный характер со стороны всех собственников помещений, расположенных в доме.

Общее собрание собственников помещений будет решать вопрос о передаче объектов общего имущества в пользование, а не в собственность отдельным лицам в случае, если это не нарушает права и интересы лиц, имеющих в многоквартирном доме в собственности жилые и нежилые помещения.

Таким образом, кодекс не предусматривает превращение общего имущества многоквартирного дома в присоединенную часть помещения собственника путем самовольного прихвата. То есть, на практике возможно только пользование объектами общего имущества многоквартирного дома с согласия собственников помещений, а получить согласие этих собственников на передачу в собственность общего имущества жилого многоквартирного дома кому-либо из собственников помещений становится очень сложной задачей.

#### **14. Могут ли пользоваться посторонние лица земельным участком, на котором расположен многоквартирный дом?**

Земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом, может быть обременен правом ограниченного пользования другими лицами. На практике, возможно, что собственники помещений в многоквартирном доме могут решить огородить дом каким-либо ограждением и не допускать посторонних лиц к этому дому. Новый Кодекс в таких случаях ограничил собственников жилых помещений на установление запрета, для обеспечения доступа других лиц к объекту, существовавшему до дня введения в действие Жилищного кодекса РФ, например, правом прохода через земельный участок. Проще говоря, собственники помещений в многоквартирном доме не имеют права запретить гражданам, не проживающим в их доме, например, проходить через земельный участок, на котором расположен дом.

Все возможные споры об установлении обременения земельного участка правом ограниченного пользования или об условиях такого обременения будут разрешаться в судебном порядке.

#### **15. Что представляет собой право общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме, и как оно будет распределяться по отношению к собственникам помещений такого дома?**

Право собственника помещения на общее имущество в многоквартирном доме определяется долей в праве общей собственности, которая прямо пропорциональна размеру общей площади принадлежащего

собственнику помещения. То есть, если у Вас имеется однокомнатная квартира, то соответственно доля общей собственности многоквартирного дома, приходящаяся на Ваше жилое помещение, будет меньше доли в праве общей собственности по сравнению с трехкомнатной квартирой.

Собственник не может отдельно распорядиться долей в праве общей собственности на общее имущество, поскольку эта доля в праве общей собственности не выражена в конкретных метрах общей площади дома и следует судьбе права собственности на помещение в многоквартирном доме. То есть, нельзя продать или подарить долю в праве общей собственности на общее имущество независимо от отчуждения помещения в многоквартирном доме (продажи, дарения и т.п.).

Если помещение в многоквартирном доме отчуждено новому собственнику, то доля в праве общей собственности на общее имущество в том же размере переходит к новому собственнику.

Таким образом, собственник не вправе выделять в натуре, то есть как отдельное помещение, долю в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме.

Законодатель в обязательном порядке установил необходимость передачи такой доли в праве общей собственности на общее имущество при отчуждении помещения новому собственнику.

Условия договора, в которых не указано о переходе доли в праве общей собственности, являются ничтожными, а именно, такой договор считается недействительным. Соответственно договор не может быть зарегистрирован в государственном органе, осуществляющем регистрацию прав на жилые помещения и сделок с ними, и подлежит признанию его недействительным.

#### **16. Какие последствия влечет за собой распределение долей в праве общей собственности на общее имущество между собственниками жилых помещений в многоквартирном доме?**

Суть определения доли в праве общей собственности в многоквартирном доме в том, что собственники помещений несут бремя расходов на содержание общего имущества в многоквартирном доме и доля этих обязательных расходов на содержание общего имущества в многоквартирном доме определяется долей в праве общей собственности на общее имущество в таком доме.

Таким образом, в действительности это будет выглядеть следующим образом: если гражданин имеет в многоквартирном доме однокомнатную квартиру, он оплачивает меньше денежных средств на содержание общего имущества в многоквартирном доме, чем собственник трехкомнатной квартиры, то есть их бремя расходов на содержание общей

части жилого дома будет прямо пропорционально количеству квадратных метров, из которых состоит их жилое помещение. Иначе говоря, если Вы имеете однокомнатную квартиру в многоквартирном жилом доме, то содержание общего имущества в своем доме Вы будете оплачивать в три раза меньше, чем Ваш сосед, имеющий трехкомнатную квартиру.

Если собственник помещения приобрел в собственность смежное (то есть расположенное рядом) помещение, находящееся в одном и том же жилом многоквартирном доме, он вправе соединить данные помещения, объединив их в одно помещение при условии соблюдения правил, установленных главой четвертой Жилищного кодекса, гласящей об условиях переустройства и перепланировки помещений в многоквартирных жилых домах ( правила переустройства и перепланировки помещений в многоквартирных жилых домах были рассмотрены в первом разделе).

Более того, собственник помещения в многоквартирном доме может изменить границы между смежными помещениями, объединить помещения или разделить одно помещение на два и более, перепланировав их согласно строительным нормам и правилам. В таких случаях не требуется согласия собственников других помещений, но только в том случае, если таковые изменения в помещении не влекут за собой изменений границ, как помещений, принадлежащих другим собственникам, так и границ общего имущества в многоквартирном доме, а также изменения долей в праве общей собственности.

Соответственно в том случае, если переустройство, реконструкция или перепланировка помещений влечет за собой присоединение части общего имущества в многоквартирном доме, то на такое переустройство, реконструкцию или перепланировку должно быть получено согласие всех собственников помещений в многоквартирном доме.

Если в результате переустройства, реконструкции или перепланировки помещения было произведено присоединение части общего имущества собственником к своему помещению в многоквартирном доме без согласия хотя бы одного собственника помещений в многоквартирном доме, такие действия считаются незаконными и являются основанием для обращения в суд заинтересованными лицами, обладающими правами собственника помещения в жилом многоквартирном доме.

Этот момент является очень важным и влечет за собой возникновение серьезных последствий для собственников помещений, желающих провести переустройство и перепланировку своего помещения с учетом присоединения объектов общего имущества многоквартирного дома. Если такой собственник не получит согласие всех без исключения собственников помещений, то он не сможет получить разрешение муниципального органа на переустройство и перепланировку.

### **17. В чем отличие прав собственников комнат в коммунальной квартире от прав собственников помещений в многоквартирном доме?**

Собственнику комнат в коммунальной квартире принадлежит на праве собственности как жилое помещение, собственником которого он является, так и доля в праве на общее имущество в коммунальной квартире.

Если собственник комнаты в коммунальной квартире решил переустроить или перепланировать его и при этом изменяется размер общего имущества в коммунальной квартире, такое переустройство или перепланировка возможно только с согласия всех собственников комнат в данной квартире.

Собственник комнаты в коммунальной квартире имеет право на долю в праве общей собственности на общее имущество в коммунальной квартире, которая прямо пропорциональна размеру общей площади этой комнаты. Что касается отношения к доле в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме, то такая доля собственника комнаты в коммунальной квартире составляет пропорцию к общей собственности в доме, исходя из суммы общей площади его комнаты и доли в праве общей собственности на общее имущество в коммунальной квартире.

Как и в случае отчуждения помещения (продажи, дарения и т.д.) собственником в многоквартирном доме доля в праве общей собственности на общее имущество в коммунальной квартире переходит к новому собственнику в случае отчуждения комнаты в указанной квартире.

При переходе права собственности на комнату в коммунальной квартире доля нового собственника в праве общей собственности на общее имущество в данной квартире не изменяется и равна доле в праве общей собственности на указанное общее имущество предшествовавшего собственника такой комнаты. Соответственно собственник комнаты в коммунальной квартире не вправе выделять в натуре свою долю в праве общей собственности на общее имущество в данной квартире, то есть распоряжаться ей отдельно от принадлежащей ему на праве собственности комнаты.

Кроме того, такой собственник не имеет права отчуждать долю в праве общей собственности на общее имущество в данной квартире отдельно от права собственности на свою комнату. Практически это выглядит следующим образом – собственник комнаты в коммунальной квартире может продать, подарить, завещать и т.п. свою комнату только с

той долей в праве общей собственности на общее имущество в этой квартире, которая определена ему пропорционально занимаемой комнате.

**18. Каким правом обладают собственники комнат в коммунальной квартире при продаже одним из собственников своей комнаты?**

Как определил Жилищный кодекс РФ, право покупки отчуждаемой комнаты производится в порядке и на условиях, установленных Гражданским кодексом РФ.

Статья 250 ГК РФ установила преимущественное право остальных собственников комнат в данной коммунальной квартире на покупку отчуждаемой комнаты. Эти собственники в установленном законом порядке должны дать согласие на продажу комнаты в коммунальной квартире постороннему лицу или приобрести комнату на условиях указанных собственником жилья.

В том случае, если остальные собственники комнат в коммунальной квартире в добровольном порядке отказываются дать вышеозначенное согласие, собственник продаваемой комнаты обязан через нотариуса известить их о продаже своей комнаты, указав при этом цену за которую комната выставляется на продажу.

В дальнейшем собственники остальных комнат в коммунальной квартире должны известить нотариуса о согласии приобрести продаваемую комнату. Отсутствие согласия в месячный срок на покупку продаваемой комнаты дает право собственнику продать свою комнату за цену не меньшую, чем та, которая указана в письме нотариуса. По истечении месячного срока со дня извещения остальных собственников о продаже принадлежащей ему на праве собственности комнаты он имеет право заключить договор купли – продажи, но если в договоре будет указано меньшая цена, то такой договор, может быть, расторгнут в судебном порядке по иску заинтересованных лиц.

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

Уступка преимущественного права покупки доли не допускается.

**19. Каким образом распределяются расходы на содержание общего имущества в коммунальной квартире?**

Каждый из собственников комнат в коммунальной квартире в соответствии с Жилищным кодексом РФ обязан нести бремя расходов на содержание общего имущества в данной квартире. Новый закон

предусмотрел долю обязательных расходов на содержание общего имущества, в коммунальной квартире исходя из доли в праве общей собственности на общее имущество в этой квартире конкретного собственника. То есть Жилищный кодекс определил объем несения общих расходов в коммунальной квартире соответственно общей площади комнаты, собственником которой является жилец.

В быту граждан, проживающих в коммунальной квартире, возникает много вопросов по содержанию объектов общего имущества коммунальной квартиры, и при решении таких вопросов теперь необходимо будет учитывать площадь занимаемых гражданами жилых помещений.

## **20. Каким образом в соответствии с новым ЖК РФ будут решаться вопросы по эксплуатации многоквартирного дома?**

Жилищный кодекс РФ ввел новый орган управления жилым многоквартирным домом. Таким органом управления является общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме. При этом необходимо учесть, что помещения в многоквартирном доме могут быть как жилыми, так и нежилыми. Соответственно владельцы нежилых помещений при решении вопросов, отнесенных к компетенции общего собрания, имеют равные права с владельцами жилых помещений, расположенных в данном жилом доме.

Статьей 44 ЖК РФ установлен следующий перечень вопросов, относящихся к компетенции общего собрания собственников помещений:

- 1) принятие решений о реконструкции многоквартирного дома (в том числе с его расширением или надстройкой), строительстве хозяйственных построек и других зданий, строений, сооружений, ремонте общего имущества в многоквартирном доме;
- 2) принятие решений о пределах использования земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, в том числе введений ограничений пользования им;
- 3) принятие решений о передаче в пользование общего имущества в многоквартирном доме;
- 4) выбор способа управления многоквартирным домом;
- 5) другие вопросы, отнесенные настоящим Кодексом к компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

## **21. Разработан ли новым Жилищным кодексом порядок проведения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме?**

Новый закон установил обязанность для собственников помещений в многоквартирном доме проводить ежегодное общее собрание. При этом сроки и порядок проведения годового общего собрания собственников помещений, а также порядок уведомления о принятых решениях возложен на общее собрание названных собственников. В том случае, если существует необходимость проведения внеочередного общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, такое собрание может быть созвано по инициативе любого из данных собственников.

Общее собрание собственников помещений вправе решать вопросы, отнесенные к компетенции общего собрания, если в нем приняли участие более чем пятьдесят процентов голосов от общего числа собственников и их представителей (так называемый кворум). Отсутствие кворума для проведения годового общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме влечет за собой проведение повторного общего собрания таких собственников. Решения общего собрания, принятые при отсутствии кворума, влекут за собой их недействительность и возможность обжалования таковых в установленном законом порядке.

Жилищный кодекс также регламентирует порядок созыва общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме. Так, собственник, по инициативе которого созывается общее собрание, обязан сообщить всем остальным собственникам о проведении такого собрания не позднее, чем за 10 дней до даты его проведения. Уведомление о проведении собрания проводится в следующем порядке. Каждому из собственников помещений в многоквартирном доме направляется заказное письмо с указанием даты и времени проведения собрания.

Однако, решением общего собрания собственников помещений в данном доме может быть предусмотрен иной способ направления такого сообщения в письменной форме, или такое сообщение может быть вручено каждому из собственников помещений в данном доме, а также размещено в помещении жилого многоквартирного дома, определенном решением общего собрания и доступном для всех собственников помещений в доме.

Сообщение о проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме должно содержать:

- 1) сведения о лице, по инициативе которого созывается данное собрание;
- 2) форма проведения данного собрания (собрание или заочное голосование);
- 3) дата, место, время проведения данного собрания или в случае проведения данного в форме заочного голосования дата

- окончания приема решений собственников по вопросам, поставленным на голосование, и место или адрес, куда должны передаваться такие решения;
- 4) повестка дня данного собрания;
  - 5) порядок ознакомления с информацией и (или) материалами, которые будут представлены на данном собрании, и место или адрес, где с ними можно ознакомиться.

## **22. Какой порядок принятия решений общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме?**

Статья 46 ЖК РФ предусмотрела следующий порядок принятия решений общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме. Решения общего собрания собственников помещений, по вопросам, поставленным на голосование, принимаются большинством голосов от общего числа голосов, принимающих участие в таком собрании собственников помещений.

Однако кодекс предусмотрел необходимость принятия решений, касающихся абсолютно всех собственников помещений, при которых необходимо решать вопросы путем принятия их большинством не менее двух третей голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме. То есть в данной ситуации идет речь не о собственниках, которые принимают участие в собрании, а о тех, кто имеет право собственности в многоквартирном доме.

Таковыми являются:

- решения о реконструкции многоквартирного дома (в том числе с его расширением или надстройкой), строительстве хозяйственных построек и других зданий, строений, сооружений, ремонте общего имущества в многоквартирном доме;
- решения о пределах использования земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, в том числе введения ограничений пользования им;
- решения о передаче в пользование общего имущества в многоквартирном доме.

Все решения принятые на общем собрании собственников помещений в обязательном порядке оформляются протоколами. Порядок оформления протоколов устанавливается на общем собрании собственников помещений.

Важным моментом при проведении общего собрания является невозможность принятия решения по вопросам, не включенным в повестку

дня данного собрания. Кроме того, общее собрание собственников помещений не вправе изменять повестку дня данного собрания.

Помимо этого, следует обратить внимание на необходимость доведения до сведения собственников помещений об итогах голосования, принятых по повестке дня, а именно об итогах решений, принятых общим собранием.

Такие решения должны быть размещены в помещении данного дома, которое определено решением общего собрания. Помещение, определенное общим собранием для информирования, должно быть доступно для всех собственников помещений в доме и это решение должно быть доведено до указанных лиц не позднее, чем через десять дней со дня принятия этого решения.

Существенным является необходимость сохранности протоколов общих собраний, которые должны находиться в месте или по адресу, определенном решением данного собрания.

### **23. Какие права имеет собственник помещения, по каким-либо причинам не участвовавший в общем собрании собственников помещений?**

Согласно новому Кодексу, решения общего собрания собственников помещений по вопросам, отнесенным к компетенции такого собрания, являются обязательным для всех собственников помещений, в том числе и для тех собственников, которые не участвовали в голосовании.

Тем не менее, любой из собственников помещений в многоквартирном доме имеет право обжаловать в судебном порядке решение, принятое общим собранием по тем основаниям, что таким решением нарушается его права и законные интересы, а также если он не принимал участие в общем собрании или голосовал против принятия решения, принятого таким собранием. Закон установил срок для обжалования таких решений, а именно шесть месяцев с того дня, когда собственник, который обжалует решение, узнал или должен был узнать о решении общего собрания.

По заявлению собственника и с учетом всех обстоятельств дела суд может принять следующее решение - оставить в силе обжалуемое решение, в том случае если голосование указанного собственника не могло повлиять на результаты голосования, а допущенные нарушения не являются существенными, и принятое решение не повлекло за собой причинение убытков данному собственнику, либо отменит его.

Таким образом, закон четко регламентировал основания для отмены решений общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме. Жилищный кодекс РФ предусмотрел всего лишь два основания для отмены решения общего собрания собственников жилых помещений.

Суд с учетом всех обстоятельств дела вправе оставить в силе обжалуемое решение:

во-первых, если голосование указанного собственника не могло повлиять на результаты голосования;

во-вторых, если допущенные нарушения не являются существенными и принятое решение не повлекло за собой причинение убытков указанному собственнику.

#### **24. Если собственником помещения в многоквартирном доме является одно лицо, как в таких случаях регламентируются вопросы, отнесенные к компетенции общего собрания?**

В том случае, если собственник всех помещений в многоквартирном доме является одним лицом, все решения, отнесенные к компетенции общего собрания, принимаются им единолично, но в любом случае эти решения должны быть оформлены в письменной форме.

Закон предусмотрел определенный порядок для проведения общего собрания в таких случаях и установил, что не применяются положения главы Жилищного кодекса РФ о порядке и сроках подготовки созыва и проведения общего собрания собственников помещений. Однако ЖК РФ не исключил положений, касающихся сроков проведения годового общего собрания собственников жилых помещений. В любом случае должно иметь место проведение ежегодного собрания и оформление решения по нему в письменной форме.

#### **25. Предусмотрел ли новый Кодекс альтернативные варианты проведения общего собрания собственников помещений?**

Новый кодекс предусмотрел возможность иного порядка проведения общего собрания собственников помещений. Решение общего собрания собственников помещений может быть принято и без проведения такового, а, именно, совместного присутствия собственников помещений для обсуждения вопросов повестки дня и принятия решений по вопросам, поставленным на голосование. То есть, возможно, принятие решения общим собранием путем заочного голосования.

Таким способом проводится общее собрание в виде передачи в место или по адресу, указанным в сообщении, о проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в письменной форме, решение собственников помещений по вопросам, поставленным на голосование.

При такой форме проведения общего собрания собственников помещений путем заочного голосования решения собственников

помещений, оформленные в письменном виде должны быть получены в месте, определенном общим собранием до даты окончания их приема.

В обязательном порядке в письменном решении собственника по вопросам, поставленным на голосование, должны быть указаны сведения о нем как о лице, участвующем в голосовании, документе, подтверждающем право собственности лица, участвующего в голосовании, на помещение в доме.

И последним пунктом является обязательное указание на решение по каждому вопросу в повестке дня, выраженное формулировками «за», «против» или «воздержался». На каждый вопрос при голосовании, осуществляемом посредством оформленных в письменной форме решений собственников по вопросам, поставленным на голосование, собственник обязан ответить одной из трех формулировок. А именно: «за», «против» или «воздержался».

В случае если при голосовании в письменной форме нарушены требования, указанные по форме голосования, такое решение собственника считается недействительным и голоса, по содержащимся в них вопросам, не подсчитываются. Однако если по остальным вопросам, поставленным на голосование, собственник ответил правильно одной из формулировок, указанных выше, то его решение считается действительным в целом.

## **26. В каком порядке проводится голосование на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме?**

Правом голосования на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме обладают только собственники помещений в данном доме. Такой собственник помещения может осуществлять свои права по голосованию на общем собрании как лично, так и через своего представителя.

Представитель собственника помещения в многоквартирном доме имеет право действовать от имени собственника только на основании доверенности либо полномочий, указанных в федеральном законе или в другом нормативном акте.

Доверенность на голосовании должна в обязательном порядке содержать сведения о представляемом собственнике помещения, а также его представителе - это имя или наименование, место жительства или место нахождения, паспортные данные. Доверенность должна быть оформлена в соответствии с пунктами 4 и 5 ст. 185 Гражданского кодекса РФ или удостоверена нотариально.

Дословно пункты 4 и 5 статьи 185 изложены в Гражданском кодексе РФ в следующей редакции:

«...п.4 Доверенность на получение заработной платы и иных платежей, связанных с трудовыми отношениями, на получение

вознаграждения авторов и изобретателей, пенсий, пособий и стипендий, вкладов граждан в банках и на получение корреспонденции, в том числе денежной и посылочной, может быть удостоверена также организацией, в которой доверитель работает или учится, жилищно-эксплуатационной организацией по месту его жительства и администрацией стационарного лечебного учреждения, в котором он находится на излечении.

Доверенность на получение представителем гражданина его вклада в банке, денежных средств с его банковского счета, адресованной ему корреспонденции в организациях связи, а также на совершение от имени гражданина иных сделок, указанных в абзаце первом настоящего пункта, может быть удостоверена соответствующими банком или организацией связи. Такая доверенность удостоверяется бесплатно.

5. Доверенность от имени юридического лица выдается за подписью его руководителя или иного лица, уполномоченного на это его учредительными документами, с приложением печати этой организации. Доверенность от имени юридического лица, основанного на государственной или муниципальной собственности, на получение или выдачу денег и других имущественных ценностей должна быть подписана также главным (старшим) бухгалтером этой организации.»

Существенным моментом является количество голосов, которыми обладает собственник помещения при проведении общего собрания собственников помещений. Такое количество голосов прямо пропорционально его доле в праве на общей собственности на общее имущество в данном доме.

Собственник помещения в многоквартирном доме на собрании может подать свое мнение по вопросам повестки дня в письменной форме.

## **27. Какие цели преследует выбор способа 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, а также предоставление коммунальных услуг гражданам, проживающим в таком доме.

## **28. Какие способы управления многоквартирным домом предусмотрел новый Кодекс?**

Собственники помещений в многоквартирном доме обязаны выбрать один из способов управления многоквартирным домом:

- непосредственное управление собственниками помещений в многоквартирном доме;
- управление товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом;
- управление управляющей организацией.

**29. В каком порядке выбирается способ управления многоквартирным домом и может ли он быть изменен?**

Способ управления многоквартирным домом выбирается на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме и может быть изменен в любое время на основании его решения.

Решение общего собрания о выборе способа управления является обязательным для всех собственников помещений в многоквартирном доме.

**30. Могут ли собственники помещений не производить выбор способа управления многоквартирным домом и какие последствия это влечет за собой?**

Способ управления многоквартирным домом устанавливается в обязательном порядке.

Если в течение года собственниками помещений в многоквартирном доме не был выбран способ управления этим домом или если принятое решение о выборе способа управления этим домом не было реализовано, по истечении указанного срока орган местного самоуправления в порядке, установленном Правительством Российской Федерации, проводит открытый конкурс по отбору управляющей организации.

Орган местного самоуправления в течение десяти дней со дня проведения открытого конкурса, уведомляет всех собственников помещений в многоквартирном доме о результатах указанного конкурса и об условиях договора управления этим домом.

Собственники помещений в многоквартирном доме обязаны заключить договор управления этим домом с управляющей организацией, выбранной по результатам, в порядке, установленном статьей 445 Гражданского кодекса Российской Федерации.

Полагаем необходимым дословно привести здесь положения ст. 445 Гражданского кодекса РФ:

## « Статья 445. Заключение договора в обязательном порядке

1. В случаях, когда в соответствии с настоящим Кодексом или иными законами для стороны, которой направлена оферта (проект договора), заключение договора обязательно, эта сторона должна направить другой стороне извещение об акцепте, либо об отказе от акцепта, либо об акцепте оферты на иных условиях (протокол разногласий к проекту договора) в течение тридцати дней со дня получения оферты. Сторона, направившая оферту и получившая от стороны, для которой заключение договора обязательно, извещение о ее акцепте на иных условиях (протокол разногласий к проекту договора), вправе передать разногласия, возникшие при заключении договора, на рассмотрение суда в течение тридцати дней со дня получения такого извещения либо истечения срока для акцепта.

2. В случаях, когда в соответствии с настоящим Кодексом или иными законами заключение договора обязательно для стороны, направившей оферту (проект договора), и ей в течение тридцати дней будет направлен протокол разногласий к проекту договора, эта сторона обязана в течение тридцати дней со дня получения протокола разногласий известить другую сторону о принятии договора в ее редакции либо об отклонении протокола разногласий.

При отклонении протокола разногласий либо неполучении извещения о результатах его рассмотрения в указанный срок сторона, направившая протокол разногласий, вправе передать разногласия, возникшие при заключении договора, на рассмотрение суда.

3. Правила о сроках, предусмотренные пунктами 1 и 2 настоящей статьи, применяются, если другие сроки не установлены законом, иными правовыми актами или не согласованы сторонами.

4. Если сторона, для которой в соответствии с настоящим Кодексом или иными законами заключение договора обязательно, уклоняется от его заключения, другая сторона вправе обратиться в суд с требованием о понуждении заключить договор.

Сторона, необоснованно уклоняющаяся от заключения договора, должна возместить другой стороне причиненные этим убытки».

Орган местного самоуправления не позднее чем через год после заключения указанного договора управления многоквартирным домом созывает собрание собственников помещений в этом доме для решения вопроса о выборе способа управления этим домом. В данном случае законодатель дает возможность собственникам помещений изменить способ управления многоквартирным домом, если по каким-то причинам их не устраивает управление домом, выбранной органом местного самоуправления управляющей организацией.

**31. Возможно ли участие органа местного самоуправления в выборе управляющей организации по желанию собственников помещений в многоквартирном доме?**

Любой собственник помещения в многоквартирном доме может обратиться в суд с требованием обязать органы местного самоуправления выбрать управляющую организацию в порядке, рассмотренном в ответе на вопрос № 30.

**32. Допускается ли заключение договора управления многоквартирным домом без проведения открытого конкурса?**

Заключение договора управления многоквартирным домом без проведения открытого конкурса, допускается, если указанный конкурс в соответствии с законодательством признан несостоявшимся.

Многоквартирный дом может управляться только одной управляющей организацией.

**33. Что представляет собой договор управления многоквартирным домом?**

Договор управления многоквартирным домом заключается в письменной форме путем составления одного документа, подписанного сторонами. При выборе управляющей организации общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме с каждым собственником помещения в таком доме заключается договор управления на условиях, указанных в решении данного общего собрания.

По договору управления многоквартирным домом одна сторона (управляющая организация) по заданию другой стороны (собственников помещений в многоквартирном доме, органов управления товарищества собственников жилья либо органов управления жилищного кооператива или органов управления иного специализированного потребительского кооператива) в течение согласованного срока за плату обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в таком доме, предоставлять коммунальные услуги собственникам помещений в таком доме и пользующимся помещениями в этом доме лицам, осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.

**34. Какие условия должен содержать договор управления многоквартирным домом?**

В договоре управления многоквартирным домом должны быть указаны:

- состав общего имущества многоквартирного дома, в отношении которого будет осуществляться управление, и адрес такого дома;
- перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, порядок изменения такого перечня, а также перечень коммунальных услуг, которые предоставляет управляющая организация;
- порядок определения цены договора, размера платы за содержание и ремонт жилого помещения и размера платы за коммунальные услуги, а также порядок внесения такой платы;
- порядок осуществления контроля за выполнением управляющей организацией ее обязательств по договору управления.

Условия договора управления многоквартирным домом устанавливаются одинаковыми для всех собственников помещений в многоквартирном доме.

### **35. На какой срок заключается договор управления многоквартирным домом?**

Договор управления многоквартирным домом заключается на срок не менее чем один год и не более чем пять лет.

При отсутствии заявления одной из сторон о прекращении договора управления многоквартирным домом по окончании срока его действия такой договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, какие были предусмотрены таким договором.

Если иное не установлено договором управления многоквартирным домом, управляющая организация обязана приступить к выполнению такого договора не позднее чем через тридцать дней со дня его подписания.

### **36. В каком порядке производится изменение и расторжение договора управления многоквартирным домом?**

Изменение и расторжение договора управления многоквартирным домом осуществляются в порядке, предусмотренном гражданским законодательством.

Жилищный кодекс РФ отсылает правоприменителя к статьям 450-453 Гражданского кодекса РФ, которые необходимо изложить здесь для

более правильного понимания случаев изменения и расторжения договора управления многоквартирным домом:

#### **«Статья 450. Основания изменения и расторжения договора**

1. Изменение и расторжение договора возможны по соглашению сторон, если иное не предусмотрено настоящим Кодексом, другими законами или договором.

2. По требованию одной из сторон договор может быть изменен или расторгнут по решению суда только:

- 1) при существенном нарушении договора другой стороной;
- 2) в иных случаях, предусмотренных настоящим Кодексом, другими законами или договором.

Существенным признается нарушение договора одной из сторон, которое влечет для другой стороны такой ущерб, что она в значительной степени лишается того, на что была вправе рассчитывать при заключении договора.

3. В случае одностороннего отказа от исполнения договора полностью или частично, когда такой отказ допускается законом или соглашением сторон, договор считается соответственно расторгнутым или измененным.

#### **Статья 451. Изменение и расторжение договора в связи с существенным изменением обстоятельств**

1. Существенное изменение обстоятельств, из которых стороны исходили при заключении договора, является основанием для его изменения или расторжения, если иное не предусмотрено договором или не вытекает из его существа.

Изменение обстоятельств признается существенным, когда они изменились настолько, что, если бы стороны могли это разумно предвидеть, договор вообще не был бы ими заключен или был бы заключен на значительно отличающихся условиях.

2. Если стороны не достигли соглашения о приведении договора в соответствие с существенно изменившимися обстоятельствами или о его расторжении, договор может быть расторгнут, а по основаниям, предусмотренным пунктом 4 настоящей статьи, изменен судом по требованию заинтересованной стороны при наличии одновременно следующих условий:

- 1) в момент заключения договора стороны исходили из того, что такого изменения обстоятельств не произойдет;
- 2) изменение обстоятельств вызвано причинами, которые заинтересованная сторона не могла преодолеть после их возникновения при той степени заботливости и осмотрительности, какая от нее требовалась по характеру договора и условиям оборота;
- 3) исполнение договора без изменения его условий настолько нарушило бы соответствующее договору соотношение имущественных интересов сторон и повлекло бы для заинтересованной стороны такой ущерб, что она в значительной степени лишилась бы того, на что была вправе рассчитывать при заключении договора;
- 4) из обычаев делового оборота или существа договора не вытекает, что риск изменения обстоятельств несет заинтересованная сторона.

3. При расторжении договора вследствие существенно изменившихся обстоятельств суд по требованию любой из сторон определяет последствия расторжения договора, исходя из необходимости справедливого распределения между сторонами расходов, понесенных ими в связи с исполнением этого договора.

4. Изменение договора в связи с существенным изменением обстоятельств допускается по решению суда в исключительных случаях, когда расторжение договора противоречит общественным интересам либо повлечет для сторон ущерб, значительно превышающий затраты, необходимые для исполнения договора на измененных судом условиях.

### **Статья 452. Порядок изменения и расторжения договора**

1. Соглашение об изменении или о расторжении договора совершается в той же форме, что и договор, если из закона, иных правовых актов, договора или обычаев делового оборота не вытекает иное.

2. Требование об изменении или о расторжении договора может быть заявлено стороной в суд только после получения отказа другой стороны на предложение изменить или расторгнуть договор либо неполучения ответа в срок, указанный в предложении или установленный законом либо договором, а при его отсутствии - в тридцатидневный срок.

### **Статья 453. Последствия изменения и расторжения договора**

1. При изменении договора обязательства сторон сохраняются в измененном виде.

2. При расторжении договора обязательства сторон прекращаются.

3. В случае изменения или расторжения договора обязательства считаются измененными или прекращенными с момента заключения соглашения сторон об изменении или о расторжении договора, если иное не вытекает из соглашения или характера изменения договора, а при изменении или расторжении договора в судебном порядке - с момента вступления в законную силу решения суда об изменении или о расторжении договора.

4. Стороны не вправе требовать возвращения того, что было исполнено ими по обязательству до момента изменения или расторжения договора, если иное не установлено законом или соглашением сторон.

5. Если основанием для изменения или расторжения договора послужило существенное нарушение договора одной из сторон, другая сторона вправе требовать возмещения убытков, причиненных изменением или расторжением договора».

### **37. Применяются ли положения управления многоквартирным домом для жилищных кооперативов и товариществ собственников жилья?**

Управление многоквартирным домом, который находится в собственности жилищного кооператива или в котором создано товарищество собственников жилья, осуществляется с учетом положений разделов V и VI Жилищного кодекса РФ, определяющих правовое положение жилищных и жилищно-строительных кооперативов, а также товариществ собственников жилья, что будет проанализировано в соответствующих разделах.

### **38. В каком порядке происходит передача дел при прекращении договора с управляющей организацией?**

Управляющая организация за тридцать дней до прекращения договора управления многоквартирным домом обязана передать техническую документацию на многоквартирный дом и иные связанные с

управлением таким домом документы вновь выбранной управляющей организации, товариществу собственников жилья либо жилищному кооперативу или иному специализированному потребительскому кооперативу либо в случае непосредственного управления таким домом собственниками помещений в таком доме одному из данных собственников, указанному в решении общего собрания данных собственников о выборе способа управления таким домом, или, если такой собственник не указан, любому собственнику помещения в таком доме.

**39. Обязана ли управляющая организация отчитываться перед собственниками помещений о своей деятельности по управлению многоквартирным домом?**

Если иное не установлено договором управления многоквартирным домом, управляющая организация ежегодно в течение первого квартала текущего года представляет собственникам помещений в многоквартирном доме отчет о выполнении договора управления за предыдущий год.

**40. Каковы особенности порядка управления многоквартирным домом, находящимся в государственной или муниципальной собственности?**

Порядок управления многоквартирным домом, все помещения в котором находятся в собственности Российской Федерации, субъекта Российской Федерации или муниципального образования, устанавливается соответственно Правительством Российской Федерации, органом государственной власти субъекта Российской Федерации и органом местного самоуправления.

Управление многоквартирным домом, все помещения в котором находятся в собственности Российской Федерации, субъекта Российской Федерации или муниципального образования, осуществляется путем заключения договора управления данным домом с управляющей организацией, выбираемой по результатам открытого конкурса или, если такой конкурс в соответствии с законодательством признан несостоявшимся, без проведения такого конкурса.

**41. Какие особенности непосредственного управления многоквартирным домом собственниками помещений в таком доме?**

При непосредственном управлении многоквартирным домом собственниками помещений в таком доме договоры оказания услуг по содержанию и (или) выполнению работ по ремонту общего имущества в таком доме с лицами, осуществляющими соответствующие виды деятельности, собственники помещений в таком доме заключают на основании решений общего собрания указанных собственников.

При этом все или большинство собственников помещений в таком доме выступают в качестве одной стороны заключаемых договоров.

Договоры холодного и горячего водоснабжения, водоотведения, электроснабжения, газоснабжения (в том числе поставки бытового газа в баллонах), отопления (теплоснабжения, в том числе поставки твердого топлива при наличии печного отопления) заключаются каждым собственником помещения, осуществляющим непосредственное управление многоквартирным домом, от своего имени.

На основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, осуществляющих непосредственное управление таким домом, от имени собственников помещений в таком доме в отношениях с третьими лицами вправе действовать один из собственников помещений в таком доме или иное лицо, имеющее полномочие, удостоверенное доверенностью, выданной в письменной форме ему всеми или большинством собственников помещений в таком доме.

#### **42. Оказывают ли содействие органы местного самоуправления для создания условий по управлению многоквартирными домами?**

В целях создания условий для управления многоквартирными домами органы местного самоуправления:

- обеспечивают равные условия для деятельности управляющих организаций независимо от организационно-правовых форм;
- могут предоставлять управляющим организациям, товариществам собственников жилья либо жилищным кооперативам или иным специализированным потребительским кооперативам бюджетные средства на капитальный ремонт многоквартирных домов;
- содействуют повышению уровня квалификации лиц, осуществляющих управление многоквартирными домами, и организации обучения лиц, имеющих намерение осуществлять такую деятельность.

Органы местного самоуправления и управляющие организации обязаны предоставлять гражданам по их запросам информацию об установленных ценах и тарифах на услуги и работы по содержанию и ремонту многоквартирных домов и жилых помещений в них, о размерах оплаты в соответствии с этими ценами и тарифами, об объеме, о перечне и качестве оказываемых услуг и выполняемых работ, а также о ценах и тарифах на предоставляемые коммунальные услуги и размерах оплаты этих услуг.

### **Часть 3. ВОПРОСЫ ПО ЖИЛЫМ ПОМЕЩЕНИЯМ, ПРЕДОСТАВЛЯЕМЫМ ПО ДОГОВОРУ СОЦИАЛЬНОГО НАЙМА.**

#### **1. Что означает предоставление жилого помещения по договору социального найма?**

Необходимо отметить, что жилое помещение по договору социального найма предоставляется в государственном или муниципальном жилом фонде. Такое жилое помещение предоставляется только малоимущим гражданам. С ними заключается договор социального найма, который дает гражданину проживать в помещении государственного или муниципального жилого фонда.

Законодатель, учитывая реалии настоящего времени, предусмотрел основания, при которых гражданину органом местного самоуправления присваивается статус малоимущего. При этом учитывается как доход, приходящийся на каждого члена семьи, так и стоимость имущества, находящегося в собственности всех членов семьи и подлежащее налогообложению.

В современном обществе нередки случаи, когда граждане официально нигде не работающие или работающие на официальную мизерную зарплату, имеют в собственности такое дорогостоящее имущество, как автомобили, садовые участки, домовладения, моторные лодки и т.п. Это имущество, которое подлежит налогообложению, то есть должно быть зарегистрировано в налоговой инспекции, что влияет на признание гражданина малоимущим и возможность состоять на учете для предоставления жилого помещения.

Однако Жилищный кодекс РФ делает в таком случае оговорку и указывает, что по договорам социального найма могут быть предоставлены жилые помещения иным категориям граждан, которые определены Федеральным законом, настоящим Кодексом или законом субъекта Российской Федерации. Данные жилые помещения предоставляются по основаниям и в порядке, предусмотренном новым Кодексом, если иной порядок не предусмотрен Федеральным законом или

законом субъекта РФ. Необходимо отметить, что такие жилые помещения должны находиться в жилищном фонде Российской Федерации или в жилищном фонде субъекта Российской Федерации.

Поскольку в основном такой жилой фонд находится в ведении органов местного самоуправления и являются муниципальным, то этим категориям граждан могут предоставляться жилые помещения по договорам социального найма только в случае наделения органов местного самоуправления государственными полномочиями на обеспечение указанных категорий граждан жилыми помещениями.

Важным моментом является и то, что жилые помещения по договорам социального найма не могут быть предоставлены, как иностранным гражданам, так и лицам без гражданства в том случае, если международным договором РФ не предусмотрено иное.

Ни для кого не секрет, что в РФ в настоящее время проживает много граждан, не являющихся гражданами РФ. Эти граждане являются бывшими гражданами СССР, и у них имеется гражданство республик так называемого ближнего зарубежья. Такие граждане не могут претендовать на признание их малоимущими и получение жилых помещений по договорам социального найма до того времени, пока они не будут признаны гражданами РФ.

## **2. Новый Жилищный кодекс определил норму предоставления жилой площади и учетную норму площади жилого помещения. Что следует понимать под этими нормами?**

При ответах на последующие вопросы очень часто будут использоваться понятия, как учетной нормы, так и нормы предоставления, поэтому очень важно уяснить, что является нормой предоставления, а что учетной нормой жилой площади.

**Норма предоставления жилой площади** определяется Жилищным кодексом РФ исходя из размера общей площади жилого помещения, которое предоставляется гражданину по договору социального найма. Эта норма является минимальным размером площади предоставляемого жилого помещения на каждого нуждающегося гражданина.

Такая норма не является единообразной для ее применения ко всем регионам РФ и устанавливается органом местного самоуправления в правовом акте, издаваемом этим органом.

Норма предоставления зависит от достигнутого соответствующим муниципальным образованием уровня обеспеченности жилыми помещениями, предоставляемых по договору найма, и других факторов.

Законодатель не расшифровывает, что является другими факторами и, что такое уровень обеспеченности жилыми помещениями.

Однако, исходя из общих принципов толкования норм Жилищного кодекса, следует понимать это так, что скажем, в областном центре и в городе районного значения того же региона субъекта РФ будут разные нормы предоставления жилой площади исходя из количества проживающих граждан и уровня обеспеченности их жилыми помещениями.

В том случае, если жилищный фонд находится в ведении государственных органов или органов субъектов РФ, при предоставлении гражданам по договорам социального найма жилых помещений этих жилищных фондов, могут быть установлены иные нормы предоставления жилой площади.

Если норма предоставления жилого помещения определяется для установления минимального размера площади жилого помещения, которая предоставляется малоимущим категориям граждан, то учетная норма площади жилого помещения необходима для определения обеспеченности граждан жилыми помещениями в целях их принятия на учет.

**Учетная норма площади жилого помещения** представляет собой минимальный размер площади жилого помещения, который дает основание для малоимущего гражданина встать на учет для получения жилого помещения по договору социального найма. Учетная норма устанавливается только органом местного самоуправления и размер этой нормы не может превышать размер нормы предоставления жилого помещения, установленной этим органом.

### **3. Какие условия необходимы для признания граждан малоимущими? Существуют ли какие-либо условия признания таких граждан, нуждающимися в жилых помещениях?**

Жилищный кодекс РФ предусмотрел несколько оснований для признания граждан нуждающимися в жилых помещениях, предоставляемых по договорам социального найма:

Во-первых, эти граждане не должны быть нанимателями жилых помещений по договорам социального найма, членами семьи нанимателя жилого помещения по договору социального найма либо собственниками жилых помещений или членами семьи собственника жилого помещения;

Во-вторых, такие граждане фактически могут являться нанимателями жилых помещений по договорам социального найма или членами семьи нанимателя жилого помещения по договору социального найма либо собственниками жилых помещений или членами семьи собственника жилого помещения, однако обеспеченность этих граждан жилым помещением на одного члена семьи составляет менее учетной нормы, предусмотренной настоящим Жилищным кодексом;

В-третьих, гражданами, нуждающимися в предоставлении жилых помещениях по договорам социального найма, могут быть и лица, которые проживают в помещениях, не отвечающих установленным для жилых помещений требованиям. То есть такие жилые помещения могут не соответствовать санитарным и техническим правилам, установленным для жилых помещений, например, отсутствие в жилом помещении окон влечет за собой признание лиц, проживающих в этом помещении нуждающимися в улучшении своих жилищных условий;

В-четвертых, нуждающимися могут быть признаны наниматели жилых помещений по договорам социального найма, члены семьи нанимателя жилого помещения по договорам социального найма или собственники жилых помещений, члены семьи собственника жилого помещения, проживающие в квартире, занятой несколькими семьями с учетом того, что в составе семьи имеется больной, страдающий тяжелой формой хронического заболевания при котором невозможно совместное проживание с этим больным в квартире и не имеется иного жилого помещения, занимаемого по договору социального найма и принадлежащего на праве собственности. Перечень таких заболеваний, имеющих хроническую форму, устанавливается правительством РФ.

Возможные случаи, когда у гражданина или членов его семьи имеется несколько жилых помещений по договорам социального найма или принадлежащих им на праве собственности. В таких случаях для учета и признания граждан, нуждающимися в предоставлении жилых помещений, учитывается размер общей площади жилых помещений, то есть сумма общей площади всех указанных жилых помещений. Исходя, из общей суммарной площади жилых помещений, на которые гражданин имеет право, и определяется уровень обеспеченности общей площадью жилого помещения гражданина и членов его семьи.

#### **4. В каком порядке производится принятие на учет граждан, нуждающихся в жилых помещениях? Какие документы должны быть представлены гражданином для принятия его на учет в качестве нуждающегося в жилом помещении?**

Жилые помещения по договорам социального найма по Жилищному кодексу РФ предоставляются только тем гражданам, которые были приняты на учет в качестве нуждающихся в жилых помещениях.

Ранее мы рассмотрели те категории граждан, которые могут быть признаны нуждающимися в жилых помещениях. Эти категории граждан и имеют право состоять на учете в качестве нуждающихся в жилых помещениях по договору социального найма.

Возможны варианты, когда гражданину предоставлено право состоять на учете по нескольким основаниям, например, как малоимущему

гражданину, так и гражданину, который относится к категории определенной законом или законом субъекта РФ. В таких случаях гражданин может выбрать одно из оснований или находится на учете по всем основаниям.

Учет граждан, нуждающихся в жилых помещениях и принятие их на этот учет, осуществляется органами местного самоуправления.

Для того чтобы гражданин мог встать на учет, он должен подать заявление о принятии его на учет по месту своего жительства. Законодательством могут быть предусмотрены случаи, когда граждане могут подавать заявление о принятии на учет не по месту своего жительства. Однако Жилищный кодекс РФ не расшифровывает те случаи, когда гражданин подает заявление и состоит на учете не по месту своего жительства.

В том случае, если граждане, которые имеют право состоять на учете как малоимущие, являются недееспособными, то заявление о принятии их на учет подается их законными представителями. Признание гражданина недееспособным осуществляется по действующему законодательству только через суд по заявлению заинтересованного лица. Впоследствии, после установления недееспособности гражданина, его законным представителем может быть только то лицо, которое назначено органом опеки и попечительства его законным представителем, то есть опекун.

Кроме заявления о принятии на учет, гражданин, желающий состоять на учете в качестве нуждающегося в жилом помещении, должен предоставить в орган, осуществляющий принятие на учет, пакет документов, подтверждающих право данного гражданина состоять на учете. Орган, осуществляющий принятие на учет, выдает гражданину расписку в получении этих документов, в которой указывается перечень документов и дата получения этих документов.

Жилищный кодекс РФ предусмотрел определенный срок, в течение которого принимается решение о принятии на учет или об отказе в принятии на учет гражданина. После подачи гражданином заявления и представления пакета документов, необходимых для постановки на учет, у муниципального органа, осуществляющего постановку на учет, существует тридцатидневный срок. Однако этот тридцатидневный срок составляет тридцать рабочих дней со дня представления указанных документов в данный орган. Тридцать рабочих дней - это дни за вычетом, как праздничных, так и выходных дней, и в каждом случае такой срок может быть разным в зависимости от количества праздничных и выходных дней.

После принятия решения орган, осуществляющий постановку на учет, в течение трех рабочих дней со дня принятия решения выдает или направляет гражданину, подавшему заявление о принятии на учет,

документ, подтверждающий принятие его на учет или отказ в принятии его на учет. На основании настоящего Кодекса будет принят нормативный акт соответствующего субъекта РФ, который установит порядок ведения органом местного самоуправления учета граждан в качестве нуждающихся в жилых помещениях по договору социального найма.

### **5. Существуют ли какие-либо ограничения в случае ухудшения гражданами своих жилищных условий?**

Граждане, которые с целью намерения приобретения права состоять на учете, совершили действия, в результате которых они могут быть признаны нуждающимися в жилых помещениях, могут быть приняты на учет в качестве таковых не ранее чем через пять лет со дня совершения указанных действий.

Статья 53 Жилищного кодекса РФ, установившая данный срок является новацией жилищного законодательства. По нашему мнению новый Кодекс должен был определить основания для признания преднамеренными действий гражданина, в результате которых он мог быть признан нуждающимся в жилом помещении, а также орган, устанавливающий эти основания.

Что подразумевается под намеренным ухудшением гражданами своих жилищных условий? Это любые действия, после совершения которых у граждан возникает право состоять на учете. Например, продажа дачного участка, поскольку одним из условий признания гражданина малоимущим является учет нахождения у него в собственности имущества, подлежащего налогообложению и определяющего его имущественное положение. Такими действиями может быть и увольнение с работы, в результате чего гражданин автоматически становится малоимущим. То есть, это возможное ухудшение, как своих жилищных условий, так и своего имущественного положения. Вопрос в том, как оценить такие действия, как намеренные, то есть с целью постановки на «квартирный» учет, или как непреднамеренные, связанные с жизненными обстоятельствами.

В каждом конкретном случае муниципальный орган, осуществляющий постановку на учет категорию малоимущих граждан, которые могут быть признаны нуждающимися в жилых помещениях, будет подробно рассматривать все обстоятельства, послужившие основанием для признания таких граждан нуждающимися в жилых помещениях.

Перечень документов, которые необходимо будет представить гражданину при постановке на учет, будет впоследствии установлен законом соответствующего субъекта Российской Федерации.

## **6. В каких случаях предусмотрен отказ в принятии граждан на учет в качестве нуждающихся в жилых помещениях?**

Статья 54 Жилищного кодекса РФ предусмотрела три основания для отказа в принятии на учет таких граждан:

Во-первых, это непредоставление документов, подтверждающих право гражданина состоять на учете в качестве нуждающегося;

Во-вторых, гражданином, представившим документы, не подтверждается его право состоять на учете в качестве нуждающегося;

В-третьих, не истек, предусмотренный статьей 53 ЖК РФ, пятилетний срок намеренного ухудшениями гражданами своих жилищных условий.

Как и решение о принятии на учет, решение об отказе в принятии на учет выдается или направляется гражданину, подавшему заявление о принятии на учет, не позднее, чем через три рабочих дня со дня принятия такого решения.

Решение об отказе в принятии на учет может быть обжаловано гражданином в судебном порядке.

Гражданин, который принят на учет муниципальным органом, имеет право состоять на учете в качестве нуждающегося в жилых помещениях до получения им жилого помещения по договору социального найма или до выявления оснований для снятия его с учета.

## **7. В каких случаях производится снятие граждан с учета в качестве нуждающихся в жилых помещениях?**

Статьей 56 Жилищного кодекса РФ предусмотрено шесть оснований, в соответствии с которыми возможно снятие с учета граждан:

- 1) по месту учета гражданин может добровольно подать заявление о снятии его с учета;
- 2) у гражданина могут быть утрачены основания, дающие право на получение жилого помещения по договору социального найма. Например, такой гражданин может перестать быть малоимущим в результате повышения своего материального благосостояния;
- 3) гражданин снимается с учета при выезде на место жительства в другое муниципальное образование за исключением случаев смены места жительства в пределах городов федерального значения - Москвы и Санкт-Петербурга;
- 4) гражданин получает в установленном порядке от органа государственной власти или органа местного самоуправления бюджетные средства на приобретение

- или строительство жилого помещения. С момента получения таких бюджетных средств гражданин уже не является нуждающимся в предоставлении жилого помещения;
- 5) гражданину предоставлен в установленном порядке от органа государственной власти или органа местного самоуправления земельный участок для строительства жилого дома. С момента оформления прав на земельный участок для строительства жилого дома гражданин снимается с учета в независимости от того, будет ли им возведен жилой дом на предоставленном земельном участке;
  - 6) при выявлении в представленных документах сведений, не соответствующих действительности, и которые послужили основанием для принятия на учет;
  - 7) в случае неправомερных действий должностных лиц органа, осуществляющего принятие на учет.

Этой же статьей Жилищного кодекса РФ предусмотрен следующий порядок снятия с учета граждан. При выявлении условий, являющихся основанием для снятия с учета, в течение тридцати рабочих дней орган местного самоуправления принимает решение о снятии гражданина с учета.

В решении в обязательном порядке указывается основание для снятия с учета со ссылкой на обстоятельства, предусмотренные частью первой ст. 56 ЖК РФ. Такие решения о снятии с учета также выдаются или направляются гражданам с момента принятия решения не позднее, чем через три рабочих дня. Решение о снятии с учета граждан в качестве нуждающихся в жилых помещениях, может быть обжаловано последним в судебном порядке.

#### **8. Каков порядок предоставления жилых помещений по договорам социального найма гражданам, состоящим на учете в качестве нуждающихся в жилых помещениях?**

Новый Жилищный кодекс предусмотрел предоставление жилых помещений по договорам социального найма гражданам, состоящим на учете в качестве нуждающихся, в порядке очередности, исходя из времени принятия таких граждан на учет.

Однако в части 2 статьи 57 Жилищного кодекса РФ указаны случаи внеочередного предоставления жилых помещений по договорам социального найма трем категориям граждан:

- 1) гражданам, жилые помещения которых признаны в установленном порядке непригодными для проживания и ремонта или не подлежащими реконструкции;
- 2) детям-сиротам и детям, оставшимся без попечения родителей, лицам из числа детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, по окончании их пребывания в образовательных и иных учреждениях, в том числе в учреждениях социального обслуживания, в приемных семьях, детских домах семейного типа, при прекращении опеки (попечительства), а также по окончании службы в Вооруженных Силах РФ или по возвращению из учреждений, исполняющих наказание в виде лишения свободы;
- 3) гражданам, страдающим тяжелыми формами хронических заболеваний, перечень которых устанавливается Правительством РФ.

При предоставлении жилых помещений по договорам социального найма орган местного самоуправления выносит решение, которое является основанием для заключения договора социального найма. Это решение о предоставлении жилого помещения выдается или направляется гражданам, в отношении которых это решение принято, не позднее чем через три рабочих дня со дня принятия решения.

Решение о предоставлении жилого помещения по договору социального найма кроме требований, предусмотренных новым Кодексом, в обязательном порядке устанавливает срок заключения соответствующего договора найма. Одним из условий заключения договора социального найма является предоставление жилого помещения по месту жительства гражданина, то есть в черте соответствующего населенного пункта, но с условием нормы предоставления на одного человека, приходящейся на общую площадь жилого помещения.

Жилищный кодекс РФ предусмотрел основания для предоставления комнат в коммунальной квартире по договору социального найма, но эти основания будут рассмотрены чуть позднее.

Ранее уже указывалось, что гражданин может быть признан нуждающимся в улучшении жилищных условий даже при учете жилого помещения, находящегося у него в собственности, но при предоставлении жилого помещения по договору социального найма площадь жилого помещения, находящегося у гражданина на праве собственности, должна давать последнему право принадлежать к той категории граждан, которая дает ему право состоять на учете, как нуждающемуся в предоставлении жилого помещения.

Другим необходимым условием предоставления гражданину жилого помещения является учет действий и гражданско-правовых сделок с жилыми помещениями, если в результате этого произошло уменьшение размера занимаемых жилых помещений или их отчуждение. При установлении факта указанных действий и сделок в течение пятилетнего срока после их совершения последние в обязательном порядке учитываются при определении общей площади предоставляемого жилого помещения по договору социального найма в порядке, установленном законодательством субъекта РФ.

### **9. Какие законные интересы граждан учитываются при предоставлении жилых помещений по договорам социального найма?**

Жилищный кодекс РФ предусмотрел, что при предоставлении жилых помещений по договору социального найма заселение одной комнаты лицами разного пола, за исключением супругов, допускается только с их согласия. Кроме того, закон определил возможность предоставления жилого помещения по договору социального найма площадью, превышающей норму предоставления на одного человека, но не более, чем в два раза. Такое жилое помещение может быть предоставлено в том случае, если оно представляет собой одну комнату, однокомнатную квартиру или предназначена для вселения гражданина, страдающего одной из форм хронических заболеваний, перечень которых установлен Правительством РФ.

### **10. В каких случаях предоставляются освободившиеся жилые помещения в коммунальной квартире?**

Тема предоставления жилых помещений, которые освободились в коммунальной квартире вследствие убытия по каким-то причинам гражданина с данной жилой площади и при условии, что такое жилье находится в муниципальной либо государственной собственности, является очень насущной, так как коммунальные квартиры составляют значительное количество жилищного фонда. Закон предусмотрел несколько категорий граждан, которым в установленном порядке может быть предоставлено освободившееся жилое помещение в коммунальной квартире.

Во-первых, такая возможность предоставлена тем нанимателям или собственникам, которые проживают в данной коммунальной квартире и на момент освобождения жилого помещения признаны или могут быть признаны малоимущими и нуждающимися в жилых помещениях. В этом

случае освободившееся жилое помещение предоставляется такой категории граждан по договору социального найма.

Во-вторых, если указанные граждане в коммунальной квартире отсутствуют, то освободившееся жилое помещение может быть предоставлено нанимателям или собственникам, которые могут быть признаны малоимущими, но которые обеспечены общей площадью жилого помещения на одного члена семьи менее нормы предоставления, то есть такие граждане хоть и являются малоимущими, но норма общей площади занимаемых жилых помещений не дает им право встать на учет, как нуждающимся в жилье. Этим гражданам освободившееся жилое помещение также предоставляется по договору социального найма.

В третьих, при отсутствии вышеназванных двух категорий граждан возможно предоставление освободившегося жилого помещения гражданам, которые обеспечены общей площадью жилого помещения на одного члена семьи меньше нормы предоставления, но не являются малоимущими. По заявлению таких заинтересованных лиц освободившееся жилое помещение предоставляется им на основании договора купли-продажи.

При отсутствии в коммунальной квартире всех трех вышеобозначенных категорий граждан вселение в освободившееся жилое помещение осуществляется на основании договора социального найма в порядке, предусмотренном Жилищным кодексом РФ, то есть, тем гражданам, которые состоят на учете, как нуждающиеся в предоставлении жилого помещения по договору социального найма.

## **11. Что такое договор социального найма? Какие условия он содержит?**

Договор социального найма жилого помещения составляется между собственником жилого помещения государственного или муниципального жилищного фонда либо уполномоченным таким собственником лицом - наймодателем и гражданином, которому данное жилое помещение предоставляется во владение и пользование для проживания в нем на условиях, установленных Жилищным Кодексом РФ. Такой гражданин называется нанимателем жилого помещения по договору социального найма.

Важным моментом, на который следует обратить внимание, является то, что договор социального найма жилого помещения заключается без установления срока его действия. Такой договор считается бессрочным, пока не наступят основания для его прекращения.

Любые изменения оснований и условий, дающих право на получение жилого помещения по договору социального найма, не

являются основанием расторжения договора социального найма жилого помещения. То есть, если гражданин получил жилое помещение по договору социального найма по основаниям, предусмотренным настоящим кодексом, а впоследствии перестал быть, например, малоимущим, это не дает оснований наймодателю требовать расторжения договора социального найма.

Кроме пользования жилым помещением по договору социального найма в многоквартирном доме наниматель данного жилого помещения приобретает право пользования общим имуществом в этом доме.

## **12. Что такое предмет договора социального найма жилого помещения?**

Предметом договора социального найма жилого помещения могут быть следующие жилые помещения - жилой дом, квартира, часть жилого дома или квартиры.

Обязательным условием предоставления жилого помещения является то, что такие помещения не могут быть изолированными жилыми помещениями, помещениями вспомогательного использования, а также считаться общим имуществом в многоквартирном доме. В жизни нередки случаи из житейской практики, когда гражданам предоставлялись для проживания различные «колясочные», кладовые, холлы, которые после небольшого переустройства становились местом для проживания нуждающихся в жилых помещениях граждан.

Новый Кодекс запретил предоставлять такие помещения по договору социального найма и использовать их, как жилые.

Договор социального найма жилого помещения заключается в письменной форме, и основанием для заключения такого договора является постановление соответствующего государственного или муниципального органа о предоставлении жилого помещения в жилищном фонде социального использования.

Для нанимателя жилого помещения важным обстоятельством является условие, определяющее, что в случае изменения собственника жилого помещения или передачи права хозяйственного ведения или оперативного управления жилым помещением какому-либо другому юридическому лицу не допускается расторжение или изменение условий договора социального найма жилого помещения.

## **13. Какие права и обязанности несет наймодатель по договору социального найма?**

Наймодалель жилого помещения по договору социального найма обладает правом требования своевременного внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги, которыми пользуются вселенные граждане.

В обязанности наймодателя жилого помещения по договору социального найма входит:

- передача нанимателю свободного от прав иных лиц жилого помещения при вселении последнего;
- обязательное участие в поддержании надлежащего состояния и ремонта общего имущества в многоквартирном доме, в котором находится сданное внаем жилое помещение;
- осуществление капитального ремонта жилого помещения;
- обеспечение предоставления нанимателю необходимых коммунальных услуг надлежащего качества.

Иные обязанности наймодателя жилого помещения по договору социального найма, помимо указанных выше, предусмотрены жилищным законодательством и договором социального найма жилого помещения.

#### **14. Предусмотрена ли ответственность наймодателя жилого помещения по договору социального найма?**

Статьей 66 ЖК РФ установлено, что наймодатель жилого помещения по договору социального найма, не исполняющий обязанностей, предусмотренных жилищным законодательством и договором социального найма жилого помещения, несет ответственность, предусмотренную законодательством.

Ответственность наймодателя также является новацией жилищного законодательства и практически обеспечивает нанимателю качественное обслуживание предоставляемого по договору социального найма жилого помещения, поскольку наймодатель обязан своевременно проводить капитальный ремонт сданного внаем жилого помещения, общего имущества в многоквартирном доме и устройств, находящихся в жилом помещении и предназначенных для предоставления коммунальных услуг.

В том случае, если свои обязанности наймодатель не выполняет или выполняет их ненадлежащим образом, наниматель вправе по своему выбору потребовать от наймодателя:

- уменьшения платы за пользование занимаемым жилым помещением, общим имуществом в многоквартирном доме;
- возмещения своих расходов на устранение недостатков жилого помещения или общего имущества в многоквартирном доме;

- возмещения убытков, причиненных ненадлежащим исполнением или неисполнением указанных обязанностей наймодателем.

Впервые закон дает нанимателю жилого помещения по договору социального найма право требовать от наймодателя надлежащего исполнения своих обязанностей. Например, если в квартире, предоставленной по договору социального найма, обнаружилась неисправность радиатора отопления, то наниматель должен поставить об этом в известность наймодателя, а если последний не решает данную проблему, то наниматель за свои собственные денежные средства может устранить неисправность, а впоследствии потребовать возмещения своих расходов с наймодателя.

### **15. Какие права и обязанности предусмотрены новым Жилищным кодексом для нанимателя жилого помещения по договору социального найма?**

Наниматель жилого помещения заключивший в установленном порядке договору социального найма имеет следующие права:

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

Иные права нанимателя жилого помещения могут быть предусмотрены как настоящим Кодексом, так и другими федеральными законами и договором социального найма.

Кроме установленных законом прав наниматель жилого помещения по договору социального найма обязан:

- использовать жилое помещение по назначению и в пределах, которые установлены настоящим Кодексом;
- обеспечивать сохранность жилого помещения;
- поддерживать надлежащее состояние жилого помещения;
- проводить текущий ремонт жилого помещения;
- своевременно вносить плату за жилое помещение и коммунальные услуги;

- информировать наймодателя в установленные договором сроки об изменении оснований и условий, дающих право пользования жилым помещением по договору социального найма.

Наниматель жилого помещения по договору социального найма может нести и иные обязанности, предусмотренные настоящим Кодексом, другими федеральными законами и договором социального найма.

Наниматель жилого помещения по договору социального найма, не исполняющий обязанностей, предусмотренных жилищным законодательством и договором социального найма жилого помещения, несет ответственность, предусмотренную законодательством.

#### **16. Кто по новому Кодексу относится к членам семьи нанимателя жилого помещения? Какие существуют права и обязанности у членов семьи нанимателя жилого помещения по договору социального найма?**

Необходимым условием отнесения граждан к членам семьи нанимателя жилого помещения по договору социального найма является наличие родственных связей нанимателя, а также совместное проживание с нанимателем. Членами семьи нанимателя закон определил супруга нанимателя жилого помещения, детей и родителей данного нанимателя.

Членами семьи нанимателя жилого помещения по договору социального найма могут быть признаны другие родственники, нетрудоспособные иждивенцы, но они должны быть вселены самим нанимателем в качестве членов его семьи и вести с ним общее хозяйство. Членам семьи нанимателя жилого помещения по договору социального найма могут быть признаны и иные лица, но только в исключительных случаях и в судебном порядке.

Во время проживания вместе с нанимателем члены его семьи имеют равные с нанимателем права и обязанности, а дееспособные члены семьи нанимателя несут солидарную с нанимателем ответственность по обязательствам, вытекающим из договора социального найма.

Граждане, которые являются членами семьи нанимателя жилого помещения по договору социального найма, в обязательном порядке указываются в договоре социального найма жилого помещения.

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

Положение бывшего члена семьи нанимателя по договору социального найма выгодно отличается от положения бывшего члена семьи собственника жилого помещения, поскольку факт признания гражданина бывшим членом семьи нанимателя не дает оснований для его выселения. Граждане, переставшие быть одной семьей, имеют право обменять свое жилое помещение, например, на два других жилых помещения, предоставленных по договорам социального найма.

### **17. Какие права существуют у нанимателя на вселение в занимаемое им жилое помещение по договору социального найма других граждан?**

Статья 70 Жилищного кодекса РФ разграничивает права граждан на вселение к нанимателю. Так, важным моментом являются родственные отношения гражданина при вселении к нанимателю.

При вселении к нанимателю в занимаемое им жилое помещение по договору социального найма его супруга, детей и родителей требуется согласия членов его семьи, выраженное в письменной форме.

При вселении других граждан, кроме выраженного в письменной форме согласия членов своей семьи нанимателя, требуется также согласие наймодателя.

Наймодатель может запретить вселение граждан в качестве проживающих совместно с нанимателем членов его семьи в случае, если после их вселения общая площадь соответствующего жилого помещения на одного члена семьи составит менее учетной нормы.

Как видно из содержания данной статьи Кодекса расчет учетной нормы не влияет на вселение к нанимателю супруга, детей и родителей в том числе несовершеннолетних детей.

В случае вселения к нанимателю граждан в качестве членов его семьи, договор социального найма изменяется, и в нем указываются все члены семьи, вселенные к нанимателю.

Нередко, на практике возникает очень много вопросов, когда граждане, проживающие с нанимателем, могут временно отсутствовать на данной жилой площади в силу различных бытовых причин, а именно неприязненных отношений с нанимателем, долгосрочной командировки или выезда за рубеж, необходимости проживания в другом месте, где гражданин не приобрел в установленном законом порядке право на жилье.

Статья 71 Жилищного кодекса РФ предусмотрела, что временное отсутствие кого-либо из проживающих совместно с нанимателем членов его семьи или всех этих граждан не влечет изменение их прав и обязанностей по договору социального найма. Это означает, что за

гражданами даже в случае их временного отсутствия закреплены право пользования жилым помещением и обязанность внесения платы за жилье.

### **18. Каким образом происходит обмен жилыми помещениями, занимаемыми по договорам социального найма?**

Нанимателю жилого помещения по договору социального найма законом предоставлено право обмена своего жилого помещения, но только на те жилые помещения, которые предоставлены другому нанимателю также по договорам социального найма. Такой обмен производится с выраженного в письменной форме согласия наймодателя и проживающих совместно с нанимателем членов его семьи, в том числе временно отсутствующих членов семьи.

Закон дает право и членам семьи нанимателя требовать от последнего обмена занимаемого ими жилого помещения на жилые помещения, принадлежащие другим нанимателям.

Закон оставил и такое положение старого Жилищного кодекса, как принудительный обмен жилыми помещениями. Подобный обмен производится в том случае, когда между нанимателем и членами семьи не достигнуто соглашение о добровольном обмене и любой из них вправе требовать осуществления принудительного обмена совершаемого в судебном порядке.

При принудительном обмене обязательно учитываются доводы и законные интересы лиц, проживающих в обмениваемом жилом помещении. Такими доводами и законными интересами являются удаленность обмениваемого жилого помещения, этажность, район, где находится обмениваемое жилое помещение, общая площадь жилого помещения и др.

Закон установил ограничение на обмен жилого помещения, в котором проживают несовершеннолетние, недееспособные или ограниченно дееспособные граждане, являющиеся членами семей нанимателей. В случае обмена жилого помещения, в котором проживают вышеперечисленные граждане, необходимо получить предварительное согласие органов опеки и попечительства. Если органы опеки и попечительства установят, что обменом жилыми помещениями нарушаются права или законные интересы указанных выше лиц, то они отказывают в даче такого согласия.

Органы опеки и попечительства в течение четырнадцати рабочих дней со дня подачи ими соответствующих заявлений должны рассмотреть вопрос и принять решение о даче согласия или об отказе нанимателю и членам его семьи в обмене жилыми помещениями.

Закон не ограничивает количество участников в процессе обмена жилыми помещениями, а также место нахождения обмениваемых жилых

помещений, то есть они могут быть как в одном, так и в разных населенных пунктах. Единственным ограничением является соблюдение требований части 1 статьи 70 настоящего Кодекса, рассмотренная нами ранее и определяющая права членов семьи нанимателя.

Статья 73 Жилищного кодекса РФ предусмотрела основания, по которым не допускается обмен жилыми помещениями между нанимателями данных помещений по договорам социального найма:

- если к нанимателю обмениваемого жилого помещения предъявлен иск о расторжении или об изменении договора социального найма жилого помещения;
- право пользования обмениваемым жилым помещением оспаривается в судебном порядке;
- обмениваемое жилое помещение признано в установленном порядке непригодным для проживания;
- принято решение о сносе соответствующего дома или его переоборудовании для использования в других целях;
- принято решение о капитальном ремонте соответствующего дома с переустройством и (или) перепланировкой жилых помещений в этом доме;
- в результате обмена в коммунальную квартиру вселяется гражданин, страдающий одной из тяжелых форм хронических заболеваний, указанных в перечне, установленном постановлением Правительства РФ.

### **19. Как практически производится оформление обмена жилыми помещениями между нанимателями данных помещений по договорам социального найма?**

В первую очередь нанимателю необходимо получить согласие соответствующих наймодателей на обмен на основании заключенного между указанными нанимателями договора об обмене жилыми помещениями.

Договор об обмене жилыми помещениями заключается в письменной форме путем составления одного документа, подписанного соответствующими нанимателями. Оригинал договора представляется каждому из наймодателей, с которыми у них заключены договоры социального найма с целью получения согласия на соответствующий обмен. Согласие или отказ в даче такого согласия наймодатель дает в письменной форме. Это согласие должно быть выдано нанимателю или представителю нанимателя не позднее чем через десять рабочих дней со дня обращения.

В случаях, по которым возможен отказ в даче согласия на обмен жилыми помещениями перечислены выше в статье 73 Жилищного

кодекса РФ. Отказ наймодателя в даче согласия на обмен может быть обжалован в судебном порядке.

После подписания нанимателями договора об обмене жилыми помещениями и получения согласия наймодателей на обмен этих помещений, наниматели обращаются к наймодателям с просьбой о расторжении ранее заключенных договоров социального найма в соответствии с договором об обмене жилыми помещениями и одновременном заключении новых договоров социального найма.

Для расторжения и заключения указанных договоров закон предусмотрел десять рабочих дней со дня обращения соответствующего гражданина и представления им соответствующих документов.

Как видно из анализа статей, посвященных обмену жилыми помещениями, закон не предусматривает особой сложности в обмене такими жилыми помещениями и составлении документов, которые дают право на обмен.

## **20. Может ли быть признан обмен жилыми помещениями, предоставленными по договорам социального найма, недействительным?**

В случае, если при обмене жилыми помещениями нарушены чьи-то права и законные интересы, а также требования Жилищного кодекса РФ, заинтересованное лицо вправе обратиться в суд по основаниям, предусмотренным гражданским законодательством Российской Федерации для признания сделки недействительной.

Если суд примет решение о признании обмена жилыми помещениями недействительным, то обмениваемые стороны подлежат переселению в ранее занимаемые ими жилые помещения.

Если обмен жилыми помещениями признан недействительным вследствие неправомерных действий одной из сторон при обмене жилыми помещениями, то виновная сторона обязана возместить другой стороне убытки, возникшие вследствие такого обмена.

## **21. Допускает ли новый Жилищный кодекс поднаем жилого помещения, предоставленного по договору социального найма?**

Статья 76 Жилищного кодекса предусматривает возможность сдачи жилого помещения по договору социального найма в поднаем. Условием заключения такого договора является согласие в письменной форме наймодателя и проживающих совместно с нанимателем членов его семьи о передаче в поднаем части занимаемого им жилого помещения или всего жилого помещения в случае временного выезда нанимателя и проживающих с ним членов его семьи.

Обязательным для заключения договора поднайма жилого помещения является и условие об учетной норме общей площади жилого помещения приходящейся на каждого из проживающих граждан, то есть договор поднайма жилого помещения не может быть заключен, если площадь соответствующего жилого помещения составит менее учетной нормы, а в коммунальной квартире - нормы предоставления жилого помещения.

В коммунальной квартире в случае сдачи в наем жилого помещения, кроме согласия наймодателя и членов семьи нанимателя, требуется согласие всех собственников помещений в коммунальной квартире и проживающих совместно с ними членов их семей.

В случае заключения договора поднайма ответственным перед наймодателем остается наниматель, а поднаниматель не приобретает самостоятельного права пользования жилым помещением.

Не допускается передача жилого помещения в поднаем, если в этом жилом помещении проживает или в него вселяется гражданин страдающий одной из тяжелых форм хронических заболеваний, перечисленных в постановлении Правительства РФ, а также в других предусмотренных федеральными законами случаях.

Закон предусматривает для договора найма заключение последнего в письменной форме. Один экземпляр договора поднайма передается наймодателю жилого помещения.

Все граждане, которые вселяются в жилое помещение по договору поднайма, обязательно должны быть указаны в этом договоре.

Законодатель не предусмотрел ограничений в сроке заключения договора поднайма, однако если в договоре срок не определен, то договор считается заключенным на один год.

Лица, вселенные в жилое помещение по договору поднайма обязаны пользоваться жилым помещением в соответствии с договором поднайма, Жилищным кодексом РФ, иными нормативными правовыми актами.

Обязательным условием заключенного договора поднайма является его возмездность, то есть гражданин, и члены его семьи могут быть вселены в жилое помещение, предоставленное по договору социального найма только на условиях оплаты за проживание в данном жилом помещении.

Порядок, условия, сроки внесения и размер платы за поднаем жилого помещения, предоставленного по договору социального найма, устанавливаются по соглашению сторон в договоре поднайма такого жилого помещения.

## **22. В каких случаях прекращается и расторгается договор поднайма жилого помещения, предоставленного по договору социального найма?**

Договор поднайма жилого помещения, предоставленного по договору социального найма, после окончания срока, на который он был заключен, прекращает свое действие.

Договор поднайма подлежит прекращению и в случае прекращения договора социального найма жилого помещения, на которое заключен договор поднайма.

Кроме того, договор поднайма может быть расторгнут как по согласию сторон, так и в результате невыполнения нанимателем условий договора поднайма жилого помещения.

Невыполнение поднанимателем условий договора поднайма представляет собой нижеследующее:

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

При установлении вышеперечисленных фактов наниматель жилого помещения вправе предупредить поднанимателя о необходимости устранить такие нарушения, а если указанные нарушения влекут за собой разрушение жилого помещения, также вправе назначить данному поднанимателю разумный срок для проведения ремонта жилого помещения.

В дальнейшем, если поднаниматель или гражданин, вселенный вместе с поднанимателем продолжает нарушать права и законные интересы соседей или использовать жилое помещение не по назначению либо без уважительных причин не производит необходимый ремонт, наниматель вправе расторгнуть договор поднайма жилого помещения и выселить поднанимателя и вселенных совместно с поднанимателем граждан.

Если после прекращения или расторжения договора поднайма поднаниматель отказывается освободить предоставленное ему жилое помещение, он подлежит выселению вместе с проживающими с ним гражданами.

Поднаниматель и вселенные совместно с ним граждане выселяются без предоставления другого жилого помещения в судебном порядке.

Если договор поднайма жилого помещения заключен без указания срока, сторона договора - инициатор прекращения договора обязана предупредить другую сторону о прекращении договора поднайма за три месяца.

### **23. Кто такие временные жильцы и чем их правовое положение отличается от поднаимателей?**

Наниматель жилого помещения по договору социального найма вправе разрешить другим гражданам проживание в занимаемом жилом помещении в качестве временных жильцов.

Временные жильцы в таких случаях проживают безвозмездно, что и отличает их от поднаимателей данного жилого помещения.

Временные жильцы проживают в предоставленном жилом помещении по согласию членов семьи нанимателя и с предварительным уведомлением наймодателя. Однако наймодатель вправе запретить проживание временных жильцов в случае, если после их вселения общая площадь соответствующего жилого помещения на каждого проживающего составит для отдельной квартиры менее учетной нормы, а для коммунальной квартиры - менее нормы предоставления.

Срок проживания временных жильцов не может превышать шесть месяцев подряд.

Временные жильцы не обладают самостоятельным правом пользования жилым помещением, то есть теми правами, какими обладают наниматель и проживающие с ним члены его семьи.

Ответственность за временных жильцов перед наймодателем несет наниматель.

Временные жильцы обязаны освободить соответствующее жилое помещение по истечении согласованного с ними срока проживания, а в случае, если срок не согласован, не позднее чем через семь дней со дня предъявления нанимателем или совместно проживающим с ним членом его семьи требования о таком освобождении.

Временные жильцы подлежат выселению из жилого помещения в судебном порядке без предоставления другого жилого помещения в случаях:

- прекращения договора социального найма жилого помещения;
- отказа временных жильцов освободить жилое помещение по истечении согласованного с ними срока проживания или предъявления требования о выселении в вышеуказанный семидневный срок.

Еще одной новацией нового жилищного закона является возможность предоставления нанимателю по договору социального найма жилого помещения меньшего размера взамен занимаемого жилого помещения по его желанию.

Наниматель жилого помещения по договору социального найма, с согласия проживающих совместно с ним членов его семьи, в том числе временно отсутствующих, может обратиться к наймодателю с просьбой о предоставлении ему жилого помещения меньшего размера взамен занимаемого в том случае, если общая площадь жилого помещения на одного члена семьи превышает норму предоставления.

На основании заявления нанимателя жилого помещения о замене жилого помещения наймодатель обязан предоставить нанимателю по согласованию с ним другое жилое помещение в течение трех месяцев со дня подачи соответствующего заявления.

Федеральным законодательством и законодательством субъектов Российской Федерации могут быть предусмотрены иные основания замены гражданам жилых помещений.

Положения данной статьи Жилищного кодекса РФ направлены на интересы тех граждан, которые занимают жилое помещение, большее, чем им требуется для проживания, и за содержание которого они не желают платить. Однако сама постановка вопроса о вменении в обязанность наймодателю в трехмесячный срок предоставить обратившимся к нему гражданам другое жилое помещение меньшего размера, может сделать такую статью неработающей, поскольку наймодатель должен обладать достаточным свободным жилищным фондом для решения вопросов замены жилья, а в связи с нынешней нехваткой жилья установление трехмесячного срока для замены жилого помещения не влечет для наймодателя никаких правовых последствий.

#### **24. В каких случаях может изменяться договор социального найма жилого помещения?**

Статья 82 ЖК РФ предусмотрела для граждан, проживающих в одной квартире, но пользующихся в ней жилыми помещениями на основании отдельных договоров социального найма и объединившихся в одну семью, право требовать заключения с кем-либо из них одного договора социального найма на все занимаемые ими жилые помещения.

Кроме того, дееспособный член семьи нанимателя с согласия остальных членов своей семьи и наймодателя вправе требовать признания себя нанимателем по ранее заключенному договору социального найма вместо первоначального нанимателя. Такое же право принадлежит в случае смерти нанимателя любому дееспособному члену семьи умершего нанимателя.

#### **25. В каком порядке производится расторжение и прекращение договора социального найма жилого помещения.**

Основанием для расторжения договора социального найма жилого помещения является соглашение сторон или волеизъявление нанимателя с согласия в письменной форме проживающих совместно с ним членов его семьи. В таких случаях договор может быть расторгнут в любое время.

Если наниматель и члены его семьи выехали в другое место жительства, договор социального найма жилого помещения считается расторгнутым со дня выезда.

Закон предусмотрел судебный порядок расторжения договора социального найма жилого помещения по требованию наймодателя в следующих случаях:

- невнесение нанимателем платы за жилое помещение и (или) коммунальные услуги в течение более шести месяцев;
- разрушение или повреждение жилого помещения нанимателем или другими гражданами, за действия которых он отвечает;
- систематическое нарушение прав и законных интересов соседей, которое делает невозможным совместное проживание в одном жилом помещении;
- использование жилого помещения не по назначению.

Расторжение договора социального найма влечет за собой требование наймодателя о выселении нанимателя из занимаемого жилого помещения вместе с проживающими с ним членами его семьи.

Договор социального найма жилого помещения прекращается и в связи с утратой (разрушением) жилого помещения, со смертью одиноко проживавшего нанимателя.

## **26. Какие условия предусмотрены для выселения граждан из жилых помещений, предоставленных по договорам социального найма**

Выселение граждан из жилых помещений, предоставленных по договорам социального найма, производится в судебном порядке:

- 1) с предоставлением других благоустроенных жилых помещений по договорам социального найма;
- 2) с предоставлением других жилых помещений по договорам социального найма;
- 3) без предоставления других жилых помещений.

## **27. В каких случаях гражданам при выселении предоставляются благоустроенные жилые помещения?**

Граждане выселяются из жилых помещений с предоставлением других благоустроенных жилых помещений по договорам социального найма в случае, если:

- дом, в котором находится жилое помещение, подлежит сносу;
- жилое помещение подлежит переводу в нежилое помещение;
- жилое помещение признано непригодным для проживания;
- в результате проведения капитального ремонта или реконструкции дома жилое помещение не может быть сохранено или его общая площадь уменьшится, вследствие чего проживающие в нем наниматель и члены его семьи могут быть признаны нуждающимися в жилых помещениях, либо увеличится, в результате чего общая площадь занимаемого жилого помещения на одного члена семьи существенно превысит норму предоставления.

Если дом, в котором находится жилое помещение, занимаемое по договору социального найма, подлежит сносу, выселяемым из него гражданам предоставляются другие благоустроенные жилые помещения по договорам социального найма органом государственной власти или местного самоуправления, принявшими решение о сносе такого дома.

Если жилое помещение, занимаемое по договору социального найма, подлежит переводу в нежилое помещение или признано непригодным для проживания, то выселяемым из такого жилого помещения гражданам другое благоустроенное жилое помещение по договору социального найма предоставляется наймодателем.

Если капитальный ремонт или реконструкция дома не могут быть проведены без выселения нанимателя, нанимателю и членам его семьи на время проведения капитального ремонта или реконструкции предоставляется другое жилое помещение без расторжения договора социального найма жилого помещения, находящегося в указанном доме. В таких случаях наймодатель обязан предоставить нанимателю и членам его семьи жилое помещение маневренного фонда.

В случае отказа нанимателя и членов его семьи от переселения в это жилое помещение наймодатель может потребовать переселения в судебном порядке. Переселение нанимателя и членов его семьи в жилое

помещение маневренного фонда и обратно осуществляется за счет наймодателя.

Возможен вариант с согласия нанимателя и членов его семьи предоставления им наймодателем в пользование другого благоустроенного жилого помещения с заключением договора социального найма. В таком случае договор социального найма жилого помещения в доме, подлежащем капитальному ремонту или реконструкции, подлежит расторжению.

Если в результате проведения капитального ремонта или реконструкции дома жилое помещение, занимаемое нанимателем и членами его семьи по договору социального найма, не может быть сохранено или его общая площадь уменьшится, вследствие чего проживающие в нем наниматель и члены его семьи могут быть признаны нуждающимися в жилых помещениях, либо увеличится, в результате чего общая площадь занимаемого жилого помещения на одного члена семьи существенно превысит норму предоставления, наймодателем должно быть предоставлено другое жилое помещение по договору социального найма до начала капитального ремонта или реконструкции.

Если после проведения капитального ремонта или реконструкции дома общая площадь жилого помещения, которое занимали наниматель и члены его семьи уменьшилась, последние вправе вселиться в такое жилое помещение. Исходя из смысла вышеуказанного наниматель и члены его семьи могут отказаться от вселения в ранее занимаемое ими жилое помещение, общая площадь которого уменьшилась.

Предоставляемое гражданам в указанных случаях в связи с выселением другое жилое помещение по договору социального найма должно быть благоустроенным применительно к условиям соответствующего населенного пункта, равным по общей площади ранее занимаемому жилому помещению, отвечать установленным требованиям и находиться в черте данного населенного пункта. Если наниматель и члены его семьи до выселения занимали квартиру или не менее чем две комнаты в коммунальной квартире, наниматель соответственно имеет право на получение квартиры или на получение жилого помещения, состоящего из того же числа комнат, в коммунальной квартире.

## **28. В каких случаях производится выселение нанимателя и проживающих совместно с ним членов его семьи из жилого помещения с предоставлением другого жилого помещения по договору социального найма**

Наниматель и проживающие совместно с ним члены его семьи в течение более шести месяцев без уважительных причин не оплачивающие

жилое помещение и коммунальные услуги, могут быть выселены в судебном порядке с предоставлением другого жилого помещения по договору социального найма, размер которого соответствует размеру жилого помещения, установленному для вселения граждан в общежитие.

Случаи несвоевременного внесения оплаты за предоставленное жилое помещение и коммунальные услуги в последнее время получили широкое распространение в России. Граждане по различным причинам не вносят оплату за жилье. В том случае, если суд установит, что граждане, проживающие в жилом помещении по договору социального найма не оплачивают установленные платежи без уважительной причины, он может принять решение о переселении таких граждан в жилое помещение общей площадью из расчета 6 квадратных метров на каждого гражданина и которое может быть неблагоустроенным.

### **29. В каких случаях производится выселение нанимателя и проживающих совместно с ним членов его семьи из жилого помещения без предоставления другого жилого помещения**

Выселение нанимателя и проживающих совместно с ним членов его семьи из жилого помещения без предоставления другого жилого помещения производится в следующих случаях:

- если наниматель и проживающие совместно с ним члены его семьи используют жилое помещение не по назначению;
- систематически нарушают права и законные интересы соседей;
- бесхозяйственно обращаются с жилым помещением, допуская его разрушение.

При совершении таких действий нанимателем или членами его семьи наймодатель обязан предупредить их о необходимости устранить нарушения. Если указанные нарушения влекут за собой разрушение жилого помещения, наймодатель может назначить нанимателю и членам его семьи разумный срок для устранения этих нарушений.

Если наниматель жилого помещения и проживающие совместно с ним члены его семьи после предупреждения наймодателя не устранят эти нарушения, то по требованию наймодателя или других заинтересованных лиц они выселяются в судебном порядке без предоставления другого жилого помещения.

Без предоставления другого жилого помещения могут быть выселены из жилого помещения граждане, лишенные родительских прав,

если совместное проживание этих граждан с детьми, в отношении которых они лишены родительских прав, признано судом невозможным.

#### **Часть 4. ВОПРОСЫ, СВЯЗАННЫЕ С ПРЕДОСТАВЛЕНИЕМ ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ СПЕЦИАЛИЗИРОВАННОГО ЖИЛИЩНОГО ФОНДА.**

##### **1. Какие жилые помещения относятся к специализированному жилищному фонду?**

К жилым помещениям специализированного жилищного фонда или к специализированным жилым помещениям относятся следующие жилые помещения:

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

В качестве специализированных жилых помещений используются только жилые помещения, предоставляемые органом государственной власти или местного самоуправления.

Жилое помещение можно признать специализированным только после отнесения его к специализированному жилищному фонду в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

Как включение жилого помещения, так и его исключение из специализированного жилищного фонда производится на основании решения органа, осуществляющего управление государственным или муниципальным жилищным фондом, то есть того органа, который вселял гражданина в специализированный жилищный фонд и кто взимает с проживающего в жилом помещении гражданина и членов его семьи установленные законом платежи за проживание в данном жилом помещении.

Специализированные жилые помещения не подлежат отчуждению, передаче в аренду, в наем, за исключением передачи таких помещений по договорам найма, предусмотренным настоящим разделом.

## **2. Кто имеет право проживать в служебных жилых помещениях?**

В специализированных жилых помещениях служебного типа имеют право проживать граждане, состоящие в трудовых отношениях со следующими юридическими лицами:

- органом государственной власти;
- органом местного самоуправления;
- государственным унитарным предприятием;
- государственным или муниципальным учреждением;
- в связи с прохождением службы;
- в связи с назначением на государственную должность Российской Федерации или субъекта Российской Федерации;
- в связи с избранием на выборные должности в органы государственной власти или органы местного самоуправления.

## **3. Какой категории граждан предоставляются жилые помещения в общежитиях?**

Жилые помещения в общежитиях предназначены для временного проживания граждан в период их работы, службы или обучения.

Под эти цели предоставляется дом либо часть дома, построенные или переоборудованные для этих целей. Такие жилые помещения укомплектовываются мебелью и другими необходимыми для проживания граждан предметами.

Отличительным условием признания жилья жилым помещением в общежитии является предоставление наймодателем не только жилого помещения, но и бытовых условий для проживания граждан.

## **4. Кто может проживать в жилых помещениях маневренного фонда?**

Жилые помещения маневренного фонда предназначены для временного проживания:

- граждан в связи с капитальным ремонтом или реконструкцией жилых помещений, занимаемых ими по договорам социального найма;

- граждан, которые утратили свои жилые помещения в результате обращения взыскания на эти жилые помещения, приобретенные в 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.

Жизненная практика последних лет показывает, что нередки случаи, когда собственник закладывает жилье, где он проживает со своей семьей, в качестве обеспечения получаемого кредита для приобретения более нового и большего по размеру жилого помещения, но в случае возможной невыплаты полученного кредита необязательно, что граждане, проживающие в этом жилом помещении, могут быть выселены без предоставления другого жилого помещения. В таких случаях и предоставляется жилье маневренного фонда,

Также, жилые помещения данного фонда предоставляются гражданам, у которых единственные жилые помещения стали непригодными для проживания в результате чрезвычайных обстоятельств и в других случаях, предусмотренных законодательством.

#### **5. Для чего предназначаются жилые помещения в домах системы социального обслуживания населения?**

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

#### **6. Кто имеет право проживать в жилых помещениях фондов для временного поселения вынужденных переселенцев и лиц, признанных беженцами?**

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.

**7. Для каких категорий граждан предназначены жилые помещения так называемой социальной защиты отдельных категорий граждан?**

Граждане, которые в соответствии с действующим законодательством отнесены к категории граждан, нуждающихся в специальной социальной защите, имеют право на предоставление им жилых помещений в соответствии с федеральным законодательством и законодательством субъектов Российской Федерации.

**8. В каком порядке предоставляются специализированные жилые помещения?**

Специализированные жилые помещения предоставляются на основании решения собственников таких помещений или уполномоченных ими лиц по договору найма.

Договор найма специализированных жилых помещений заключается между собственниками таких помещений и гражданами.

Не может быть заключен договор найма на жилые помещения, предназначенные для проживания граждан, которые в соответствии с законодательством отнесены к числу граждан, нуждающихся в специальной социальной защите. Таким гражданам жилые помещения предоставляются по договорам безвозмездного пользования. То есть такие граждане пользуются предоставленными им жилыми помещениями, не осуществляя плату за них.

По основаниям, установленным законом, такие специализированные жилые помещения предоставляются гражданам, не обеспеченным жилыми помещениями в соответствующем населенном пункте.

**9. Что представляет собой договор найма специализированного жилого помещения?**

Специализированное жилое помещение предоставляется собственником специализированного жилого помещения гражданину или нанимателю за плату во владение и пользование для временного проживания. Собственником специализированного жилого помещения является тот орган государственной власти или местного самоуправления, во введении которого находится жилое помещение.

Такой договор заключается на основании решения о предоставлении специализированного помещения и соответственно называется «договор найма специализированного жилого помещения».

В договоре найма специализированного жилого помещения в обязательном порядке указывается предмет договора, права и обязанности сторон по пользованию специализированным жилым помещением.

Обмен такого занимаемого специализированного жилого помещения, а также передача его в поднаем не допускается.

Договор найма специализированного жилого помещения заключается в письменной форме. В нем указываются все члены семьи нанимателя.

Пользование специализированными жилыми помещениями по договорам найма осуществляется по правилам, предусмотренным статьей 65, частями 3 и 4 статьи 67 и статьей 69 Жилищного Кодекса РФ.

Однако к правилам пользования служебными жилыми помещениями по договорам найма таких помещений применяются правила, предусмотренные частями 2 - 4 статьи 31, статьей 65 и частями 3 и 4 статьи 67 настоящего Кодекса.

Вышеуказанные статьи Жилищного кодекса РФ определяют права граждан, проживающих в жилых помещениях на праве собственности и на основании договоров социального найма. Ранее мы подробно рассматривали положения этих статей, в связи с чем полагаем необходимым изложить их дословно для применения к пользованию специализированными, в том числе служебными, жилыми помещениями:

**«Части 2-4 статьи 31 ЖК РФ:**

2. 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.

3. Дееспособные 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.

4. В случае прекращения семейных отношений с собственником жилого помещения право пользования данным жилым помещением за бывшим членом семьи собственника этого жилого помещения не сохраняется, если иное не установлено соглашением между собственником и бывшим членом его семьи. Если у бывшего члена семьи собственника жилого помещения отсутствуют основания приобретения или осуществления права пользования иным жилым помещением, а также если имущественное положение бывшего члена семьи собственника жилого помещения и другие заслуживающие внимания обстоятельства не позволяют ему обеспечить себя иным жилым помещением, право пользования жилым помещением, принадлежащим указанному

собственнику, может быть сохранено за бывшим членом его семьи на определенный срок на основании решения суда. При этом суд вправе обязать собственника жилого помещения обеспечить иным жилым помещением бывшего супруга и других членов его семьи, в пользу которых собственник исполняет алиментные обязательства, по их требованию.

**Статья 65 ЖК РФ** определяет следующие права и обязанности наймодателя:

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

2. Наймодатель жилого помещения по договору социального найма обязан:

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

3. Наймодатель жилого помещения по договору социального найма помимо указанных в части 2 настоящей статьи обязанностей несет иные обязанности, предусмотренные жилищным законодательством и договором социального найма жилого помещения.

**Части 3 и 4 статьи 67 ЖК РФ** установили нижеследующие обязанности нанимателя:

3. Наниматель жилого помещения по договору социального найма обязан:

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

4. Наниматель жилого помещения по договору социального найма помимо указанных в части 3 настоящей статьи обязанностей несет иные обязанности, предусмотренные настоящим Кодексом, другими федеральными законами и договором социального найма.

**Статья 69 ЖК РФ** определила права и обязанности членов семьи нанимателя:

1. К членам семьи нанимателя жилого помещения по договору социального найма относятся проживающие совместно с ним его супруг, а также дети и родители данного нанимателя. Другие родственники, нетрудоспособные иждивенцы признаются членами семьи нанимателя жилого помещения по договору социального найма, если они вселены нанимателем в качестве членов его семьи и ведут с ним общее хозяйство. В исключительных случаях иные лица могут быть признаны членами семьи нанимателя жилого помещения по договору социального найма в судебном порядке.
2. Члены семьи нанимателя жилого помещения по договору социального найма имеют равные с нанимателем права и обязанности. Дееспособные члены семьи нанимателя жилого помещения по договору социального найма несут солидарную с нанимателем ответственность по обязательствам, вытекающим из договора социального найма.
3. Члены семьи нанимателя жилого помещения по договору социального найма должны быть указаны в договоре социального найма жилого помещения.
4. Если гражданин перестал быть членом семьи нанимателя жилого помещения по договору социального найма, но продолжает проживать в занимаемом жилом помещении, за ним сохраняются такие же права, какие имеют наниматель и члены его семьи. Указанный гражданин самостоятельно отвечает по своим обязательствам, вытекающим из соответствующего договора социального найма».

#### **10. В каких случаях может, быть расторгнут договор найма специализированного жилого помещения?**

Договор найма специализированного жилого помещения может быть расторгнут в любое время по соглашению сторон. Данный вид договора может быть расторгнут в любое время по инициативе нанимателя, а также в судебном порядке по требованию наймодателя при неисполнении нанимателем и проживающими совместно с ним членами его семьи обязательств по договору найма специализированного жилого помещения, и кроме этого в случаях, предусмотренных статьей 83 Жилищного кодекса РФ.

**Статья 83 ЖК РФ** предусмотрела нижеследующие основания для расторжения договоров социального найма, которые применяются и для договоров найма специализированного жилого помещения:

«1. Договор социального найма жилого помещения может быть расторгнут в любое время по соглашению сторон.

2. 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.
3. В случае выезда нанимателя и членов его семьи в другое место жительства договор социального найма жилого помещения считается расторгнутым со дня выезда.
4. 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.
5. Договор социального найма жилого помещения прекращается в связи с утратой (разрушением) жилого помещения, со смертью одиноко проживавшего нанимателя».

#### **11. Когда прекращаются сроки действия договора найма специализированного жилого помещения?**

Договор найма специализированного жилого помещения прекращается в связи с утратой (разрушением) такого жилого помещения или по иным предусмотренным Жилищным кодексом РФ основаниям.

В соответствии с частью 2 статьи 102 ЖК РФ переход права собственности на служебное жилое помещение или жилое помещение в общежитии, а также передача такого жилого помещения в хозяйственное ведение или оперативное управление другому юридическому лицу влечет за собой прекращение договора найма такого жилого помещения, за исключением случаев, если новый собственник такого жилого помещения или юридическое лицо, которому передано такое жилое помещение, является стороной трудового договора с работником - нанимателем такого жилого помещения. То есть такие случаи могут иметь место, когда наниматель специализированного жилого помещения заключит трудовой договор с новым собственником данного помещения.

#### **12. В каких случаях возможно выселение граждан из специализированных жилых помещений?**

Граждане должны освободить специализированные жилые помещения, которые они занимали по договорам найма специализированных жилых помещений, вследствие прекращения срока действия данного договора или вследствие его расторжения одной из сторон.

В случае отказа освободить такие жилые помещения указанные граждане подлежат выселению в судебном порядке без предоставления других жилых помещений, за исключением вышеуказанных случаев, предусмотренных частью 2 статьи 102 ЖК РФ.

### **13. Какие категории граждан не подлежат выселению из специализированных жилых помещений без предоставления другого жилья?**

Не могут быть выселены из служебных жилых помещений и жилых помещений в общежитиях без предоставления других жилых помещений граждане, не являющиеся нанимателями жилых помещений по договорам социального найма или членами семьи нанимателя жилого помещения по договору социального найма либо собственниками жилых помещений или членами семьи собственника жилого помещения и состоящие на учете в качестве нуждающихся в жилых помещениях:

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

2) пенсионеры по старости;

3) члены семьи работника, которому было предоставлено служебное жилое помещение или жилое помещение в общежитии и который умер;

4) инвалиды I или II групп, инвалидность которых наступила вследствие трудового увечья по вине работодателя, инвалиды I или II групп, инвалидность которых наступила вследствие профессионального заболевания в связи с исполнением трудовых обязанностей, инвалиды из числа военнослужащих, ставших инвалидами I или II групп вследствие ранения, контузии или увечья, полученных при исполнении обязанностей военной службы либо вследствие заболевания, связанного с исполнением обязанностей военной службы.

Этим гражданам предоставляются другие жилые помещения, которые должны находиться в черте соответствующего населенного пункта.

Выселение граждан из служебных жилых помещений или жилых помещений в общежитиях с предоставлением других жилых помещений в случае, предусмотренном частью 2 статьи 102 настоящего Кодекса, осуществляется прежним собственником или юридическим лицом, передающими соответствующие жилые помещения.

#### **14. Какой категории граждан предоставляются служебные жилые помещения и каков порядок предоставления этих помещений?**

Служебные жилые помещения предоставляются в виде отдельной квартиры определенным категориям граждан, которые устанавливаются:

- 1) органом государственной власти Российской Федерации - в жилищном фонде Российской Федерации;
- 2) органом государственной власти субъекта Российской Федерации - в жилищном фонде субъекта Российской Федерации;
- 3) органом местного самоуправления - в муниципальном жилищном фонде.

Договор найма служебного жилого помещения заключается на период трудовых отношений, прохождения службы либо нахождения на государственной должности Российской Федерации, государственной должности субъекта Российской Федерации или на выборной должности. Прекращение трудовых отношений либо пребывания на государственной должности Российской Федерации, государственной должности субъекта Российской Федерации или на выборной должности, а также увольнение со службы является основанием прекращения договора найма служебного жилого помещения.

#### **15. Каков порядок предоставления жилых помещений в общежитиях?**

Договор найма жилого помещения в общежитии заключается на период трудовых отношений, прохождения службы или обучения.

Жилые помещения в общежитиях предоставляются из расчета не менее шести квадратных метров жилой площади на одного человека.

Прекращение трудовых отношений, учебы, а также увольнение со службы является основанием прекращения договора найма жилого помещения в общежитии.

## **16. Каков порядок предоставления жилых помещений маневренного фонда?**

Договор найма жилого помещения маневренного фонда заключается на период:

1) до завершения капитального ремонта или реконструкции дома (при заключении такого договора с гражданами, занимаемым жилые помещения по договорам социального найма);

2) до завершения расчетов с гражданами, утратившими жилые помещения в результате обращения взыскания на них, после продажи жилых помещений, на которые было обращено взыскание (при заключении такого договора с гражданами, которые утратили свои жилые помещения в результате обращения взыскания на эти жилые помещения, приобретенные в 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) до завершения расчетов с гражданами, единственное жилое помещение которых стало непригодным для проживания в результате чрезвычайных обстоятельств, в порядке, предусмотренном настоящим Кодексом, другими федеральными законами, либо до предоставления им жилых помещений государственного или муниципального жилищного фонда в случаях и в порядке, которые предусмотрены настоящим Кодексом (при заключении такого договора с указанными гражданами);

4) установленный законодательством (при заключении такого договора с гражданами, право которых оговорено законом).

Жилые помещения маневренного фонда предоставляются из расчета не менее чем шесть квадратных метров жилой площади на одного человека.

Основанием для прекращения данного договора является истечение периода, на который заключен договор найма жилого помещения маневренного фонда.

## **17. Каков порядок предоставления жилых помещений в домах системы социального обслуживания населения?**

Порядок, условия предоставления жилых помещений в домах системы социального обслуживания населения и пользования такими жилыми помещениями на основании настоящего Кодекса будет установлен федеральным законодательством и законодательством субъектов Российской Федерации.

**18. Каков порядок предоставления жилых помещений фондов для временного поселения вынужденных переселенцев и лиц, признанных беженцами?**

Порядок предоставления жилых помещений фондов для временного поселения вынужденных переселенцев и лиц, признанных беженцами, будет впоследствии установлен федеральным законом.

**19. Каков порядок предоставления жилых помещений для социальной защиты отдельных категорий граждан?**

Порядок предоставления жилых помещений для социальной защиты отдельных категорий граждан по договорам безвозмездного пользования будет осуществляться в порядке и на условиях, которые в дальнейшем будут установлены федеральным законодательством, законодательством субъектов Российской Федерации.

**Часть 5. ВОПРОСЫ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ЖИЛИЩНЫХ И ЖИЛИЩНО-СТРОИТЕЛЬНЫХ КООПЕРАТИВОВ.**

**1. Что представляют собой жилищные и жилищно-строительные кооперативы?**

Жилищным или жилищно-строительным кооперативом признается добровольное объединение граждан и (или) юридических лиц на основе членства в целях удовлетворения потребностей граждан в жилье, а также управления жилыми и нежилыми помещениями в кооперативном доме.

Члены жилищного кооператива своими средствами участвуют в приобретении, реконструкции и последующем содержании многоквартирного дома.

Члены жилищно-строительного кооператива своими средствами участвуют в строительстве, реконструкции и последующем содержании многоквартирного дома.

Жилищные и жилищно-строительные кооперативы являются потребительскими кооперативами. Принципы действия потребительского кооператива установлены ст.116 Гражданского кодекса РФ, положения которой необходимо привести здесь дословно:

**«Статья 116. Потребительский кооператив**

1. Потребительским кооперативом признается добровольное объединение граждан и юридических лиц на основе членства с целью удовлетворения материальных и иных потребностей участников, осуществляемое путем объединения его членами имущественных паевых взносов.

2. Устав потребительского кооператива должен содержать помимо сведений, указанных в пункте 2 статьи 52 настоящего Кодекса, условия о размере паевых взносов членов кооператива; о составе и порядке внесения паевых взносов членами кооператива и об их ответственности за нарушение обязательства по внесению паевых взносов; о составе и компетенции органов управления кооперативом и порядке принятия ими решений, в том числе о вопросах, решения по которым принимаются единогласно или квалифицированным большинством голосов; о порядке покрытия членами кооператива понесенных им убытков.

3. Наименование потребительского кооператива должно содержать указание на основную цель его деятельности, а также или слово "кооператив", или слова "потребительский союз" либо "потребительское общество".

4. Члены потребительского кооператива обязаны в течение трех месяцев после утверждения ежегодного баланса покрыть образовавшиеся убытки путем дополнительных взносов. В случае невыполнения этой обязанности кооператив может быть ликвидирован в судебном порядке по требованию кредиторов.

Члены потребительского кооператива солидарно несут субсидиарную ответственность по его обязательствам в пределах невнесенной части дополнительного взноса каждого из членов кооператива.

5. Доходы, полученные потребительским кооперативом от предпринимательской деятельности, осуществляемой кооперативом в соответствии с законом и уставом, распределяются между его членами.

6. Правовое положение потребительских кооперативов, а также права и обязанности их членов определяются в соответствии с настоящим Кодексом законами о потребительских кооперативах».

Жилищный кодекс РФ предусмотрел одинаковые принципы деятельности и для жилищных и для жилищно-строительные кооперативов. В связи с этим, рассматривая основные позиции деятельности этих кооперативов, как и в Жилищном кодексе РФ, будет применяться термин - жилищные кооперативы.

## **2. Кто имеет право на вступление в жилищные кооперативы?**

Право на вступление в жилищные кооперативы имеют граждане, достигшие возраста шестнадцати лет, и юридические лица.

Категории граждан, которые в соответствии с Жилищным кодексом РФ признаны малоимущими и нуждающимися в предоставлении жилых помещений, имеют преимущественное право на вступление в жилищные кооперативы, организованные при содействии органов государственной власти РФ, органов государственной власти субъектов Российской Федерации или органов местного самоуправления.

### **3. Какие существенные условия необходимы для организации жилищного кооператива?**

Закон установил, что количество членов жилищного кооператива должно быть не менее пяти лиц, но не должно превышать количество жилых помещений в строящемся или приобретаемом кооперативом многоквартирном доме.

Решение об организации жилищного кооператива принимается собранием учредителей.

В собрании учредителей жилищного кооператива вправе участвовать лица, желающие организовать жилищный кооператив. То есть учредителями могут быть только те лица, которые имеют непосредственное отношение к кооперативному жилью.

Решение собрания учредителей об организации жилищного кооператива и об утверждении его устава считается принятым при условии, если за это решение проголосовали лица, желающие вступить в жилищный кооператив, которые по закону и являются учредителями.

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

Решение собрания учредителей жилищного кооператива оформляется протоколом.

Основанием правовой деятельности жилищного кооператива является настоящий Кодекс и устав жилищного кооператива

### **4. Какие условия должен содержать устав жилищного кооператива?**

Устав жилищного кооператива в обязательном порядке должен содержать следующие сведения:

- наименование кооператива;
- место нахождения кооператива;
- предмет и цели деятельности кооператива;
- порядок вступления в члены кооператива;

- порядок выхода из кооператива, выдачи паевого взноса и иных выплат;
- размер вступительных и паевых взносов;
- состав и порядок внесения вступительных и паевых взносов;
- ответственность за нарушение обязательств по внесению паевых взносов;
- состав и компетенцию органов управления кооператива и органов контроля за деятельностью кооператива;
- порядок принятия решений органами управления кооператива и органами контроля за деятельностью кооператива, в том числе по вопросам, решения по которым принимаются единогласно или квалифицированным большинством голосов;
- порядок покрытия членами кооператива понесенных им убытков;
- порядок реорганизации и ликвидации кооператива.

Устав жилищного кооператива может содержать другие, не противоречащие настоящему Кодексу, другим федеральным законам, положения.

## **5. В каком порядке осуществляется государственная регистрация жилищного кооператива?**

Государственная регистрация жилищного кооператива осуществляется в соответствии с законодательством о государственной регистрации юридических лиц.

Гражданский кодекс РФ в статье 51 определил обязательность государственной регистрации юридических лиц, к которым относится и жилищный кооператив:

### **«Статья 51. Государственная регистрация юридических лиц**

1. Юридическое лицо подлежит государственной регистрации в уполномоченном государственном органе в порядке, определяемом законом о государственной регистрации юридических лиц.

Данные государственной регистрации включаются в единый государственный реестр юридических лиц, открытый для всеобщего ознакомления.

Отказ в государственной регистрации юридического лица допускается только в случаях, установленных законом.

Отказ в государственной регистрации юридического лица, а также уклонение от такой регистрации могут быть обжалованы в суд.

2. Юридическое лицо считается созданным со дня внесения соответствующей записи в единый государственный реестр юридических лиц.»

**6. Какие органы имеют отношение к управлению жилищными кооперативами?**

Главным органом управления жилищного кооператива является общее собрание членов жилищного кооператива. Жилищный кодекс РФ предусмотрел такую организационную форму, как конференция, если число участников общего собрания членов жилищного кооператива более пятидесяти. Но такая организационная форма должна быть предусмотрена уставом жилищного кооператива.

Вторым по значению органом управления жилищным кооперативом является правление и председатель правления жилищного кооператива.

**7. Какие принципы управления в жилищном кооперативе?**

Общее собрание членов кооператива (конференция) является высшим органом управления жилищного кооператива, которое созывается в порядке, установленном уставом кооператива.

Компетенция общего собрания членов жилищного кооператива (конференции) определяется уставом кооператива в соответствии с Жилищным кодексом РФ.

**8. В каких случаях общее собрание членов жилищного кооператива является правомочным и как принимаются решения, касающиеся деятельности кооператива, оно собирается?**

Общее собрание членов жилищного кооператива является правомочным, если на нем присутствует более пятидесяти процентов членов кооператива.

Решения общего собрания членов жилищного кооператива могут считаться принятыми при условии, если за них проголосовало более половины членов жилищного кооператива, присутствовавших на таком общем собрании.

Решения общего собрания членов жилищного кооператива по вопросам, указанным в уставе жилищного кооператива, считаются принятыми при условии, что за них проголосовало более трех четвертей

членов жилищного кооператива, присутствовавших на таком общем собрании.

Решение общего собрания членов жилищного кооператива, принятое в установленном порядке, является обязательным для всех членов жилищного кооператива.

Общее собрание членов жилищного кооператива избирает органы управления жилищного кооператива и органы контроля за деятельностью жилищного кооператива.

Все решения общего собрания членов жилищного кооператива оформляются протоколом, который ведет секретарь, избираемый общим собранием. Во время проведения общего собрания составляется протокол, который подписывается председателем и секретарем общего собрания жилищного кооператива.

## **9. Что представляет собой правление жилищного кооператива?**

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.

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.

Правовая сущность работы правления жилищного кооператива определяется тем, что такое правление подотчетно общему собранию членов кооператива (конференции).

## **10. Каковы функции деятельности председателя правления жилищного кооператива?**

Председатель правления жилищного кооператива избирается правлением жилищного кооператива из своего состава на срок, определенный уставом жилищного кооператива. Закон не ограничивает членов жилищного кооператива в определении срока, на который может быть избран председатель кооператива, и отдает это право на откуп общему собранию, но исходя из правовых соображений, срок избрания председателя правления жилищного кооператива не должен превышать

срока избрания органа управления и контроля деятельности жилищного кооператива.

В обязанности председателя правления жилищного кооператива входит:

- обеспечение выполнения решений правления кооператива;
- осуществление иных полномочий, не отнесенных настоящим Кодексом или уставом кооператива к компетенции общего собрания членов кооператива (конференции) или правления кооператива.

При осуществлении своих прав и исполнении обязанностей председатель правления жилищного кооператива должен действовать в интересах кооператива добросовестно и разумно.

Председатель правления жилищного кооператива действует от имени кооператива, в том числе представляет его интересы и совершает сделки, без доверенности.

#### **11. Для чего назначается и какие функции выполняет ревизионная комиссия (ревизор) жилищного кооператива?**

Общим собранием членов кооператива (конференцией) избирается ревизионная комиссия (ревизор) для осуществления контроля за финансово-хозяйственной деятельностью жилищного кооператива.

Срок избрания ревизионной комиссии (ревизора) не может превышать три года.

Уставом жилищного кооператива определяется количество членов ревизионной комиссии.

Члены ревизионной комиссии одновременно не могут являться членами правления жилищного кооператива, а также занимать иные должности в органах управления жилищного кооператива.

Ревизионная комиссия жилищного кооператива из своего состава избирает председателя ревизионной комиссии.

В ходе исполнения своих непосредственных обязанностей ревизионная комиссия (ревизор) жилищного кооператива:

- в обязательном порядке проводит плановые ревизии финансово-хозяйственной деятельности жилищного кооператива не реже одного раза в год;
- представляет общему собранию членов кооператива (конференции) заключение о бюджете жилищного кооператива, годовом отчете и размерах обязательных платежей и взносов;

- отчитывается перед общим собранием членов кооператива (конференцией) о своей деятельности.

Ревизионная комиссия (ревизор) жилищного кооператива в любое время вправе проводить проверку финансово-хозяйственной деятельности кооператива и иметь доступ ко всей документации, касающейся деятельности кооператива.

Порядок работы ревизионной комиссии (ревизора) жилищного кооператива определяется уставом кооператива и другими документами кооператива.

## **12. В каком порядке производится прием в члены жилищного кооператива?**

Гражданин или юридическое лицо, желающие стать членом жилищного кооператива, подают в правление жилищного кооператива заявление о приеме в члены жилищного кооператива.

Правление жилищного кооператива в течение месяца рассматривает заявление о приеме в члены жилищного кооператива, после принимает решение о приеме или об отказе в приеме в члены жилищного кооператива.

Решение правления жилищного кооператива должно быть утверждено решением общего собрания членов жилищного кооператива (конференции).

Гражданин или юридическое лицо признается членом жилищного кооператива с момента уплаты вступительного взноса после утверждения решения о приеме в члены жилищного кооператива общим собранием членов кооператива (конференцией).

## **13. Как может быть реорганизован жилищный кооператив?**

Жилищный кооператив по решению общего собрания его членов (конференции) может быть преобразован в товарищество собственников жилья.

## **14. В каких случаях производится ликвидация жилищного кооператива?**

Жилищный кооператив может быть ликвидирован по основаниям и в порядке, которые предусмотрены гражданским законодательством.

Основания и порядок ликвидации юридического лица, в данном случае жилищного кооператива, детально описаны в статьях 61-64

Гражданского Кодекса РФ, которые будет правильным привести дословно:

**«Статья 61. Ликвидация юридического лица**

1. Ликвидация юридического лица влечет его прекращение без перехода прав и обязанностей в порядке правопреемства к другим лицам.

2. Юридическое лицо может быть ликвидировано: по решению его учредителей (участников) либо органа юридического лица, уполномоченного на то учредительными документами, в том числе в связи с истечением срока, на который создано юридическое лицо, с достижением цели, ради которой оно создано; по решению суда в случае допущенных при его создании грубых нарушений закона, если эти нарушения носят неустранимый характер, либо осуществления деятельности без надлежащего разрешения (лицензии) либо деятельности, запрещенной законом, либо с иными неоднократными или грубыми нарушениями закона или иных правовых актов, либо при систематическом осуществлении общественной или религиозной организацией (объединением), благотворительным или иным фондом деятельности, противоречащей его уставным целям, а также в иных случаях, предусмотренных настоящим Кодексом.

3. Требование о ликвидации юридического лица по основаниям, указанным в пункте 2 настоящей статьи, может быть предъявлено в суд государственным органом или органом местного самоуправления, которому право на предъявление такого требования предоставлено законом.

Решением суда о ликвидации юридического лица на его учредителей (участников) либо орган, уполномоченный на ликвидацию юридического лица его учредительными документами, могут быть возложены обязанности по осуществлению ликвидации юридического лица.

4. Юридическое лицо, являющееся коммерческой организацией либо действующее в форме потребительского кооператива, благотворительного или иного фонда, ликвидируется также в соответствии со статьей 65 настоящего Кодекса вследствие признания его несостоятельным (банкротом). Если стоимость имущества такого юридического лица недостаточна для удовлетворения требований кредиторов, оно может быть ликвидировано только в порядке, предусмотренном статьей 65 настоящего Кодекса. Положения о ликвидации юридических лиц вследствие несостоятельности (банкротства) не распространяются на казенные предприятия.

**Статья 62. Обязанности лица, принявшего решение о ликвидации юридического лица**

1. Учредители (участники) юридического лица или орган, принявшие решение о ликвидации юридического лица, обязаны незамедлительно письменно сообщить об этом в уполномоченный государственный орган для внесения в единый государственный реестр юридических лиц сведения о том, что юридическое лицо находится в процессе ликвидации.

2. 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 настоящим Кодексом, другими законами.

3. С момента назначения ликвидационной комиссии к ней переходят полномочия по управлению делами юридического лица. Ликвидационная комиссия от имени ликвидируемого юридического лица выступает в суде.

### **Статья 63. Порядок ликвидации юридического лица**

1. Ликвидационная комиссия помещает в органах печати, в которых публикуются данные о государственной регистрации юридического лица, публикацию о его ликвидации и о порядке и сроке заявления требований его кредиторами. Этот срок не может быть менее двух месяцев с момента публикации о ликвидации.

Ликвидационная комиссия принимает меры к выявлению кредиторов и получению дебиторской задолженности, а также письменно уведомляет кредиторов о ликвидации юридического лица.

2. После окончания срока для предъявления требований кредиторами ликвидационная комиссия составляет промежуточный ликвидационный баланс, который содержит сведения о составе имущества ликвидируемого юридического лица, перечне предъявленных кредиторами требований, а также о результатах их рассмотрения. Промежуточный ликвидационный баланс утверждается учредителями (участниками) юридического лица или органом, принявшими решение о ликвидации юридического лица. В случаях, установленных законом, промежуточный ликвидационный баланс утверждается по согласованию с уполномоченным государственным органом.

3. Если имеющиеся у ликвидируемого юридического лица (кроме учреждений) денежные средства недостаточны для удовлетворения требований кредиторов, ликвидационная комиссия осуществляет продажу имущества юридического лица с публичных торгов в порядке, установленном для исполнения судебных решений.

4. Выплата денежных сумм кредиторам ликвидируемого юридического лица производится ликвидационной комиссией в порядке очередности, установленной статьей 64 настоящего Кодекса, в соответствии с промежуточным ликвидационным балансом, начиная со дня его утверждения, за исключением кредиторов пятой очереди, выплаты которым производятся по истечении месяца со дня утверждения промежуточного ликвидационного баланса.

5. После завершения расчетов с кредиторами ликвидационная комиссия составляет ликвидационный баланс, который утверждается учредителями (участниками) юридического лица или органом, принявшими решение о ликвидации юридического лица. В случаях, установленных законом, ликвидационный баланс утверждается по согласованию с уполномоченным государственным органом.

6. При недостаточности у ликвидируемого казенного предприятия имущества, а у ликвидируемого учреждения - денежных средств для удовлетворения требований кредиторов последние вправе обратиться в суд с иском об удовлетворении оставшейся части требований за счет собственника имущества этого предприятия или учреждения.

7. Оставшееся после удовлетворения требований кредиторов имущество юридического лица передается его учредителям (участникам), имеющим вещные права на это имущество или обязательственные права в отношении этого юридического лица, если иное не предусмотрено законом, иными правовыми актами или учредительными документами юридического лица.

8. Ликвидация юридического лица считается завершенной, а юридическое лицо - прекратившим существование после внесения об этом записи в единый государственный реестр юридических лиц.

#### **Статья 64. Удовлетворение требований кредиторов**

1. При ликвидации юридического лица требования его кредиторов удовлетворяются в следующей очередности: в первую очередь удовлетворяются требования граждан, перед которыми ликвидируемое юридическое лицо несет ответственность за причинение вреда жизни или здоровью, путем капитализации соответствующих повременных платежей;

во вторую очередь производятся расчеты по выплате выходных пособий и оплате труда с лицами, работающими по трудовому договору, в том числе по контракту, и по выплате вознаграждений по авторским договорам;

в третью очередь удовлетворяются требования кредиторов по обязательствам, обеспеченным залогом имущества ликвидируемого юридического лица;

в четвертую очередь погашается задолженность по обязательным платежам в бюджет и во внебюджетные фонды;

в пятую очередь производятся расчеты с другими кредиторами в соответствии с законом.

При ликвидации банков или других кредитных учреждений, привлекающих средства граждан, в первую очередь удовлетворяются требования граждан, являющихся кредиторами банков, или других кредитных учреждений, привлекающих средства граждан.

2. Требования каждой очереди удовлетворяются после полного удовлетворения требований предыдущей очереди.

3. При недостаточности имущества ликвидируемого юридического лица оно распределяется между кредиторами соответствующей очереди пропорционально суммам требований, подлежащих удовлетворению, если иное не установлено законом.

4. В случае отказа ликвидационной комиссии в удовлетворении требований кредитора либо уклонения от их рассмотрения кредитор вправе до утверждения ликвидационного баланса юридического лица обратиться в суд с иском к ликвидационной комиссии. По решению суда требования кредитора могут быть удовлетворены за счет оставшегося имущества ликвидируемого юридического лица.

5. Требования кредитора, заявленные после истечения срока, установленного ликвидационной комиссией для их предъявления, удовлетворяются из имущества ликвидируемого юридического лица, оставшегося после удовлетворения требований кредиторов, заявленных в срок.

6. Требования кредиторов, не удовлетворенные из-за недостаточности имущества ликвидируемого юридического лица, считаются погашенными. Погашенными считаются также требования кредиторов, не признанные ликвидационной комиссией, если кредитор не обращался с иском в суд, а также требования, в удовлетворении которых решением суда кредитору отказано.

## **Статья 65. Несостоятельность (банкротство) юридического лица**

1. Юридическое лицо, являющееся коммерческой организацией, за исключением казенного предприятия, а также юридическое лицо, действующее в форме потребительского кооператива либо благотворительного или иного фонда, по решению суда может быть признано несостоятельным (банкротом), если оно не в состоянии удовлетворить требования кредиторов.

Признание юридического лица банкротом судом влечет его ликвидацию.

2. Юридическое лицо, являющееся коммерческой организацией, а также юридическое лицо, действующее в форме потребительского кооператива либо благотворительного или иного фонда, может совместно с кредиторами принять решение об объявлении о своем банкротстве и о добровольной ликвидации.

3. Основания признания судом юридического лица банкротом либо объявления им о своем банкротстве, а также порядок ликвидации такого юридического лица устанавливаются законом о несостоятельности (банкротстве). Требования кредиторов удовлетворяются в очередности, предусмотренной пунктом 1 статьи 64 настоящего Кодекса».

**15. Какой порядок предоставления жилого помещения существует в домах жилищного кооператива?**

Жилое помещение в домах жилищного кооператива предоставляется гражданину или юридическому лицу, принятым в члены жилищного кооператива, на основании решения общего собрания членов жилищного кооператива (конференции), в соответствии с размером внесенного паевого взноса.

Решение общего собрания членов жилищного кооператива (конференции) является основанием вселения в жилые помещения в домах жилищного кооператива.

Основанием владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения жилым помещением является членство в жилищном кооперативе.

**16. Кто имеет право на пай члена жилищного кооператива?**

Порядок и условия внесения паевого взноса членом жилищного кооператива определяются уставом жилищного кооператива.

Пай может принадлежать одному или нескольким гражданам либо юридическим лицам.

**17. Какое правовое положение временных жильцов в жилом помещении в доме жилищного кооператива?**

Член жилищного кооператива и проживающие совместно с ним члены его семьи по взаимному согласию и с предварительным уведомлением правления жилищного кооператива вправе разрешить проживание в жилом помещении, находящемся в их пользовании,

временным жильцам в порядке и на условиях, которые предусмотрены статьей 80 настоящего Кодекса.

**Положения ст. 80 ЖК РФ о временных жильцах** были рассмотрены в соответствующем разделе, однако изложение данной статьи о правах временных жильцов на жилое помещение в доме жилищного кооператива будет разумно привести в нижеследующем контексте:

« 1. Член жилищного кооператива и проживающие совместно с ним члены его семьи по взаимному согласию вправе разрешить безвозмездное проживание в занимаемом ими жилком помещении другим гражданам в качестве временно проживающих (временным жильцам). Правление жилищного кооператива вправе запретить проживание временных жильцов в случае, если после их вселения общая площадь соответствующего жилого помещения на каждого проживающего составит для отдельной квартиры менее учетной нормы.

2. Срок проживания временных жильцов не может превышать шесть месяцев подряд.

3. Временные жильцы не обладают самостоятельным правом пользования соответствующим жилым помещением. Ответственность за их действия перед правлением жилищного кооператива несет член жилищного кооператива.

4. Временные жильцы обязаны освободить соответствующее жилое помещение по истечении согласованного с ними срока проживания, а в случае, если срок не согласован, не позднее чем через семь дней со дня предъявления соответствующего требования членом жилищного кооператива или совместно проживающим с ним членом его семьи.

5. В случае прекращения прав члена жилищного кооператива на жилое помещение, а также в случае отказа временных жильцов освободить жилое помещение по истечении согласованного с ними срока проживания или предъявления указанного в части 4 настоящей статьи требования временные жильцы подлежат выселению из жилого помещения в судебном порядке без предоставления другого жилого помещения.»

## **18. При каких обстоятельствах возможен раздел жилого помещения в доме жилищного кооператива?**

Раздел жилого помещения в доме жилищного кооператива между лицами, имеющими право на пай, допускается в случае, если каждому из таких лиц может быть выделено изолированное жилое помещение или имеется техническая возможность переустройства и (или) перепланировки неизолированных помещений в изолированные жилые помещения.

Изолированным жилым помещением может быть помещение, предназначенное для постоянного проживания граждан, отвечающее

установленным санитарным, противопожарным, градостроительным и техническим требованиям.

Изолированным жилым помещением не может быть часть комнаты или комната, связанная с другой жилой комнатой общим входом (смежные комнаты), а также подсобное помещение. Такое жилое помещение должно быть надлежащим образом изолировано от других смежных жилых помещений, без проемов, имеющее самостоятельное сообщение с местами общего пользования, либо улицей, либо лестничной клеткой, либо придомовым земельным участком.

Споры о разделе жилого помещения в доме жилищного кооператива разрешаются в судебном порядке.

### **19. Возможна ли сдача в наем жилого помещения в доме жилищного кооператива?**

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.

Жилищный кооператив в порядке, установленном уставом кооператива, вправе сдать внаем за плату освободившиеся жилые помещения, которые находились во владении членов кооператива, вышедших или исключенных из жилищного кооператива, до приема в жилищный кооператив новых членов.

Сдача внаем жилого помещения в доме жилищного кооператива осуществляется по правилам, предусмотренным статьями 76 - 79 Жилищного Кодекса РФ, которые регламентируют сдачу жилого помещения, предоставленного по договору социального найма, в поднаем.

Возможно нижеследующее изложение указанных статей применительно к правовому положению члена жилищного кооператива:

#### **«Наем жилого помещения:**

1. Член жилищного кооператива, с согласия в письменной форме правления жилищного кооператива (далее - правления) и проживающих совместно с ним членов его семьи вправе передать часть занимаемого им жилого помещения, а в случае временного выезда все жилое помещение в наем. Договор найма жилого помещения, может быть заключен при условии, если после его заключения общая площадь соответствующего жилого помещения на одного проживающего составит не менее учетной нормы.

2. Наниматель не приобретает самостоятельное право пользования жилым помещением. Ответственным перед правлением жилищного кооператива остается член жилищного кооператива.

3. Передача жилого помещения в наем не допускается, если в этом жилом помещении проживает или в него вселяется гражданин, страдающий одной из тяжелых форм хронических заболеваний, указанных в перечне, предусмотренном Постановлением Правительства РФ, а также в других предусмотренных федеральными законами случаях.

#### **Договор найма жилого помещения, предоставленного в жилищном кооперативе:**

1. Договор найма жилого помещения, предоставленного в жилищном кооперативе, заключается в письменной форме. Экземпляр договора найма жилого помещения, передается правлению жилищного кооператива.

2. В договоре найма жилого помещения, предоставленного в жилищном кооперативе, должны быть указаны граждане, вселяемые совместно с нанимателем в жилое помещение.

3. Договор найма жилого помещения, предоставленного в жилищном кооперативе, заключается на срок, определяемый сторонами договора найма такого жилого помещения. Если в договоре срок не определен, договор считается заключенным на один год.

4. Пользование по договору найма жилыми помещениями, предоставленными в жилищном кооперативе, осуществляется в соответствии с договором найма жилого помещения, настоящим Кодексом, иными нормативными правовыми актами.

#### **Плата за наем жилого помещения, предоставленного в жилищном кооперативе:**

1. Договор найма жилого помещения, предоставленного в жилищном кооперативе, является возмездным.

2. Порядок, условия, сроки внесения и размер платы за наем жилого помещения, предоставленного в жилищном кооперативе, устанавливаются по соглашению сторон в договоре найма такого жилого помещения.

#### **Прекращение и расторжение договора найма жилого помещения, предоставленного в жилищном кооперативе:**

1. Договор найма жилого помещения, предоставленного в жилищном кооперативе, прекращается по истечении срока, на который он был заключен.

2. При прекращении владения жилым помещением членом жилищного кооператива прекращается договор найма такого жилого помещения.

3. Договор найма жилого помещения, предоставленного в жилищном кооперативе, может быть расторгнут:

- 1) по соглашению сторон;
- 2) при невыполнении нанимателем условий договора найма жилого помещения.

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

5. Если по прекращении или расторжении договора найма жилого помещения наниматель отказывается освободить жилое помещение, он подлежит выселению в судебном порядке без предоставления другого жилого помещения вместе с проживающими с ним гражданами.

6. Если договор найма жилого помещения, предоставленного в жилищном кооперативе, заключен без указания срока, сторона договора - инициатор прекращения договора обязана предупредить другую сторону о прекращении договора найма за три месяца.»

## **20. Когда член жилищного кооператива становится собственником жилого помещения в многоквартирном доме?**

Член жилищного кооператива приобретает право собственности на жилое помещение в многоквартирном доме в случае выплаты паевого взноса полностью.

На отношения собственности в многоквартирном доме в жилищном кооперативе при условии полностью выплаченного паевого взноса хотя бы одним членом жилищного кооператива распространяется действие главы 6 Жилищного кодекса РФ.

Глава 6 ЖК РФ регламентирует права и обязанности собственников по владению, пользованию и распоряжению общим имуществом собственников жилых помещений в многоквартирном доме, в том числе положения о проведении и компетенции общего собрания таких собственников. Данные положения были рассмотрены ранее в вопросах второго раздела настоящей книги.

### **21. В каких случаях может быть прекращено членство в жилищном кооперативе?**

1. Членство в жилищном кооперативе прекращается в случае:
- выхода члена кооператива;
  - исключения члена кооператива;
  - ликвидации юридического лица, являющегося членом кооператива;
  - ликвидации жилищного кооператива;
  - смерти гражданина, являющегося членом жилищного кооператива.

### **22. Может ли член жилищного кооператива выйти из жилищного кооператива по своему желанию?**

Заявление члена жилищного кооператива о добровольном выходе из жилищного кооператива рассматривается в порядке, предусмотренном уставом жилищного кооператива.

### **23. В каких случаях возможно исключение из жилищного кооператива?**

Часть 3 статьи 130 Жилищного кодекса предусматривает, что член жилищного кооператива может быть исключен из жилищного кооператива на основании решения общего собрания членов жилищного кооператива (конференции) в случае грубого неисполнения этим членом без уважительных причин своих обязанностей, установленных настоящим Кодексом или уставом жилищного кооператива.

Член жилищного кооператива, не выплативший полностью паевого взноса и исключенный из жилищного кооператива по таким основаниям, а также проживающие совместно с ним члены его семьи утрачивают право пользования жилым помещением в доме жилищного кооператива и обязаны освободить данное жилое помещение в течение двух месяцев со

дня принятия кооперативом решения об исключении такого члена из жилищного кооператива.

В случае отказа освободить жилое помещение указанные граждане подлежат выселению в судебном порядке без предоставления другого жилого помещения.

#### **24.Какой порядок возврата паевого взноса члену жилищного кооператива, исключенному из жилищного кооператива?**

Члену жилищного кооператива, не выплатившему полностью паевого взноса и исключенному из жилищного кооператива, выплачивается сумма его пая в сроки и на условиях, которые предусмотрены уставом кооператива. Срок такой выплаты не может быть более чем два месяца со дня принятия жилищным кооперативом решения об исключении члена жилищного кооператива.

#### **25.Что происходит в случае смерти члена жилищного кооператива, если он еще не выплатил пай?**

В случае смерти члена жилищного кооператива его наследники имеют право на вступление в члены данного жилищного кооператива по решению общего собрания членов жилищного кооператива (конференции).

#### **26.Кто может наследовать пай в случае смерти члена жилищного кооператива?**

В случае смерти члена жилищного кооператива преимущественное право на вступление в члены жилищного кооператива имеет его супруг при условии, что этот супруг имеет право на часть пая.

Такое право приобретается супругом, который находился с умершим в законном браке и имеет право на часть пая на основании положений Семейного Кодекса РФ, определяющих правовое положение общего имущества супругов, нажитого во время брака за общие денежные средства. В том случае, если пай получен умершим супругом по наследству или в дар, то есть безвозмездно, переживший его супруг имеет право на часть этого пая только как наследник в числе других возможных наследников, но не как супруг.

Наследник члена жилищного кооператива, имеющий право на часть пая и проживавший совместно с наследодателем, имеет преимущественное право на вступление в члены жилищного кооператива в случае, если у

супруга наследодателя такое право отсутствует или супруг отказался от вступления в члены жилищного кооператива.

Такие вопросы возникают в том случае, когда родственник члена жилищного кооператива вместе с паенакопителем вкладывал денежные средства в выплату пая и соответственно имеет все основания заявить права на часть этого пая в случае смерти члена жилищного кооператива. Однако его право на возможность вступления в жилищный кооператив ограничено возможными правами супруга члена жилищного кооператива.

Наследник члена жилищного кооператива, не проживавший совместно с наследодателем, имеет преимущественное право на вступление в члены жилищного кооператива в случае, если вышеназванные граждане отсутствуют или отказались от своего преимущественного права на вступление в члены жилищного кооператива.

Член семьи, проживавший совместно с наследодателем и не являющийся его наследником, имеет преимущественное право на вступление в члены жилищного кооператива при условии внесения им паевого взноса, отсутствия ранее указанных граждан, 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.

## **27. Что будет с членами жилищного кооператива и с жилищным кооперативом в целом, если дом подлежит сносу по основаниям, предусмотренным настоящим Кодексом?**

В случае сноса дома по основаниям, предусмотренным настоящим Кодексом, к выселяемым из него членам жилищного кооператива и проживающим совместно с ними членам их семей применяются правила, установленные статьями 32 и 86 настоящего Кодекса соответственно для членов жилищного кооператива, выплативших пай и не выплативших пая.

Статья 32 Жилищного кодекса предусматривает обеспечение жилищных прав собственника жилого помещения при изъятии земельного участка для государственных или муниципальных нужд. Положения этой статьи были рассмотрены во втором разделе, однако в данном случае необходимо привести дословную ссылку на данную статью:

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

1. Жилое помещение может быть изъято у собственника путем выкупа в связи с изъятием соответствующего земельного участка для

государственных или муниципальных нужд. Выкуп части жилого помещения допускается не иначе как с согласия собственника. В зависимости от того, для чьих нужд изымается земельный участок, выкуп жилого помещения осуществляется Российской Федерацией, соответствующим субъектом Российской Федерации или муниципальным образованием.

2. Решение об изъятии жилого помещения принимается органом государственной власти или органом местного самоуправления, принявшими решение об изъятии соответствующего земельного участка для государственных или муниципальных нужд. Порядок подготовки и принятия такого решения определяется федеральным законодательством.

3. Решение органа государственной власти или органа местного самоуправления об изъятии жилого помещения подлежит государственной регистрации в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

4. Собственник жилого помещения не позднее чем за год до предстоящего изъятия данного помещения должен быть уведомлен в письменной форме о принятом решении об изъятии принадлежащего ему жилого помещения, о дате осуществленной в соответствии с частью 3 настоящей статьи государственной регистрации такого решения органом, принявшим решение об изъятии. Выкуп жилого помещения до истечения года со дня получения собственником такого уведомления допускается только с согласия собственника.

5. Собственник жилого помещения, подлежащего изъятию, с момента государственной регистрации решения об изъятии данного помещения до достижения соглашения или принятия судом решения о выкупе жилого помещения может владеть, пользоваться и распоряжаться им по своему усмотрению и производить необходимые затраты, обеспечивающие использование жилого помещения в соответствии с его назначением. Собственник несет риск отнесения на него при определении выкупной цены жилого помещения затрат и убытков, связанных с произведенными в указанный период вложениями, значительно увеличивающими стоимость изымаемого жилого помещения.

6. Выкупная цена жилого помещения, сроки и другие условия выкупа определяются соглашением с собственником жилого помещения. Соглашение включает в себя обязательство Российской Федерации, субъекта Российской Федерации или муниципального образования уплатить выкупную цену за изымаемое жилое помещение.

7. При определении выкупной цены жилого помещения в нее включается рыночная стоимость жилого помещения, а также все убытки, причиненные собственнику жилого помещения его изъятием, включая убытки, которые он несет в связи с изменением места проживания, временным пользованием иным жилым помещением до приобретения в собственность

другого жилого помещения (в случае, если указанным в части 6 настоящей статьи соглашением не предусмотрено сохранение права пользования изымаемым жилым помещением до приобретения в собственность другого жилого помещения), переездом, поиском другого жилого помещения для приобретения права собственности на него, оформлением права собственности на другое жилое помещение, досрочным прекращением своих обязательств перед третьими лицами, в том числе упущенную выгоду.

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

9. Если собственник жилого помещения не согласен с решением об изъятии жилого помещения либо с ним не достигнуто соглашение о выкупной цене жилого помещения или других условиях его выкупа, орган государственной власти или орган местного самоуправления, принявшие такое решение, могут предъявить в суд иск о выкупе жилого помещения. Иск о выкупе жилого помещения может быть предъявлен в течение двух лет с момента направления собственнику жилого помещения уведомления, указанного в части 4 настоящей статьи.

10. Признание в установленном Правительством Российской Федерации порядке многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу является основанием предъявления органом, принявшим решение о признании такого дома аварийным и подлежащим сносу, к собственникам помещений в указанном доме требования о его сносе в разумный срок. В случае, если данные собственники в установленный срок не осуществили снос указанного дома, земельный участок, на котором расположен указанный дом, подлежит изъятию для муниципальных нужд и соответственно подлежит изъятию каждое жилое помещение в указанном доме, за исключением жилых помещений, принадлежащих на праве собственности муниципальному образованию, в порядке, предусмотренном частями 1 - 3, 5 - 9 настоящей статьи.»

**Статья 86 ЖК РФ** регулирует порядок предоставления жилого помещения по договору социального найма в связи со сносом дома. То есть применительно к жилым помещениям жилищного кооператива, возможно изменить редакцию данной статьи в следующем аспекте:

«Если дом, в котором находится жилое помещение, занимаемое членом жилищного кооператива, подлежит сносу, выселяемым из него гражданам органом государственной власти или органом местного самоуправления, принявшими решение о сносе такого дома, предоставляются другие благоустроенные жилые помещения в домах жилищных кооперативов».

## **Часть 6. ВОПРОСЫ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ТОВАРИЩЕСТВ СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЬЯ.**

### **1. Что подразумевается под понятием «Товарищество собственников жилья» или «ТСЖ»?**

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

### **2. В каком порядке принимается устав ТСЖ?**

Устав товарищества собственников жилья принимается на общем собрании, которое проводится в порядке, установленном статьями 45 - 48 настоящего Кодекса, большинством голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме.

Устав товарищества собственников жилья имеет определяющее значение для деятельности последнего и является правовым документом. Однако, чтобы устав был признан правовым документом, необходимо соблюдение правил проведения собственниками помещений общего собрания в многоквартирном доме, установленных новым Жилищным кодексом, которые следует привести дословно:

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

1. Собственники помещений в многоквартирном доме обязаны ежегодно проводить годовое общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме. Сроки и порядок проведения годового общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, а также порядок уведомления о принятых им решениях устанавливается общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме.

2. Проводимые помимо годового общего собрания общие собрания собственников помещений в многоквартирном доме являются внеочередными. Внеочередное общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме может быть созвано по инициативе любого из данных собственников.

3. 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

пятидесятью процентами голосов от общего числа голосов. При отсутствии кворума для проведения годового общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме должно быть проведено повторное общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме.

4. Собственник, по инициативе которого созывается общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме, обязан сообщить собственникам помещений в данном доме о проведении такого собрания не позднее чем за 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.

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

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

#### **Статья 46. Решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме**

1. Решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме по вопросам, поставленным на голосование, принимаются большинством голосов от общего числа голосов принимающих участие в данном собрании собственников помещений в многоквартирном доме, за исключением предусмотренных пунктами 1 - 3 части 2 статьи 44 настоящего Кодекса решений, которые принимаются большинством не менее двух третей голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме. Решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме

оформляются протоколами в порядке, установленном общим собранием собственников помещений в данном доме.

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

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

4. Протоколы общих собраний собственников помещений в многоквартирном доме и решения таких собственников по вопросам, поставленным на голосование, хранятся в месте или по адресу, которые определены решением данного собрания.

5. Решение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, принятое в установленном настоящим Кодексом порядке, по вопросам, отнесенным к компетенции такого собрания, является обязательным для всех собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе для тех собственников, которые не участвовали в голосовании.

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

7. В многоквартирном доме, все помещения в котором принадлежат одному собственнику, решения по вопросам, относящимся к компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, принимаются этим собственником единолично и оформляются в письменной форме. При этом положения настоящей главы, определяющие порядок и сроки подготовки, созыва и проведения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, не применяются, за

исключением положений, касающихся сроков проведения годового общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

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

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

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

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

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

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

1. Правом голосования на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме по вопросам, поставленным на голосование, обладают собственники помещений в данном доме. Голосование на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме осуществляется собственником помещения в данном доме как лично, так и через своего представителя.

2. Представитель собственника помещения в многоквартирном доме на общем собрании собственников помещений в данном доме действует в соответствии с полномочиями, основанными на указаниях федеральных законов, актов уполномоченных на то государственных органов или актов органов местного самоуправления либо составленной в письменной форме доверенности на голосование. Доверенность на голосование должна

содержать сведения о представляемом собственнике помещения в соответствующем многоквартирном доме и его представителе (имя или наименование, место жительства или место нахождения, паспортные данные) и должна быть оформлена в соответствии с требованиями пунктов 4 и 5 статьи 185 Гражданского кодекса Российской Федерации или удостоверена нотариально.

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

4. Голосование по вопросам повестки дня общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме может осуществляться посредством оформленных в письменной форме решений собственников по вопросам, поставленным на голосование.

5. Голосование по вопросам повестки дня общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, проводимого в форме заочного голосования, осуществляется только посредством оформленных в письменной форме решений собственников по вопросам, поставленным на голосование.

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

Подробнее данные статьи Жилищного кодекса были рассмотрены ранее в ответах на вопросы второго раздела.

### **3. Какое количество членов ТСЖ необходимо для его создания?**

Число членов товарищества собственников жилья, создавших товарищество, должно превышать пятьдесят процентов голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме.

На практике это означает, что вне зависимости от количества лиц, присутствующих на собрании, при принятии решения о необходимости создания ТСЖ, число голосов, голосующих за этот вопрос должно

превышать пятьдесят процентов голосов от всех собственников помещений. То есть важно не только наличие кворума, но и количество голосов за создание ТСЖ, считающихся от собственников всего товарищества, а не от лиц, присутствующих на собрании.

**4. На какой срок может быть создано товарищество собственников жилья?**

Товарищество собственников жилья создается без ограничения срока деятельности, если иное не предусмотрено уставом товарищества. При утверждении устава товарищества за основу принимается типовый устав товарищества собственников жилья, созданный на основании закона. Таким образом, установление срока для деятельности ТСЖ носит индивидуальный характер, в основном не применяющийся для товарищества собственников жилья, созданного в обычном порядке.

**5. Юридическим или физическим лицом является товарищество собственников жилья?**

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. Товарищество собственников жилья обладает всеми свойствами юридического лица, предусмотренными Гражданским Кодексом РФ.

**6. Отвечает ли товарищество по обязательствам членов ТСЖ, и отвечают ли члены ТСЖ по обязательствам товарищества?**

Товарищество собственников жилья отвечает по своим обязательствам всем принадлежащим ему имуществом. Товарищество собственников жилья не отвечает по обязательствам членов товарищества. Члены товарищества собственников жилья не отвечают по обязательствам товарищества.

**7. Кем и каким образом может быть создано товарищество собственников жилья?**

Собственники помещений в одном многоквартирном доме могут создать только одно товарищество собственников жилья. Решение о создании товарищества собственников жилья принимается собственниками помещений в многоквартирном доме на их общем

собрании. Такое решение считается принятым, если за него проголосовали собственники помещений в соответствующем многоквартирном доме, обладающие более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов собственников помещений в таком доме.

**8. Возможно ли создание товарищества собственников жилья при объединении нескольких многоквартирных домов?**

Товарищество собственников жилья может быть создано при объединении нескольких многоквартирных домов, помещения в которых принадлежат различным (не менее чем двум) собственникам помещений в многоквартирном доме, с земельными участками, расположенными на общем земельном участке или нескольких соседних (граничащих) земельных участках, сетями инженерно-технического обеспечения и другими элементами инфраструктуры.

То есть ограничительным фактором при создании ТСЖ из нескольких многоквартирных домов является расположение этих жилых домов либо на общем земельном участке, либо на соседних земельных участках. Также обязательным условием является возможность объединения сетей инженерно-технического обеспечения и других элементов инфраструктуры.

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

**9. Как осуществляется государственная регистрация ТСЖ?**

Государственная регистрация товарищества собственников жилья осуществляется в соответствии с законодательством о государственной регистрации юридических лиц.

**10. Какие права имеет товарищество собственников жилья в процессе своего существования?**

**Товарищество собственников жилья вправе:**

- заключать в соответствии с законодательством:

- 1) договор управления многоквартирным домом,
- 2) договоры о содержании и ремонте общего имущества в многоквартирном доме,
- 3) договоры об оказании коммунальных услуг и прочие договоры в интересах членов товарищества;

**- определять:**

- 1) смету доходов и расходов на год, в том числе необходимые расходы на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, затраты на капитальный ремонт и реконструкцию многоквартирного дома,
- 2) специальные взносы и отчисления в резервный фонд,
- 3) расходы на другие установленные настоящим Кодексом и уставом товарищества цели;

**- устанавливать:**

на основе принятой сметы доходов и расходов на год товарищества размеры платежей и взносов для каждого собственника помещения в многоквартирном доме в соответствии с его долей в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме;

**- выполнять:**

работы для собственников помещений в многоквартирном доме и предоставлять им услуги;

**- пользоваться:**

предоставляемыми банками кредитами в порядке и на условиях, которые предусмотрены законодательством;

**- передавать:**

по договору материальные и денежные средства лицам, выполняющим для товарищества работы и предоставляющим товариществу услуги;

**- продавать и передавать во временное пользование, обменивать** имущество, принадлежащее товариществу.

В случаях, если это не нарушает права и законные интересы собственников помещений в многоквартирном доме, товарищество собственников жилья вправе:

**- предоставлять в пользование или ограниченное пользование** часть общего имущества в многоквартирном доме;

**- в соответствии с требованиями законодательства в установленном порядке надстраивать, перестраивать часть общего имущества** в многоквартирном доме;

**- получать в пользование, либо получать или приобретать в общую долевую собственность** собственников помещений в

многоквартирном доме земельные участки для осуществления жилищного строительства, возведения хозяйственных и иных построек и их дальнейшей эксплуатации;

- **осуществлять в соответствии с требованиями законодательства** от имени и за счет собственников помещений в многоквартирном доме застройку прилегающих к такому дому выделенных земельных участков;

- **заключать сделки** и совершать иные отвечающие целям и задачам товарищества действия.

### **11. Что может предпринять ТСЖ в отношении своих членов, которые не исполняют своих обязанностей по участию в общих расходах?**

Если собственники помещений в многоквартирном доме не принимают участия в исполнении своих обязанностей по участию в общих расходах, товарищество собственников жилья **в судебном порядке** вправе потребовать принудительного возмещения обязательных платежей и взносов.

Товарищество собственников жилья может потребовать в судебном порядке полного возмещения причиненных ему убытков в результате неисполнения собственниками помещений в многоквартирном доме обязательств по уплате обязательных платежей и взносов и оплате иных общих расходов.

Практически это представляет собой нижеследующее. При обращении в суд товарищество собственников жилья взыскивает не только непосредственные убытки, понесенные самим фактом неуплаты обязательных платежей, но и судебные расходы, а именно - оплату государственной пошлины при подаче искового заявления в суд, расходы на оплату юридических услуг по составлению искового заявления и представление интересов ТСЖ в суде и т.п.

### **12. Каковы обязанности у товарищества собственников жилья?**

Товарищество собственников жилья обязано:

- обеспечивать выполнение требований Жилищного кодекса РФ, положений других федеральных законов, иных нормативных правовых актов, а также устава товарищества;

- заключать договоры о содержании и ремонте общего имущества в многоквартирном доме с собственниками помещений в многоквартирном доме, не являющимися членами товарищества. Данное положение предусмотрено для тех собственников помещений в многоквартирном

доме, которые по каким-либо причинам не стали членами товарищества собственников жилья, тем не менее, должны исполнять все, предусмотренные для собственников жилья, обязанности по содержанию общего имущества в жилом доме;

- выполнять в порядке, предусмотренном законодательством, обязательства по договору. В данном случае имеется в виду ответственность товарищества по любому договору заключенному от его имени, как во внешней, так и во внутренней стороне его деятельности;

- обеспечивать надлежащее санитарное и техническое состояние общего имущества в многоквартирном доме;

- обеспечивать выполнение всеми собственниками помещений в многоквартирном доме обязанностей по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с их долями в праве общей собственности на данное имущество.

Это положение означает контроль со стороны товарищества за правильным и единообразным исполнением собственниками жилых помещений своих обязанностей по содержанию имущества ТСЖ, в случае ненадлежащего исполнения таковых определение меры воздействия на недобросовестных лиц, в том числе и в судебном порядке;

- обеспечивать соблюдение прав и законных интересов собственников помещений в многоквартирном доме при установлении условий и порядка владения, пользования и распоряжения общей собственностью.

В ходе эксплуатации общего имущества в ТСЖ могут возникать споры по использованию данного имущества в надлежащем порядке, и собственники жилых помещений не должны нарушать прав друг друга, например, путем возведения перегородки в общем коридоре или хранения личного имущества на лестничной клетке, если при этом затрагиваются интересы соседей;

- принимать меры, необходимые для предотвращения или прекращения действий третьих лиц, затрудняющих реализацию прав владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения собственниками помещений общим имуществом в многоквартирном доме или препятствующих этому.

Не только собственники помещений, но и другие лица, как физические, так и юридические, могут своими действиями ограничивать права добросовестных владельцев, например, посторонняя организация, арендующая помещение общего назначения в ТСЖ, может мешать своей деятельностью (шумом, загрязнением окружающей территории и т.п.) собственникам соседних жилых помещений. В таких случаях товарищество обязано принимать соответствующие меры к третьим лицам с целью недопущения нарушения прав собственников;

- представлять законные интересы собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе в отношениях с третьими лицами.

При решении общих вопросов, связанных с деятельностью товарищества, последнее представляет интересы всех собственников как в отношениях с другими юридическими и физическими лицами, так и в государственных или муниципальных органах;

### **13. Можно ли создать ТСЖ в строящемся многоквартирном доме?**

В строящихся многоквартирных домах товарищество собственников жилья может быть создано лицами, которым будет принадлежать право собственности на помещения в таких домах.

Решение о создании товарищества собственников жилья в строящихся многоквартирных домах принимается на общем собрании указанных в части 1 настоящей статьи лиц, которое проводится в порядке, установленном статьями 45 - 48 настоящего Кодекса.

Порядок проведения общего собрания собственников жилья в ТСЖ, установленный статьями 45 – 48 ЖК РФ, был дословно изложен при ответе на второй вопрос настоящего раздела.

Государственная регистрация товарищества собственников жилья в строящихся многоквартирных домах осуществляется в соответствии с законодательством о государственной регистрации юридических лиц.

Как видно из содержания ст. 139 Жилищного кодекса РФ товарищество собственников жилья в строящемся многоквартирном доме создается в том же порядке, что и такое же товарищество в уже построенном и принятом в эксплуатацию многоквартирном доме.

### **14. Как и на основании чего может быть осуществлена реорганизация товарищества собственников жилья?**

Реорганизация товарищества собственников жилья осуществляется на основании и в порядке, которые установлены гражданским законодательством.

Статьи 57-60 Гражданского Кодекса РФ предусматривают следующие основания и порядок реорганизации юридических лиц, к каковым относится и товарищество собственников жилья:

#### **« Статья 57 ГК РФ. Реорганизация юридического лица**

1. Реорганизация юридического лица (слияние, присоединение, разделение, выделение, преобразование) может быть осуществлена по

решению его учредителей (участников) либо органа юридического лица, уполномоченного на то учредительными документами.

2. В случаях, установленных законом, реорганизация юридического лица в форме его разделения или выделения из его состава одного или нескольких юридических лиц осуществляется по решению уполномоченных государственных органов или по решению суда.

Если учредители (участники) юридического лица, уполномоченный ими орган или орган юридического лица, уполномоченный на реорганизацию его учредительными документами, не осуществляют реорганизацию юридического лица в срок, определенный в решении уполномоченного государственного органа, суд по иску указанного государственного органа назначает внешнего управляющего юридическим лицом и поручает ему осуществить реорганизацию этого юридического лица. С момента назначения внешнего управляющего к нему переходят полномочия по управлению делами юридического лица. Внешний управляющий выступает от имени юридического лица в суде, составляет разделительный баланс и передает его на рассмотрение суда вместе с учредительными документами возникающих в результате реорганизации юридических лиц. Утверждение судом указанных документов является основанием для государственной регистрации вновь возникающих юридических лиц.

3. В случаях, установленных законом, реорганизация юридических лиц в форме слияния, присоединения или преобразования может быть осуществлена лишь с согласия уполномоченных государственных органов.

4. Юридическое лицо считается реорганизованным, за исключением случаев реорганизации в форме присоединения, с момента государственной регистрации вновь возникших юридических лиц. При реорганизации юридического лица в форме присоединения к нему другого юридического лица первое из них считается реорганизованным с момента внесения в единый государственный реестр юридических лиц записи о прекращении деятельности присоединенного юридического лица.

## **Статья 58 ГК РФ. Правопреемство при реорганизации юридических лиц**

1. При слиянии юридических лиц права и обязанности каждого из них переходят к вновь возникшему юридическому лицу в соответствии с передаточным актом.

2. При присоединении юридического лица к другому юридическому лицу к последнему переходят права и обязанности присоединенного юридического лица в соответствии с передаточным актом.

3. При разделении юридического лица его права и обязанности переходят к вновь возникшим юридическим лицам в соответствии с разделительным балансом.

4. 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 разделительным балансом.

5. При преобразовании юридического лица одного вида в юридическое лицо другого вида (изменении организационно-правовой формы) к вновь возникшему юридическому лицу переходят права и обязанности реорганизованного юридического лица в соответствии с передаточным актом.

### **Статья 59 ГК РФ. Передаточный акт и разделительный баланс**

1. Передаточный акт и разделительный баланс должны содержать положения о правопреемстве по всем обязательствам реорганизованного юридического лица в отношении всех его кредиторов и должников, включая и обязательства, оспариваемые сторонами.

2. Передаточный акт и разделительный баланс утверждаются учредителями (участниками) юридического лица или органом, принявшим решение о реорганизации юридических лиц, и представляются вместе с учредительными документами для государственной регистрации вновь возникших юридических лиц или внесения изменений в учредительные документы существующих юридических лиц.

Непредставление вместе с учредительными документами соответственно передаточного акта или разделительного баланса, а также отсутствие в них положений о правопреемстве по обязательствам реорганизованного юридического лица влекут отказ в государственной регистрации вновь возникших юридических лиц.

### **Статья 60 ГК РФ. Гарантии прав кредиторов юридического лица при его реорганизации**

1. Учредители (участники) юридического лица или орган, принявшие решение о реорганизации юридического лица, обязаны письменно уведомить об этом кредиторов реорганизуемого юридического лица.

2. Кредитор реорганизуемого юридического лица вправе потребовать прекращения или досрочного исполнения обязательства, должником по которому является это юридическое лицо, и возмещения убытков.

3. Если разделительный баланс не дает возможности определить правопреемника реорганизованного юридического лица, вновь возникшие юридические лица несут солидарную ответственность по обязательствам реорганизованного юридического лица перед его кредиторами.»

Товарищество собственников жилья по решению общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме может быть преобразовано в жилищный или жилищно-строительный кооператив.

**15. Как и на основании чего может быть осуществлена ликвидация товарищества собственников жилья?**

Ликвидация товарищества собственников жилья осуществляется на основании и в порядке, которые установлены гражданским законодательством.

Основания и порядок ликвидации юридического лица, в данном случае товарищества собственников жилья, детально описаны в статьях 61-64 Гражданского Кодекса РФ, которые были приведены при ответе на вопрос № 14 пятого раздела, посвященного деятельности жилищных кооперативов.

Однако, товарищество собственников жилья, кроме перечисленных в названных статьях ГК РФ, имеет дополнительное основание для своей ликвидации. Так, общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме обязано принять решение о ликвидации товарищества собственников жилья в случае, если члены товарищества не обладают более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме.

Это означает, что товарищество собственников жилья, как некоммерческая организация может прекратить свое существование, если окажется, что собственники помещений, обладающие более чем 50 % голосов в данном многоквартирном доме, по каким-либо причинам не являются членами созданного ТСЖ. Такое соотношение голосов собственников к голосам членов ТСЖ автоматически влечет за собой ликвидацию товарищества. На практике такая ситуация может возникнуть при наличии собственников, не членов ТСЖ, владеющих в таком доме значительным количеством помещений.

**16. Могут ли несколько ТСЖ объединиться в одно товарищество собственников жилья?**

Два и более товарищества собственников жилья могут создать объединение товариществ собственников жилья для совместного управления общим имуществом в многоквартирных домах. Управление указанным объединением осуществляется по правилам главы 13 Жилищного кодекса РФ, регламентирующей деятельность ТСЖ.

**17. Каков порядок возникновения и прекращения членства в товариществе собственников жилья?**

Членство в товариществе собственников жилья возникает у собственника помещения в многоквартирном доме на основании заявления о вступлении в товарищество собственников жилья.

Если в многоквартирном доме создано товарищество собственников жилья, лица, приобретающие помещения в этом доме, вправе стать членами товарищества после возникновения у них права собственности на помещения.

Членство в товариществе собственников жилья прекращается с момента подачи заявления о выходе из членов товарищества или с момента прекращения права собственности члена товарищества на помещение в многоквартирном доме.

Исходя из положений ст. 143 ЖК РФ очевидно, что членство в ТСЖ не возникает автоматически, например, при покупке помещения в доме соответствующего товарищества. То есть, после приобретения помещения, лицо, его приобретшее, должно выразить желание стать членом ТСЖ для участия в решении всех вопросов, касающихся деятельности товарищества, в том числе его управления.

**18. Какие органы являются органами управления товарищества собственников жилья?**

Органами управления товарищества собственников жилья являются общее собрание членов товарищества, правление товарищества.

**19. Каким правовым статусом обладает общее собрание членов товарищества собственников жилья?**

Общее собрание членов товарищества собственников жилья является высшим органом управления товарищества и созывается в порядке, установленном уставом товарищества.

**20. Решение каких вопросов относится к компетенции общего собрания членов товарищества собственников жилья?**

В соответствии со ст. 145 ЖК РФ к компетенции общего собрания членов товарищества собственников жилья относятся:

- внесение изменений в устав товарищества;

- принятие решений о реорганизации и ликвидации товарищества;
- избрание правления и ревизионной комиссии (ревизора) товарищества;
- установление размера обязательных платежей и взносов членов товарищества;
- образование специальных фондов товарищества, в том числе резервного фонда, фонда на восстановление и ремонт общего имущества в многоквартирном доме и его оборудования;
- принятие решения о получении заемных средств, в том числе банковских кредитов;
- определение направлений использования дохода от хозяйственной деятельности товарищества;
- утверждение годового плана о финансовой деятельности товарищества и отчета о выполнении такого плана;
- рассмотрение жалоб на действия правления товарищества, председателя правления товарищества и ревизионной комиссии (ревизора) товарищества;
- принятие и изменение по представлению председателя правления товарищества правил внутреннего распорядка товарищества в отношении работников, в обязанности которых входит обслуживание многоквартирного дома, положения об оплате их труда;
- определение размера вознаграждения членов правления товарищества;
- принятие решений о сдаче в аренду или передаче иных прав на общее имущество в многоквартирном доме;
- другие вопросы, предусмотренные Жилищным кодексом РФ или иными федеральными законами.

Уставом товарищества собственников жилья к компетенции общего собрания членов товарищества помимо указанных также может быть отнесено решение иных вопросов.

Общее собрание членов товарищества собственников жилья имеет право решать вопросы, которые отнесены к компетенции правления товарищества.

## **21. Каков порядок организации и проведения общего собрания членов товарищества собственников жилья?**

Уведомление о проведении общего собрания членов товарищества собственников жилья направляется в письменной форме лицом, по

инициативе которого созывается общее собрание, и вручается каждому члену товарищества под расписку или посредством почтового отправления (заказным письмом). Уведомление направляется не позднее чем за десять дней до даты проведения общего собрания.

В уведомлении о проведении общего собрания членов товарищества собственников жилья указываются сведения о лице, по инициативе которого созывается общее собрание, место и время проведения собрания, повестка дня общего собрания. Общее собрание членов товарищества собственников жилья не вправе выносить на обсуждение вопросы, которые не были включены в повестку дня.

Права общего собрания членов товарищества собственников жилья установлены в соответствии со статьей 45 Жилищного кодекса и уставом товарищества. Положения статьи 45 ЖК РФ были изложены при ответе на второй вопрос настоящего раздела.

Общее собрание членов товарищества собственников жилья правомочно, если на нем присутствуют более половины членов товарищества или их представителей.

Решения общего собрания членов товарищества собственников жилья по вопросам:

- принятия решений о реорганизации и ликвидации товарищества;
- принятия решения о получении заемных средств, в том числе банковских кредитов;
- определения направлений использования дохода от хозяйственной деятельности товарищества;
- принятие решений о сдаче в аренду или передаче иных прав на общее имущество в многоквартирном доме,

принимаются не менее чем двумя третями голосов от общего числа голосов членов товарищества. То есть, вне зависимости от присутствия на общем собрании, решение по вышеуказанным вопросам могут принять не менее двух третей от числа голосов всех членов товарищества.

Решения по остальным вопросам, отнесенным статьей 145 Жилищного кодекса к компетенции общего собрания, принимаются большинством голосов от общего числа голосов присутствующих на общем собрании членов товарищества или их представителей.

Общее собрание членов товарищества собственников жилья ведет председатель правления товарищества или его заместитель. В случае их отсутствия общее собрание ведет один из членов правления товарищества.

Уставом товарищества собственников жилья может быть предусмотрено голосование посредством опроса в письменной форме или голосование по группам членов товарищества в зависимости от вида (жилое или нежилое) принадлежащих им помещений в многоквартирном доме и решаемых вопросов.

Это положение является новацией жилищного законодательства и, что касается голосования посредством опроса в письменной форме, то уставом товарищества желательно предусмотреть смешанную форму голосования, то есть возможность для лиц, не присутствующих на собрании, представить свое мнение в письменной форме для голосования по повестке общего собрания.

Законодатель не описывает порядок предусмотренного Кодексом голосования по группам членов товарищества в зависимости от вида (жилое или нежилое) принадлежащих им помещений в многоквартирном доме и решаемых вопросов. Порядок такого голосования с учетом положений Жилищного кодекса РФ возможно предусмотреть в уставе ТСЖ.

**22. Для чего необходимо правление товарищества собственников жилья? Каковы цели, задачи и функции правления ТСЖ?**

Руководство деятельностью товарищества собственников жилья осуществляется правлением товарищества. Правление товарищества собственников жилья вправе принимать решения по всем вопросам деятельности товарищества, за исключением вопросов, отнесенных к исключительной компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме и компетенции общего собрания членов товарищества собственников жилья.

Правление товарищества собственников жилья избирается из числа членов товарищества общим собранием членов товарищества на срок, установленный уставом товарищества, но не более чем на два года.

Правление товарищества собственников жилья избирает из своего состава председателя правления товарищества.

Правление товарищества собственников жилья является исполнительным органом товарищества, подотчетным общему собранию членов товарищества.

Заседание правления товарищества собственников жилья созывается председателем в сроки, установленные уставом товарищества.

Заседание правления товарищества собственников жилья признается правомочным, если в таком заседании принимает участие большинство членов правления товарищества. Решение правления товарищества собственников жилья оформляется протоколом.

**23. Что входит в обязанности правления товарищества собственников жилья?**

В обязанности правления товарищества собственников жилья входит:

- соблюдение товариществом законодательства и требований устава товарищества;
- контроль за своевременным внесением членами товарищества установленных обязательных платежей и взносов;
- составление смет доходов и расходов на соответствующий год товарищества и отчетов о финансовой деятельности, предоставление их общему собранию членов товарищества для утверждения;
- управление многоквартирным домом или заключение договоров на управление им;
- наем работников для обслуживания многоквартирного дома и увольнение их;
- заключение договоров на обслуживание, эксплуатацию и ремонт общего имущества в многоквартирном доме;
- ведение списка членов товарищества, делопроизводства, бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности;
- созыв и проведение общего собрания членов товарищества;
- выполнение иных вытекающих из устава товарищества собственников жилья обязанностей.

Как видно из содержания ст.148 ЖК РФ, устанавливающей обязанности правления ТСЖ, последнему вменен существенный круг обязанностей, выполнение которых необходимо для нормального функционирования товарищества собственников жилья.

#### **24. Каким правовым статусом обладает председатель правления товарищества собственников жилья?**

Председатель правления товарищества собственников жилья избирается на срок, установленный уставом товарищества. Председатель правления товарищества обеспечивает выполнение решений правления, имеет право давать указания и распоряжения всем должностным лицам товарищества, исполнение которых для указанных лиц обязательно.

Председатель правления товарищества собственников жилья обладает следующими полномочиями при управлении товариществом:

- действует без доверенности от имени товарищества;
- подписывает платежные документы и совершает сделки, которые в соответствии с законодательством, уставом товарищества не требуют обязательного одобрения

правлением товарищества или общим собранием членов товарищества;

- разрабатывает и выносит на утверждение общего собрания членов товарищества правила внутреннего распорядка товарищества в отношении работников, в обязанности которых входит обслуживание многоквартирного дома, положение об оплате их труда.

Содержание полномочий председателя правления ТСЖ позволяет сделать вывод о том, что он является исполнительным органом, а решения по всем, вопросам, касающимся деятельности товарищества собственников жилья принимают в пределах своей компетенции общее собрание и правление ТСЖ.

**25. На какой срок избирается ревизионная комиссия или ревизор ТСЖ?**

Ревизионная комиссия (ревизор) товарищества собственников жилья избирается общим собранием членов товарищества не более чем на два года.

**26. Кто входит в состав ревизионной комиссии ТСЖ?**

В состав ревизионной комиссии товарищества собственников жилья не могут входить члены правления товарищества.

Ревизионная комиссия товарищества собственников жилья из своего состава избирает председателя ревизионной комиссии.

**27. Каковы функции ревизионной комиссии ТСЖ?**

Ревизионная комиссия (ревизор) товарищества собственников жилья:

- проводит не реже чем один раз в год ревизии финансовой деятельности товарищества;
- представляет общему собранию членов товарищества заключение о смете доходов и расходов на соответствующий год товарищества и отчет о финансовой деятельности и размерах обязательных платежей и взносов;
- отчитывается перед общим собранием членов товарищества о своей деятельности.

## **28. Какое имущество может находиться в собственности ТСЖ?**

В собственности товарищества собственников жилья может находиться движимое имущество, а также недвижимое имущество, расположенное внутри или за пределами многоквартирного дома.

Однако недвижимое имущество по смыслу статьи 151 ЖК РФ должно находиться в границах земельного участка, на котором расположено товарищество собственников жилья.

## **29. Из чего состоят средства ТСЖ?**

Средства товарищества собственников жилья состоят из:

- обязательных платежей, вступительных и иных взносов членов товарищества;
- доходов от хозяйственной деятельности товарищества, направленных на осуществление целей, задач и выполнение обязанностей товарищества;
- субсидий на обеспечение эксплуатации общего имущества в многоквартирном доме, проведение текущего и капитального ремонта, предоставление отдельных видов коммунальных услуг и иных субсидий;
- прочих поступлений.

На основании решения общего собрания членов товарищества собственников жилья в товариществе могут быть образованы специальные фонды, расходуемые на предусмотренные уставом цели. Порядок образования специальных фондов определяется общим собранием членов товарищества.

Необходимость создания специальных фондов обусловлена реалиями сегодняшней жизни, поскольку денежных средств, поступаемых на содержание товарищества собственников жилья катастрофически не хватает для нормальной эксплуатации объектов имущества, принадлежащих ТСЖ. По-видимому, с этой целью законодатель ввел возможность создания таких фондов, однако средства этих фондов могут расходоваться только на выполнение целевых задач, предусмотренных общим собранием ТСЖ.

Правление товарищества собственников жилья имеет право распоряжаться средствами товарищества, находящимися на счете в банке, в соответствии с финансовым планом товарищества.

## **30. Может ли ТСЖ вести какую-либо хозяйственную деятельность?**

Для достижения целей, предусмотренных уставом, товарищество собственников жилья вправе заниматься хозяйственной деятельностью.

### **31. Какими видами хозяйственной деятельности может заниматься ТСЖ?**

Товарищество собственников жилья может заниматься ограниченным перечнем видов хозяйственной деятельности в соответствии с направлением деятельности:

- обслуживание, эксплуатация и ремонт недвижимого имущества в многоквартирном доме;
- строительство дополнительных помещений и объектов общего имущества в многоквартирном доме;
- сдача в аренду, внаем части общего имущества в многоквартирном доме.

На основании решения общего собрания членов товарищества собственников жилья доход от хозяйственной деятельности товарищества используется для оплаты общих расходов или направляется в специальные фонды, расходуемые на цели, предусмотренные уставом товарищества. Дополнительный доход может быть направлен на иные цели деятельности товарищества собственников жилья, предусмотренные настоящей главой и уставом товарищества.

Поскольку товарищество собственников жилья по своему назначению является некоммерческой организацией, то и денежные средства, поступаемые на расчетный счет ТСЖ, должны расходоваться для обеспечения его нормального функционирования в целях достойного обеспечения прав собственников помещений, находящихся в товариществе.

## **Часть 7. ВОПРОСЫ ОПРЕДЕЛЕНИЯ ПЛАТЫ ЗА ЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ И КОММУНАЛЬНЫЕ УСЛУГИ**

### **1. Когда и у кого возникает обязанность по внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги?**

Граждане и организации обязаны своевременно и полностью вносить плату за жилое помещение и коммунальные услуги.

Обязанность по внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги возникает у:

- **нанимателя жилого помещения по договору социального найма** с момента заключения такого договора;

- **арендатора жилого помещения государственного или муниципального 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 жилого помещения** с момента возникновения права собственности на жилое помещение.

## **2. Кто несет расходы на содержание жилых помещений до заселения жилых помещений государственного и муниципального жилищных фондов?**

До заселения жилых помещений государственного и муниципального жилищных фондов в установленном порядке расходы на содержание жилых помещений и коммунальные услуги несут соответственно органы государственной власти и органы местного самоуправления или управомоченные ими лица.

Исходя из реальности нашей жизни, нужно отметить, что проходит определенное время между вводом в эксплуатацию жилого многоквартирного дома и заселением граждан в предоставленные им жилые помещения. В связи с этим законодатель и предусмотрел ответственность за содержание жилых помещений в домах государственного и муниципального жилищных фондов с целью пресечения возможных споров в таких случаях.

## **3. Что включает в себя плата за жилое помещение и коммунальные услуги для нанимателя, занимаемого жилое помещение по договору социального найма или договору найма жилого помещения государственного или муниципального жилищного фонда?**

Плата за жилое помещение и коммунальные услуги для нанимателя жилого помещения, занимаемого по договору социального найма или договору найма жилого помещения государственного или муниципального жилищного фонда, включает в себя:

- плату за пользование жилым помещением (плата за наем);
- плату за содержание и ремонт жилого помещения, включающую в себя плату за услуги и работы по

управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме;

- плату за коммунальные услуги.

Важным моментом при установлении законодателем платы за жилое помещение является отнесение расходов на проведение капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме за счет собственника жилищного фонда.

#### **4. Что включает в себя плата за жилое помещение и коммунальные услуги для собственника помещения в многоквартирном доме?**

Плата за жилое помещение и коммунальные услуги для собственника помещения в многоквартирном доме включает в себя:

- плату за содержание и ремонт жилого помещения, включающую в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме;
- плату за коммунальные услуги.

Собственники жилых домов несут расходы на их содержание и ремонт, а также оплачивают коммунальные услуги в соответствии с договорами, заключенными с лицами, осуществляющими соответствующие виды деятельности.

Как видно из содержания статьи 154 ЖК РФ в отличие от нанимателя жилого помещения государственного или муниципального жилищного фонда собственник помещения обязан оплачивать и капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме.

#### **5. Что включает в себя плата за коммунальные услуги?**

Плата за коммунальные услуги включает в себя плату за холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, газоснабжение (в том числе поставки бытового газа в баллонах), отопление (теплоснабжение, в том числе поставки твердого топлива при наличии печного отопления).

#### **6. Каков порядок внесения платы за жилое помещение и 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.

Плата за жилое помещение и коммунальные услуги вносится на основании платежных документов, представленных не позднее первого числа месяца, следующего за истекшим месяцем, если иной срок не установлен договором управления многоквартирным домом.

**7. Кому вносится плата за пользование жилым помещением нанимателем помещений по договору социального найма и договору найма жилого помещения государственного или муниципального жилищного фонда?**

Наниматели жилых помещений по договору социального найма и договору найма жилого помещения государственного или муниципального жилищного фонда вносят плату за пользование жилым помещением (плату за наем) наймодателю этого жилого помещения.

**8. Кому вносится плату за пользование жилым помещением нанимателем помещений по договору социального найма и договору найма жилого помещения государственного или муниципального жилищного фонда в многоквартирном доме?**

Наниматели жилых помещений по договору социального найма и договору найма жилых помещений государственного или муниципального жилищного фонда в многоквартирном доме, управление которым осуществляется юридическим лицом независимо от организационно-правовой формы или индивидуальным предпринимателем (далее - управляющая организация), вносят плату за содержание и ремонт жилого помещения, а также плату за коммунальные услуги этой управляющей организации.

Если размер вносимой нанимателем жилого помещения платы меньше, чем размер платы, установленный договором управления, оставшаяся часть платы вносится наймодателем этого жилого помещения в согласованном с управляющей организацией порядке.

**9. Кому вносят плату за пользование жилым помещением члены товарищества собственников жилья и жилищного кооператива?**

Члены товарищества собственников жилья либо жилищного кооператива или иного специализированного потребительского

кооператива, созданного в целях удовлетворения потребностей граждан в жилье в соответствии с федеральным законом о таком кооперативе (далее - иной специализированный потребительский кооператив), вносят обязательные платежи и (или) взносы, связанные с оплатой расходов на содержание, текущий и капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме, а также с оплатой коммунальных услуг, в порядке, установленном органами управления товарищества собственников жилья либо органами управления жилищного кооператива или органами управления иного специализированного потребительского кооператива.

**10. Как оплачивают жилое помещение и коммунальные услуги собственники помещений в многоквартирном доме, в котором созданы товарищество собственников жилья либо жилищный кооператив, но которые не являются членами товарищества собственников жилья либо жилищного кооператива?**

Не являющиеся членами товарищества собственников жилья либо жилищного кооператива или иного специализированного потребительского кооператива собственники помещений в многоквартирном доме, в котором созданы товарищество собственников жилья либо жилищный кооператив или иной специализированный потребительский кооператив, вносят плату за жилое помещение и коммунальные услуги в соответствии с договорами, заключенными с товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом.

**11. Как оплачивают жилое помещение и коммунальные услуги собственники помещений в многоквартирном доме, в котором не созданы ТСЖ и ЖК, а управление домом осуществляется управляющей организацией?**

Собственники помещений в многоквартирном доме, в котором не созданы товарищество собственников жилья либо жилищный кооператив или иной специализированный потребительский кооператив и управление которым осуществляется управляющей организацией, плату за жилое помещение и коммунальные услуги вносят этой управляющей организации.

**12. Кому платят собственники помещений в многоквартирном доме, осуществляющие непосредственное управление таким домом?**

Собственники помещений в многоквартирном доме, осуществляющие непосредственное управление таким домом, вносят плату за жилое помещение и коммунальные услуги в соответствии с договорами, заключенными с лицами, осуществляющими соответствующие виды деятельности.

Собственники помещений в многоквартирном доме оплачивают услуги и работы по содержанию и ремонту этих помещений в соответствии с договорами, заключенными с лицами, осуществляющими соответствующие виды деятельности.

Практически это выглядит следующим образом. Каждый из собственников помещений в многоквартирном доме сам и от своего имени заключает различного рода договоры холодного и горячего водоснабжения, водоотведения, электроснабжения, газоснабжения, отопления и т.п.

**13. Каким образом оплачивают коммунальные услуги и работы по содержанию и ремонту жилых домов их собственники?**

Собственники жилых домов оплачивают услуги и работы по их содержанию и ремонту, а также вносят плату за коммунальные услуги в соответствии с договорами, заключенными с лицами, осуществляющими соответствующие виды деятельности.

**14. Оплачиваются ли собственниками, нанимателями и иными лицами помещения, которые по тем или иным причинам не используются?**

Неиспользование собственниками, нанимателями и иными лицами помещений не является основанием невнесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги.

При временном отсутствии граждан внесение платы за отдельные виды коммунальных услуг, рассчитываемой исходя из нормативов потребления, осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия граждан в порядке, утвержденном Правительством Российской Федерации.

В повседневной жизни граждан постоянно возникают ситуации, когда один либо несколько пользователей жилыми помещениями отсутствуют какое-то время по постоянному месту жительства, соответственно возникают вопросы по необходимости внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги. Такой вопрос возникает в следующем контексте – мол, если я не проживаю, то зачем я должен оплачивать жилое помещение и коммунальные услуги?

При возникновении такой ситуации статья 155 Жилищного кодекса РФ предусмотрела оплату не всех коммунальных услуг, а только отдельные виды, поскольку вне зависимости от наличия жильца в помещении, это жилое помещение, обслуживается лицами, осуществляющими соответствующие виды деятельности – например, это помещение отапливается, производится техническое обслуживание как помещения, так и общего имущества в многоквартирном доме, обеспечивающее подачу в данное помещение воды, электричества и т.п.

**15. Кому и как осуществляют плату за коммунальные услуги временные жильцы?**

Плата за коммунальные услуги, предоставляемые временным жильцам, вносится нанимателем жилого помещения в соответствии с дополнительным соглашением с наймодателем, заключенным на срок проживания временных жильцов.

**16. В каком порядке происходит информирование собственников и нанимателей жилых помещений об изменении размера платы за жилое помещение и коммунальные услуги?**

Наймодатель, управляющая организация обязаны информировать в письменной форме соответственно нанимателей жилых помещений государственного и муниципального жилищных фондов и собственников жилых помещений в многоквартирном доме об изменении размера платы за жилое помещение и коммунальные услуги не позднее, чем за тридцать дней до даты представления платежных документов, на основании которых будет вноситься плата за жилое помещение и коммунальные услуги в ином размере, если иной срок не установлен договором управления.

**17. Предусмотрена ли Жилищным кодексом РФ ответственность для лиц, несвоевременно или не полностью внесших плату за жилое помещение и коммунальные услуги?**

Лица, несвоевременно или не полностью внесшие плату за жилое помещение и коммунальные услуги (должники), обязаны уплатить кредитору пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на момент оплаты, от невыплаченных в срок сумм за каждый день просрочки, начиная со следующего дня после наступления установленного срока

оплаты (до десятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем) по день фактической выплаты включительно. Увеличение установленного в настоящей части размера пени не допускается.

Ставка рефинансирования Центрального банка Российской Федерации – это процентная ставка, которую использует Центральный Банк РФ при предоставлении кредитов коммерческим банкам в порядке рефинансирования. На настоящий момент ставка рефинансирования составляет 13% годовых, и при невнесении платы за жилое помещение пеня будет рассчитываться исходя из этой ставки, однако со временем эта ставка может быть изменена, и соответственно изменится размер пени.

### **18. Из чего устанавливается и определяется размер платы за пользование жилым помещением?**

Плата за содержание и ремонт жилого помещения устанавливается в размере, обеспечивающем содержание общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с требованиями законодательства.

Размер платы за пользование жилым помещением (платы за наем), платы за содержание и ремонт жилого помещения для нанимателей жилых помещений по договорам социального найма и договорам найма жилых помещений государственного или муниципального жилищного фонда определяется исходя из занимаемой общей площади (в отдельных комнатах в общежитиях исходя из площади этих комнат) жилого помещения.

Размер платы за пользование жилым помещением (платы за наем) государственного или муниципального жилищного фонда устанавливается в зависимости от качества и благоустройства жилого помещения, месторасположения дома.

Установление размера платы за пользование жилым помещением (платы за наем) не должно приводить к возникновению у нанимателя жилого помещения права на субсидию на оплату жилого помещения и коммунальных услуг.

Федеральными законами, законами субъектов Российской Федерации, устанавливающими порядок предоставления жилых помещений государственного жилищного фонда иным категориям граждан в соответствии с частью 3 статьи 49 Жилищного кодекса, могут быть установлены другие условия определения размера платы за пользование жилым помещением (платы за наем). Это жилые помещения жилищного фонда Российской Федерации или жилищного фонда субъекта Российской Федерации по договорам социального найма, предоставляемые иным определенным федеральным законом или законом субъекта Российской Федерации категориям граждан, признанных по установленным

настоящим Кодексом и (или) федеральным законом или законом субъекта Российской Федерации основаниям нуждающимся в жилых помещениях.

**19. Какими органами устанавливается и определяется размер платы за пользование жилым помещением?**

Размер платы за пользование жилым помещением (платы за наем), платы за содержание и ремонт жилого помещения для нанимателей жилых помещений по договорам социального найма и договорам найма жилых помещений государственного или муниципального жилищного фонда и размер платы за содержание и ремонт жилого помещения для собственников жилых помещений, которые не приняли решение о выборе способа управления многоквартирным домом, устанавливаются органами местного самоуправления (в субъектах Российской Федерации - городах федерального значения Москве и Санкт-Петербурге - органом государственной власти соответствующего субъекта Российской Федерации).

**20. Кем устанавливается порядок определения размера платы за жилое помещение для граждан, проживающих в жилых помещениях домов системы социального обслуживания, в жилых помещениях фондов для временного поселения вынужденных переселенцев и лиц, признанных беженцами, а также в общежитиях?**

Порядок определения размера платы за жилое помещение для граждан, проживающих в жилых помещениях домов системы социального обслуживания, в жилых помещениях фондов для временного поселения вынужденных переселенцев и лиц, признанных беженцами, а также в общежитиях, если в одной комнате в общежитии проживают несколько граждан, устанавливается собственниками указанных жилых помещений.

**21. Кем и как определяется размер платы за содержание и ремонт жилого помещения в многоквартирном доме, в котором не созданы товарищество собственников жилья либо жилищный кооператив?**

Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения в многоквартирном доме, в котором не созданы товарищество собственников жилья либо жилищный кооператив или иной специализированный потребительский кооператив, определяется на общем собрании собственников помещений в таком доме.

Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения в многоквартирном доме определяется с учетом предложений управляющей организации и устанавливается на срок не менее чем один год.

**22. Кем и на основании чего определяется размер обязательных платежей и (или) взносов членов товарищества собственников жилья либо жилищного кооператива?**

Размер обязательных платежей и (или) взносов членов товарищества собственников жилья либо жилищного кооператива или иного специализированного потребительского кооператива, связанных с оплатой расходов на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, определяется органами управления товарищества собственников жилья либо органами управления жилищного кооператива или органами управления иного специализированного потребительского кооператива в соответствии с уставом товарищества собственников жилья либо уставом жилищного кооператива или уставом иного специализированного потребительского кооператива.

**23. Установлена ли новым Жилищным кодексом плата за пользование жилым помещением малоимущими гражданами?**

Граждане, признанные в установленном настоящим Кодексом порядке малоимущими гражданами и занимающие жилые помещения по договорам социального найма, освобождаются от внесения платы за пользование жилым помещением (платы за наем).

**24. Изменяется ли размер платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества?**

На основании ст.156 ЖК РФ Правительство Российской Федерации должно разработать порядок изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность.

**25. Из чего определяется размер платы за коммунальные услуги?**

Размер платы за коммунальные услуги определяется исходя из показаний приборов учета, а при их отсутствии исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, утверждаемых органами местного самоуправления (в субъектах Российской Федерации - городах федерального значения Москве и Санкт-Петербурге - органом государственной власти соответствующего субъекта Российской Федерации) в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

Правила предоставления коммунальных услуг гражданам устанавливаются Правительством Российской Федерации.

**26. На основании чего рассчитывается размер платы за коммунальные услуги?**

Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается по тарифам, установленным органами государственной власти субъектов Российской Федерации, органами местного самоуправления (в субъектах Российской Федерации - городах федерального значения Москве и Санкт-Петербурге - органом государственной власти соответствующего субъекта Российской Федерации) в порядке, установленном федеральным законом.

Изменение формы собственности на жилое помещение, оснований пользования жилым помещением, образования или ликвидации товарищества собственников жилья либо жилищного кооператива или иного специализированного потребительского кооператива не является основанием изменения размера платы за коммунальные услуги.

**27. Может ли быть изменен размер платы при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества?**

При предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, изменение размера платы за коммунальные услуги определяется в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

**28. Какие расходы обязан нести собственник помещения в многоквартирном доме?**

Собственник помещения в многоквартирном доме обязан нести расходы на содержание принадлежащего ему помещения, а также участвовать в расходах на содержание общего имущества в многоквартирном доме соразмерно своей доле в праве общей собственности на это имущество путем внесения платы за содержание и ремонт жилого помещения.

Обязанность по оплате расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома распространяется на всех собственников помещений в этом доме с момента возникновения права собственности на помещения в этом доме.

При переходе права собственности на помещение в многоквартирном доме к новому собственнику переходит обязательство предыдущего собственника по оплате расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома.

**29. В каком порядке принимается решение собственников помещений в многоквартирном доме об оплате расходов на капитальный ремонт?**

Решение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме об оплате расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома принимается с учетом предложений управляющей организации о сроке начала капитального ремонта, необходимом объеме работ, стоимости материалов, порядке финансирования ремонта, сроках возмещения расходов и других предложениях, связанных с условиями проведения капитального ремонта.

Если собственники помещений в многоквартирном доме на их общем собрании не приняли решение об установлении размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, такой размер устанавливается органом местного самоуправления (в субъектах Российской Федерации - городах федерального значения Москве и Санкт-Петербурге - органом государственной власти соответствующего субъекта Российской Федерации).

**30. Кому предоставляются субсидии на оплату жилого помещения и коммунальных услуг?**

Субсидии на оплату жилого помещения и коммунальных услуг (далее - субсидии) 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, устанавливаемого по

правилам части 6 статьи 159 ЖК РФ, превышают величину, соответствующую максимально допустимой доле расходов граждан на оплату жилого помещения и коммунальных услуг в совокупном доходе семьи.

То есть, для определения возможности получения субсидии требуется: во-первых, установить совокупный доход семьи, во-вторых, рассчитать максимально допустимую долю расходов семьи на оплату жилья, в-третьих, определить нормативную площадь жилого помещения, занимаемого семьей, в-четвертых, применить размер стандарта стоимости жилищно-коммунальных услуг в соответствующем регионе РФ. С учетом этих параметров производится расчет и если расчетная сумма превышает величину, соответствующую максимально допустимой доле расходов семьи на оплату жилья, то нуждающимся гражданам предоставляется субсидия на оплату жилого помещения и коммунальных услуг.

### **31. Кем определяются размеры региональных стандартов нормативной площади жилого помещения?**

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.

### **32. Какие категории граждан имеют право на субсидии?**

Право на субсидии имеют граждане:

- 1) пользователи жилых помещений государственного и муниципального жилищных фондов;
- 2) наниматели по договорам найма жилых помещений частного жилищного фонда;
- 3) члены жилищных кооперативов;
- 4) собственники жилых помещений.

Субсидии предоставляются гражданам при отсутствии у них задолженности по оплате жилых помещений и коммунальных услуг или при заключении и (или) выполнении гражданами соглашений по ее погашению.

**33. Каким органом предоставляются субсидии?**

Субсидии предоставляются органом местного самоуправления или уполномоченным им учреждением вышеуказанным гражданам, на основании их заявлений с учетом постоянно проживающих совместно с ними членов их семей.

**34. До какого срока перечисляются субсидии гражданам?**

Субсидии перечисляются гражданам до срока внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги, установленного частью 1 статьи 155 Жилищного кодекса, то есть до десятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

**35. Какие условия определяют права граждан на субсидии?**

При определении прав граждан, проживающих в жилых помещениях любой формы собственности, на субсидии и расчете их размеров применяются региональные стандарты нормативной площади жилого помещения, используемой для расчета субсидий, стоимости жилищно-коммунальных услуг и максимально допустимой доли расходов граждан на оплату жилого помещения и коммунальных услуг в совокупном доходе семьи.

Размер регионального стандарта стоимости жилищно-коммунальных услуг устанавливается исходя из цен, тарифов и нормативов, используемых для расчета платы за содержание и ремонт жилого помещения и коммунальные услуги для нанимателей по договорам социального найма, проживающих в жилых помещениях, расположенных в домах, уровень благоустройства, конструктивные и технические параметры которых соответствуют средним условиям в муниципальном образовании.

**36. Кем устанавливается порядок предоставления и определения размера субсидий?**

Порядок определения размера субсидий и порядок их предоставления, перечень прилагаемых к заявлению документов, условия приостановки и прекращения предоставления субсидий, порядок определения состава семьи получателя субсидии и исчисления совокупного дохода такой семьи, а также особенности предоставления субсидий отдельным категориям граждан устанавливаются Правительством Российской Федерации.

**37. Кто финансирует расходы на предоставление субсидий?**

Финансирование расходов на предоставление субсидий осуществляется из местных бюджетов за счет субвенций, предоставляемых местным бюджетам из бюджетов субъектов Российской Федерации, а для городов федерального значения Москвы и Санкт-Петербурга - из бюджетов данных субъектов Российской Федерации.

Субъектам Российской Федерации на цели, указанные в настоящей части, из федерального бюджета может передаваться финансовая помощь, рассчитанная исходя из федеральных стандартов, устанавливаемых Правительством Российской Федерации.

Порядок финансирования расходов на обеспечение предоставления субсидий, устанавливается Правительством Российской Федерации.

**38. Кем устанавливается порядок финансирования расходов на предоставление субсидий гражданам, проходящим военную службу и проживающим в закрытых военных городках?**

Порядок финансирования расходов на предоставление субсидий гражданам, проходящим военную службу и проживающим в закрытых военных городках, устанавливается Правительством Российской Федерации.

**39. В каком порядке рассчитывается размер субвенции из бюджета субъекта Российской Федерации?**

Размер субвенции из бюджета субъекта Российской Федерации рассчитывается исходя из статистической информации о распределении населения муниципального образования относительно уровней среднедушевых доходов и из региональных стандартов:

- нормативной площади жилого помещения, используемой для расчета субсидий;
- стоимости жилищно-коммунальных услуг, дифференцированной по муниципальным образованиям;
- максимально допустимой доли расходов граждан на оплату жилого помещения и коммунальных услуг в совокупном доходе семьи.

**40. Может ли орган местного самоуправления изменять региональные стандарты, используемые для расчета субсидий?**

Орган местного самоуправления вправе применять при расчете субсидий отличные от установленных региональных стандартов стандарты нормативной площади жилого помещения, используемой для расчета субсидий, стоимости жилищно-коммунальных услуг и максимально допустимой доли расходов граждан на оплату жилого помещения и коммунальных услуг в совокупном доходе семьи, если это улучшает положение граждан, получающих такие субсидии.

Дополнительные расходы на предоставление указанных в настоящей части субсидий финансируются за счет средств местного бюджета.

**41. Предоставляются ли субсидии на оплату жилого помещения и коммунальных услуг иностранным гражданам?**

Субсидии на оплату жилого помещения и коммунальных услуг не предоставляются иностранным гражданам, если международными договорами Российской Федерации не предусмотрено иное.

**42. Кому могут предоставляться компенсации расходов на оплату жилых помещений и коммунальных услуг?**

Отдельным категориям граждан в порядке и на условиях, которые установлены федеральными законами, законами субъектов Российской Федерации и нормативными правовыми актами органов местного самоуправления, могут предоставляться компенсации расходов на оплату жилых помещений и коммунальных услуг за счет средств соответствующих бюджетов.

Компенсации расходов на оплату жилых помещений и коммунальных услуг включаются в совокупный доход семьи при расчете субсидий, предоставляемых гражданам в порядке, установленном статьей 159 Жилищного кодекса РФ. Данные категории граждан были указаны при ответе на вопрос № 32 настоящего раздела.

## **Часть 8. НАИБОЛЕЕ ЧАСТО ВСТРЕЧАЮЩИЕСЯ В ПРАКТИКЕ АДВОКАТА ВОПРОСЫ ГРАЖДАН.**

### **1. Вопросы по переводу жилого помещения в нежилое помещение и из нежилого помещения в жилое.**

*1. Вопрос: Могу ли я перевести свою квартиру в нежилое помещение, если мой отец не дает согласие на такой перевод?*

**Ответ:** Если Ваш отец имеет право собственности наравне с Вами на данное жилое помещение, то перевод жилого помещения в нежилое допускается только с согласия всех лиц, имеющих право собственности на данное помещение. Вам необходимо будет получить согласие своего отца. В противном случае такой перевод невозможен.

*2. Вопрос: Я имею трехкомнатную квартиру на первом этаже. Комнаты все отдельные. Могу ли я перевести в нежилое помещение одну из трех комнат?*

**Ответ:** Подобный перевод возможен, если доступ к переводимой комнате будет возможен без использования помещений, обеспечивающих доступ к другим жилым помещениям. Должно быть технически возможно оборудовать такой доступ к данному переводимому помещению.

*3. Вопрос: Хочу сделать в пятиэтажной «хрущевке» на втором этаже косметический салон. Мне сказали, что я не получу разрешение на это. Так ли это? Что я могу предпринять, чтобы все-таки сделать салон?*

**Ответ:** Вы можете сделать косметический салон на втором этаже в жилом многоквартирном доме, если под Вашим помещением, которое Вы хотите перевести в нежилое, находятся помещения, не являющиеся жилыми. Если на первом этаже, то есть под тем помещением, которое Вы желаете перевести из жилого помещения в нежилое, имеется квартира, то Вы действительно не сможете сделать на втором этаже косметический салон. Необходимо сначала перевести жилое помещение в нежилое на первом этаже, находящееся под Вашим помещением.

*4. Вопрос: В нашем доме, рядом с моей квартирой, предусмотрена колясочная, но ей по назначению никто не пользуется. Реально ли мне расширить свою жилплощадь за счет неиспользуемого в подъезде помещения?*

**Ответ:** Вы можете перевести нежилое помещение в жилое, если сможете обеспечить соответствие такого помещения всем установленным требованиям, предусмотренным для жилого помещения. Более того,

необходимо будет получить согласие всех собственников в Вашем многоквартирном доме, так как интересующая Вас колясочная является общим имуществом или собственностью многоквартирного дома.

**5. Вопрос:** *Моему желанию сделать компьютерный клуб в многоквартирном доме всячески мешают соседи. У меня соблюдены все нормы, требования и правила, установленные для организации клуба, но соседи пишут то в одну инстанцию, то в другую по поводу каких-нибудь причин. Могу ли я без согласия соседей открыть свой клуб?*

**Ответ:** Новый Жилищный кодекс допускает использование жилого помещения для осуществления профессиональной деятельности или индивидуальной предпринимательской деятельности проживающими в нем на законных основаниях гражданами, если это не нарушает права и законные интересы других граждан, а также требования, которым должно отвечать жилое помещение. Таким образом, Вы можете организовать в своей квартире компьютерный клуб, если при этом не будут нарушены права и законные интересы Ваших соседей, в том случае если они имеют обоснованные претензии.

## **2. Вопросы, связанные с переустройством и перепланировкой жилых помещений.**

**1. Вопрос:** *Я являюсь нанимателем квартиры по договору социального найма. Мы с семьей решили расширить кухню за счет комнаты. Чтобы снести стену между кухней и комнатой что необходимо предпринять?*

**Ответ:** Для проведения переустройства или перепланировки своей квартиры вам необходимо в администрацию своего района (то есть в муниципальный орган, осуществляющий согласование по месту нахождения жилого помещения) и предоставить заявление о предстоящих действиях, правоустанавливающий документ на квартиру, подготовленный и оформленный проект переустройства или перепланировки, технический паспорт вашей квартиры, а также согласие в письменной форме всех членов семьи проживающих с вами, в том числе и временно отсутствующих. Кроме того Вы должны быть уполномочены наймодателем на представление вышеуказанных документов.

Разрешение или отказ на осуществление предполагаемых действий должно быть получено вами не позднее чем через сорок пять дней после предоставления выше указанных документов в орган, осуществляющий согласование. Орган, осуществляющий согласование не позднее чем через три рабочих дня со дня принятия решения обязан выдать вам документ, подтверждающий принятие такого решения. Этот документ является

основанием для проведения желаемого переустройства или перепланировки в вашей квартире.

**2. Вопрос:** *Мне сказали, что после перепланировки своей квартиры я должен зарегистрировать все произведенные изменения. Надо ли мне куда-то обращаться в связи с произведенными действиями?*

**Ответ:** Согласно новому Жилищному кодексу завершение переустройства или перепланировки жилого помещения подтверждается актом приемочной комиссии. Следует отметить, что прежде чем произвести работу по переустройству или перепланировке своей квартиры вам необходимо было получить разрешение на подобные действия органа местного самоуправления, то есть администрации того района, в котором находится ваша квартира. Без подобного разрешения перепланировка вашей квартиры является самовольной и вы, как лицо, самовольно перепланировавшее жилое помещение несете предусмотренную законодательством ответственность. По новому Кодексу вы обязаны привести перепланированное жилое помещение в прежнее состояние в срок и в порядке, установленными органом местного самоуправления. Но также кодекс указывает на то, что жилое помещение может быть сохранено в перепланированном состоянии на основании решения суда. То есть, если вы самовольно перепланировали свою квартиру, то можете попытаться узаконить свои действия в судебном порядке.

**3. Вопрос:** *Пять лет назад я купил квартиру и самовольно переделал ее, убрав две стены и совместив санузел. Что мне необходимо сделать теперь для того чтобы ее продать?*

**Ответ:** Для начала вам необходимо привести перепланировку своего жилого помещения в соответствие с требованиями, предусмотренными данным Жилищным кодексом для переустройства или перепланировки жилых помещений. Чтобы продать вашу квартиру необходимо внести изменения в технический паспорт вашего жилого помещения. Вам, скорее всего, следует попробовать признать законными проведенные вами действия по перепланировке своей квартиры, обратившись в суд. По новому кодексу жилое помещение может быть сохранено в переустроенном или перепланированном состоянии на основании решения суда, если этими действиями не нарушаются права и законные интересы граждан либо это не создает угрозу их жизни или здоровью.

### **3. Вопросы, касающиеся предоставления жилых помещений по договорам социального найма.**

**4. Вопрос:** *Я проживаю с двумя детьми в двухкомнатной квартире общей площадью пятьдесят четыре квадратных метра. С мужем мы в*

*разводе и алименты получаю не регулярно, заработная плата составляет три тысячи пятьсот рублей. Могу ли я встать на учет как нуждающаяся в жилом помещении.*

**Ответ:** Для того чтобы Вам встать на учет необходимо предоставить в орган местного самоуправления, то есть в администрацию района, где вы проживаете справку о своем доходе в соответствии с которым будет подсчитан на каждого члена вашей семьи доход, а также вы должны представить документы об имуществе, которое у Вас и у Ваших детей находится в собственности и подлежит налогообложению. Кроме того, Ваша квартира должна представлять собой размер площади на каждого члена семьи меньше нормы предоставления. И при наличии всех условий Вы можете претендовать на то, чтобы встать на учет как нуждающаяся в предоставлении жилого помещения по договору социального найма.

**5. Вопрос:** *Я проживаю с женой и ребенком у матери жены. Квартира принадлежит матери жены на праве собственности. Мы признаны малоимущими и получаем льготу по оплате коммунальных услуг. Могут ли нас поставить на учет в качестве нуждающихся в жилом помещении?*

**Ответ:** Если вы с супругой и со своим ребенком ведете отдельное хозяйство от матери супруги, и если вы вселены к матери супруге не в качестве членов семьи, а по другим основаниям, например, по договору поднайма, то вы со своей семьей имеете право претендовать на то, чтобы встать на учет в качестве нуждающихся в жилом помещении, так как вы и ваша семья не имеете прав на занимаемое жилое помещение, кроме возможности проживания. При этом необходимо учитывать, чтобы у вас был статус малоимущих граждан, а также, чтобы у вас в собственности не было имущества, подлежащего налогообложению, размер которого может повлиять на Ваше имущественное положение.

**6. Вопрос:** *Я состою на учете вместе со своей семьей в качестве нуждающихся в жилом помещении по договору социального найма. Я обратился в администрацию своего района с просьбой о выделении мне земельного участка для строительства жилого дома. Буду ли я снят с учета? Если да, то когда: при предоставлении земельного участка или после постройки жилого дома?*

**Ответ:** Пункт пятый части первой статьи 56 Жилищного кодекса предусматривает, что в случае предоставления в установленном порядке от органа местного самоуправления земельного участка для строительства жилого дома вы будете сняты с учета как нуждающийся в жилом помещении по договору социального найма. Факт отсутствия жилого дома на предоставленном земельном участке не является необходимым

основанием для оставления вас на учете как нуждающегося в жилом помещении по договору социального найма.

**7. Вопрос:** *В нашей коммунальной квартире проживали пять семей. Она комната освободилась в связи со смертью ее хозяина. Кто из соседей может претендовать, и на каких условиях на освободившееся жилое помещение?*

**Ответ:** В первую очередь при предоставлении освободившегося жилого помещения в коммунальной квартире учитываются граждане, которые могут быть признаны малоимущими и нуждающимися в жилых помещениях, или которые официально состоят на учете как нуждающиеся в жилых помещениях. Таким гражданам предоставляются жилые помещения по договору социального найма. Если таких граждан нет, а одна из семей может быть признана малоимущей, но она обеспечена жилой площадью более нормы предоставления, также ей может быть предоставлено освободившееся жилое помещение. Если таковые граждане в вашей коммунальной квартире отсутствуют, то возможно предоставление освободившегося жилого помещения по договору купли-продажи гражданам, у которых обеспеченность общей площадью в той комнате, где они проживают, меньше нормы предоставления на одного члена семьи. Если все эти три категории отсутствуют, то освободившееся жилое помещение будет распределено другим гражданам, нуждающимся в предоставлении жилого помещения, и не проживающим в вашей квартире, на основании договора социального найма.

**8. Вопрос:** *У меня есть комната в коммунальной квартире, занимаемая мной по договору социального найма. По семейным обстоятельствам я проживаю сейчас у жены, у которой тоже имеется жилье. Могу ли я сдавать комнату в коммунальной квартире в поднаем и что для этого нужно?*

**Ответ:** Да, вы можете сдавать свою комнату в коммунальной квартире в поднаем. Для этого требуется как согласие нанимателей всех остальных комнат в вашей коммунальной квартире и проживающих совместно с ними членов семьи, всех собственников остальных комнат и проживающих совместно с ними членов их семей. Кроме того, передача коммунальной квартиры в поднаем не допускается, если в жилом помещении проживает или вселяется гражданин, страдающий тяжелой формой хронического заболевания указанного в постановлении Правительства Российской Федерации.

**9. Вопрос:** *По роду своей деятельности в связи с работой мне приходится уезжать в долговременные командировки иногда до года. У меня имеется комната в коммунальной квартире по договору социального*

*найма. Раньше я слышал, что возможно выселить меня в том случае, если я не проживаю более шести месяцев по месту жительства. Сохранилась такая статья в новом кодексе?*

**Ответ:** Положения Жилищного кодекса РСФСР о выселении граждан в случае их отсутствия более шести месяцев по месту постоянного жительства были признаны незаконными еще в 1995 году. Новый кодекс предусмотрел, что временное отсутствие нанимателя или кого-то из проживающих совместно с ним членов семьи не влечет за собой изменений прав и обязанностей по договору социального найма. Ваша комната может быть предоставлена какому-либо другому лицу только в случае вашего выезда на постоянное место жительства в другое место. В таком случае договор считается расторгнутым со дня выезда.

**10. Вопрос:** *Я являюсь безработным. Моя жена также нигде не работает постоянно, и мы перебиваемся случайными заработками. У нас есть квартира по договору социального найма. Могут ли нас выселить из квартиры, если мы не оплачиваем коммунальные платежи? У нас образовалась задолженность за семь месяцев.*

**Ответ:** Жилищный кодекс РФ предусмотрел, что если наниматель и проживающие вместе с ним члены семьи не вносят плату за коммунальные услуги больше шести месяцев, то они могут быть выселены в судебном порядке. Однако суд должен установить уважительность причины невыплаты денежных средств. В вашей ситуации суд может признать такую причину уважительной. Кроме того, наймодатель обязан вам предоставить в случае выселения другое жилое помещение по нормам общежития, то есть шесть квадратных метров на одного члена семьи.

#### **4. Вопросы, возникающие у граждан при изъятии земельного участка государственными или муниципальными службами.**

**1. Вопрос:** *Дом, в котором находится моя квартира, признан аварийным и подлежит сносу. Должны ли мне оплатить затраты на переезд, услуги агентства недвижимости, поиск другого жилья, а также расходы на оформление документов при покупке новой квартиры?*

**Ответ:** Да, должны. Органы государственной власти или органы местного самоуправления, принявшие решение об изъятии земельного участка для государственных или муниципальных нужд обязаны выплатить собственнику изымаемого жилого помещения выкупную цену жилого помещения. При определении выкупной цены жилого помещения в нее включается рыночная стоимость жилого помещения, а также все убытки, причиненные собственнику жилого помещения его изъятием, включая убытки, которые он несет в связи с изменением места проживания, временным пользованием иным жилым помещением до

приобретения в собственность другого жилого помещения, переездом, поиском другого жилого помещения для приобретения права собственности на него, оформлением права собственности на другое жилое помещение, досрочным прекращением своих обязательств перед третьими лицами, в том числе учитывается упущенная выгода.

**2. Вопрос:** *Я получила уведомление в письменной форме о том, что моя квартира, собственником которой я являюсь, подлежит изъятию в связи с изъятием земельного участка, на котором расположен наш многоквартирный дом, для государственных и муниципальных нужд. Могу ли я потребовать предоставления мне другого жилого помещения равноценного по стоимости?*

**Ответ:** Да, можете. Орган государственной власти или орган местного самоуправления, принявшие решение об изъятии земельного участка для государственных или муниципальных нужд могут по соглашению с собственником жилого помещения предоставить ему взамен изымаемого жилого помещения другое жилое помещение с зачетом его стоимости в выкупную цену.

**3. Вопрос:** *Наш дом расселяют в связи с его аварийностью. Меня не устраивает денежная сумма, которую мне дают за мою квартиру. Мне также не нравится жилое помещение, которое предлагают для переселения взамен моей старой квартиры. Мне говорят, что в случае моего невыселения на меня подадут в суд. Действительно на меня могут подать в суд, так как я не хочу переезжать? Могу ли я дальше спокойно проживать в своей квартире, не боясь, что меня выгонят?*

**Ответ:** Если ваш дом признан в установленном Правительством Российской Федерации аварийным, то он подлежит в обязательном порядке сносу и, следовательно, в таком доме вы проживать не можете. Вы можете проживать в своей квартире до достижения соглашения или принятия судом решения о выкупе жилого помещения. Вам необходимо как собственнику изымаемого жилого помещения достичь соглашения с органами государственной власти или местного самоуправления, принявшими решение об изъятии земельного участка для государственных или муниципальных нужд. В соглашении определяется выкупная цена, включающая в себя рыночную стоимость вашего жилого помещения и все убытки, которые вы несете в связи с изменением места проживания или вам могут быть предложены другие условия выкупа, например, жилое помещение равноценное по стоимости выкупной цене, которое найдете Вы сами. Согласно данному соглашению Российская Федерация, субъект Российской Федерации или муниципальное образование обязаны уплатить установленную в соглашении с вами выкупную цену и все расходы,

связанные с изменением места жительства. Однако если с вами не достигнуто подобное соглашение, то орган государственной власти или орган местного самоуправления может предъявить в суд иск о выкупе жилого помещения. Тогда все вышеперечисленные вопросы будут решаться в судебном порядке.

## **5. Вопросы, возникающие у граждан в связи с предоставлением жилых помещений в специализированном фонде.**

*1. Вопрос: Я проживаю в комнате в общежитии. Однако в нашем общежитии нет коменданта, как в других общежитиях, мебель у нас своя, оплату за жилье производим как в обычной квартире. Считается ли наш дом общежитием, и могу ли я приватизировать свою комнату?*

**Ответ:** В соответствии с новым Жилищным кодексом РФ 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. Как видно из Вашего вопроса, считать общежитием Ваш дом нельзя, так как никто Вас не обеспечивает имуществом, необходимым для проживания (мебелью, постельными принадлежностями и т.п.). Тем не менее, Вы не можете приватизировать комнату в общежитии, поскольку для этого необходимо изменить правовой статус дома, то есть необходимо, чтобы дом по правовым документам значился жилым многоквартирным домом. Только в этом случае Ваше жилое помещение может считаться комнатой в коммунальной квартире, что подразумевает под этим возможность приватизации, однако для изменения правового статуса нужно как согласие собственника общежития, так и соответствие дома техническим условиям, предусмотренным для многоквартирного дома.

*2. Вопрос: Я проживаю со своей семьей в служебной квартире. Я работаю на одном и том же предприятии, которое предоставило мне эту квартиру, более десяти лет. Имею ли я по новому Жилищному кодексу РФ право на приватизацию этой квартиры?*

**Ответ:** По смыслу ст. 100 Жилищного кодекса РФ служебное жилое помещение предоставляется собственником этого помещения другой стороне - гражданину за плату во владение и пользование для временного проживания в нем. Договор найма служебного жилого помещения заключен с Вами на период трудовых отношений. Прекращение трудовых отношений является основанием прекращения договора найма служебного жилого помещения. Таким образом, право на

приватизацию у Вас отсутствует, но Федеральным Законом РФ «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации» установлено, что граждане, которые проживают в служебных жилых помещениях, предоставленных им до введения в действие Жилищного кодекса Российской Федерации, состоят на учете в качестве нуждающихся в жилых помещениях, предоставляемых по договорам социального найма, или имеют право состоять на данном учете, не могут быть выселены из указанных жилых помещений без предоставления других жилых помещений, если их выселение не допускалось законом до введения в действие Жилищного кодекса Российской Федерации.

## **6. Вопросы, возникающие в связи с членством граждан в жилищно-строительных кооперативах и товариществах собственников жилья.**

*1. Вопрос: Я являюсь жилищно-строительного кооператива, паевой взнос мною выплачен не полностью. У меня нет возможности внести оставшуюся сумму пая. Правление ЖСК грозит выселить меня, если я не выплачу до конца паевой взнос. Может ли правление ЖСК решить вопрос о моем выселении?*

**Ответ:** В соответствии со ст. 130 ЖК РФ член жилищного (жилищно-строительного) кооператива может быть исключен из жилищного кооператива на основании решения общего собрания членов жилищного кооператива в случае грубого неисполнения этим членом без уважительных причин своих обязанностей, установленных настоящим Кодексом или уставом жилищного кооператива. Если общее собрание ЖСК посчитает невыплату Вами паевого взноса грубым нарушением устава ЖСК без уважительных причин, то в случае Вашего исключения из жилищного кооператива в силу ст. 133 ЖК РФ как Вы, так и проживающие совместно с Вами члены семьи утрачивают право пользования жилым помещением в доме жилищного кооператива и обязаны освободить данное жилое помещение в течение двух месяцев со дня принятия кооперативом решения об исключении с выплатой Вам суммы внесенного пая. Соответственно правление ЖСК такие вопросы самостоятельно не решает.

*2. Вопрос: Я являюсь членом товарищества собственников жилья. В последнее время я постоянно конфликтую с председателем ТСЖ, так как нашему дому все время не хватает денег на обслуживание и оплату коммунальных услуг организациям, предоставляющим такие услуги. Могу ли я поставить вопрос о смене председателя, и правомерны ли вышеуказанные «поборы»?*

**Ответ:** Новый Жилищный кодекс определил что товарищество собственников жилья имеет право определять смету доходов и расходов на год, в том числе необходимые расходы на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, затраты на капитальный ремонт и реконструкцию многоквартирного дома, специальные взносы и отчисления в резервный фонд, а также расходы на другие установленные настоящей главой и уставом товарищества цели. Таким образом, указанные Вами «поборы» вполне можно назвать специальными взносами и отчислениями в резервный фонд ТСЖ. Однако может сложиться такая ситуация, когда председатель правления ТСЖ неправильно осуществляет хозяйственно-финансовую деятельность, в результате чего членам ТСЖ приходится собирать дополнительные денежные суммы на содержание многоквартирного дома и придомовой территории. В таком случае Вы вправе потребовать от правления ТСЖ переизбрания его председателя, а если правление с Вашими доводами не согласится, ставить вопрос о переизбрании правления ТСЖ. В сложившейся ситуации неоценимую помощь оказывает ревизионная комиссия ТСЖ, которая может установить факты нецелевого и неправильного использования председателем денежных средств товарищества.

## **ЗАКЛЮЧЕНИЕ**

Основные положения нового жилищного Кодекса РФ сконцентрированы на вопросах собственности на жилое помещение, социального найма жилого помещения, прав и обязанностей сторон жилищных отношений, прав малоимущих граждан на получение бесплатного жилья в муниципальном жилом фонде, платы за жилье и коммунальные услуги, управления жилыми комплексами.

Главное изменение по сравнению с Жилищным кодексом РСФСР касается положений, регламентирующих предоставление жилья по договору социального найма. Решение вопроса о том, кто попадает в категорию малоимущих граждан и приобретает право на жилое помещение по договору социального найма, будет в компетенции органов местного самоуправления.

Законодатель при составлении нового Кодекса разграничил права собственника жилого помещения и права нанимателя жилого помещения по договору социального найма. Нововведением Жилищного кодекса РФ явилось вменение в обязанности собственника жилого помещения платы за общее имущество в многоквартирном доме и проведение в нем капитального ремонта, тогда как наниматель жилого помещения по договору социального найма производит оплату только за пользование жилым помещением, содержание, ремонт и коммунальные услуги, а за капитальный ремонт и общее имущество платит наймодатель.

Такие условия оплаты за жилье могут составлять значительную разницу и в статье 20 Федерального Закона РФ «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации» недаром предусмотрена возможность для малоимущих граждан, приватизировавших жилые помещения, которые являются для них единственным местом постоянного проживания, до 1 января 2007 года передать такие жилые помещения в государственную или муниципальную собственность, а соответствующие органы местного самоуправления обязаны принять их в собственность и заключить договоры социального найма этих жилых помещений с гражданами и членами их семей, проживающими в жилых помещениях.

Большое внимание Жилищный кодекс РФ уделил перепланировке и переустройству квартиры. Этим вопросам посвящен отдельный раздел нового Кодекса. Перепланировка и переустройство квартиры отныне возможны только после согласования с органом местного самоуправления и внесения поправок в технический паспорт квартиры. За несанкционированную перепланировку квартиры, в случае отказа привести жилье в прежнее состояние, квартира может быть либо выставлена на торги (если она находится в собственности), либо может быть расторгнут договор социального найма (если квартира предоставлена по договору социального найма).

Кодекс вводит ряд новых норм, предусматривающих, в частности, разграничение компетенции в этой сфере федеральных органов власти, региональных и местного самоуправления. Порядок ведения органом местного самоуправления учета граждан в качестве нуждающихся в жилых помещениях устанавливается законом соответствующего субъекта Российской Федерации. Это означает, что региональным законом будут установлены правила учета данной категории граждан, однако они не должны противоречить Жилищному кодексу РФ.

В любом случае факт принятия нового Жилищного кодекса означает, что мы теперь должны жить по новым правилам и все ранее неурегулированные Жилищным Кодексом РСФСР вопросы будут решаться с учетом этих правил.

## **КРАТКИЙ СЛОВАРЬ ТЕРМИНОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ В КНИГЕ.**

**Арест имущества** - ограничение в правах на имущество, которое не может быть продано, подарено, обменено, уничтожено, сдано внаем или заложено, то есть, наложен запрет на распоряжение имуществом.

**Акт приемочной комиссии** – официальный письменный документ, подтверждающий переустройство или перепланировку жилого помещения.

**Аренда** – предоставление арендодателем за плату принадлежащего ему имущества во временное владение и пользование арендатору.

**Выкупная цена** (при изъятии земельного участка органом государственной власти или местного самоуправления) – это цена, за которую орган государственной власти или орган местного самоуправления выкупает у собственника его жилое помещение в связи с изъятием земельного участка для государственных и муниципальных нужд. Выкупная цена определяется соглашением между собственником жилого помещения и органом государственной власти или местного самоуправления, включает в себя рыночную стоимость жилого помещения, а также все убытки, которые несет собственник в связи с изменением места проживания.

**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).

**Договор** – соглашение двух или более сторон, направленное на установление, изменение или прекращение прав и обязанностей. Заключение договора позволяет учесть особенности взаимоотношений сторон, согласовать их индивидуальные интересы, а также создает юридические гарантии для его участников: одностороннее изменение условий договора не допускается, а их нарушение влечет обязанность возместить причиненные убытки.

**Договор пожизненного содержания с иждивением** – соглашение двух сторон, при котором одна сторона получает от другой полное материальное содержание либо постоянную материальную помощь, являющуюся основным источником средств к существованию до конца своей жизни.

**Договор социального найма жилого помещения** – договор, при котором одна сторона – собственник жилого помещения государственного

жилищного фонда или муниципального жилищного фонда либо управомоченное ими лицо (наймодатель) обязуется передать другой стороне – гражданину (нанимателю) в наем жилое помещение во владение и в пользование для проживания в нем, на условиях установленных Жилищным кодексом РФ.

**Договор безвозмездного пользования** – пользование без оказания материальных или иных благ (передачи имущества, денег, предоставления услуг и т.п.) стороне, предоставляющей безвозмездную услугу.

**Договор найма жилого помещения** – это договор, в силу которого 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.

**Договор поднайма жилого помещения** – договор, согласно которому наниматель с согласия наймодателя передает за плату на определенный срок часть или все нанятое им жилое помещение в пользование поднанимателю, при этом поднаниматель не приобретает самостоятельного права пользования жилым помещением и ответственным перед наймодателем по договору найма жилого помещения остается наниматель.

**Договор аренды** – договор, в соответствии с которым арендодатель обязуется предоставить арендатору имущество за плату во временное владение и пользование или во временное пользование. Плоды, продукция и доходы, полученные арендатором в результате использования арендованного имущества в соответствии с договором, являются его собственностью.

**Дееспособность** – способность лица (гражданина или организации) своими действиями приобретать права и создавать для себя юридические обязанности, а также нести ответственность за совершенные правонарушения.

**Доверенность** – письменное уполномочие, выдаваемое одним лицом (доверителем) другому лицу (доверенному, представителю) для представительства перед третьими лицами. Это односторонняя сделка, фиксирующая содержание и пределы полномочий доверенного, действия которого на основе доверенности создают права и обязанности непосредственно для доверителя. Лицо, которому выдана доверенность, должно лично совершать те действия, на которые оно уполномочено. Передоверие полномочий допускается в том случае, если это право оговорено в доверенности. Действие доверенности прекращается вследствие истечения ее срока, отмены доверенности доверителем, отказа доверенного, ликвидации юридического лица, от имени которого выдана доверенность, смерти доверителя или доверенного, признания кого-либо

из них недееспособным, ограниченно дееспособным, безвестно отсутствующим.

**Договор в пользу третьего лица** – соглашение сторон, в соответствии с которым исполнения договора может требовать как лицо, заключившее договор, так и третье лицо, в пользу которого обусловлено исполнение.

**Движимое имущество** - имущество, не связанное с землей, не прикрепленное к ней. Это могут быть вещи переносимые и перевозимые с одного места на другое, деньги, обязательственные права требования, ценные бумаги, долговые свидетельства (закладные), исполнительные листы.

**Жилищный фонд** – совокупность всех жилых помещений, находящихся на территории Российской Федерации.

**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.

**Жилищный фонд субъектов Российской Федерации** - совокупность жилых помещений, принадлежащих на праве собственности субъектам Российской Федерации.

**Жилищный фонд Российской Федерации** - совокупность жилых помещений, принадлежащих на праве собственности Российской Федерации.

**Жилой дом** – индивидуально-определенное здание, которое состоит из комнат, а также из помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых или иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании.

**Жилое помещение** – изолированное помещение, которое является недвижимым имуществом и пригодно для постоянного проживания граждан (отвечает установленным санитарным и техническим правилам и нормам иным требованиям законодательства).

**Жилищный (жилищно-строительный) кооператив** - добровольное объединение граждан и (или) юридических лиц на основе членства в целях удовлетворения потребностей граждан в жилье, а также управления жилыми и нежилыми помещениями в кооперативном доме.

**Жилые помещения в общежитиях** – жилые помещения государственного и муниципального жилищных фондов, предназначенные для временного проживания граждан в период их работы, службы или обучения.

**Жилые помещения в домах системы социального обслуживания населения** – жилые помещения государственного и муниципального жилищных фондов, предназначенные для проживания граждан, которые в соответствии с законодательством отнесены к числу граждан, нуждающихся в специальной социальной защите с предоставлением им медицинских и социально-бытовых услуг.

**Жилые помещения фонда для временного поселения лиц, признанных беженцами** – жилые помещения государственного и муниципального жилищных фондов, предназначенные для временного проживания граждан признанных в установленном федеральным законом порядке беженцами.

**Жилые помещения фонда для временного поселения вынужденных переселенцев** – жилые помещения государственного и муниципального жилищных фондов, предназначенные для временного проживания граждан признанных в установленном федеральным законом порядке вынужденными переселенцами.

**Жилые помещения для социальной защиты отдельных категорий граждан** - жилые помещения государственного и муниципального жилищных фондов, предназначенные для проживания граждан, которые в соответствии с законодательством отнесены к числу граждан, нуждающихся в специальной социальной защите.

**Завещательный отказ** (в контексте ст. 33 ЖК РФ) - обязанность, возлагаемая завещателем на наследника, к которому переходит жилой дом, квартира или иное жилое помещение, 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.

**Завещание** – распоряжение гражданина своим имуществом на случай смерти, сделанное в установленном законом порядке. Гражданин может оставить по завещанию свое имущество или часть его одному или нескольким лицам, независимо от того, относятся ли они к числу наследников по закону, а также государству, кооперативу, общественным организациям и др. Завещатель может в завещании лишить права наследования одного, нескольких или всех наследников по закону, за исключением лиц, имеющих право на обязательную долю. Если завещано не все наследственное имущество, то часть его, оставшаяся не завещанной, делится между наследниками по закону. Завещание должно быть составлено в письменной форме с указанием места и времени его составления, собственноручно подписано завещателем и нотариально удостоверено. Завещатель вправе в любое время изменить или отменить

завещание, составив новое завещание либо подав соответствующее заявление в нотариальную контору.

**Изолированное жилое помещение** - помещение, предназначенное для постоянного проживания граждан, отвечающее установленным санитарным, противопожарным, градостроительным и техническим требованиям. Изолированным жилым помещением не может быть часть комнаты или комната, связанная с другой жилой комнатой общим входом (смежные комнаты), а также подсобное помещение. Такое жилое помещение должно быть надлежащим образом изолировано от других смежных жилых помещений, без проемов, имеющее самостоятельное сообщение с местами общего пользования, либо улицей, либо лестничной клеткой, либо придомовым земельным участком.

**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.

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

**Комната** – часть жилого дома или квартиры, предназначенная для использования в качестве места непосредственного проживания граждан в жилом доме или квартире.

**Многоквартирный жилой дом** – здание, состоящее из определенного количества структурно обособленных помещений (квартир) и имущества общего пользования (межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, коридоры, технические этажи и др.)

**Муниципальные жилые помещения** - жилые помещения, принадлежащие на праве собственности муниципальным образованиям.

**Маневренный жилищный фонд** - совокупность жилых помещений, принадлежащих на праве собственности государству или муниципальным образованиям, предназначенных для временного проживания граждан в связи с ремонтными работами дома, в котором они проживают, граждан утративших жилые помещения в связи с невыплатой кредита или целевого займа, граждан, у которых жилые помещения стали непригодными для проживания в результате чрезвычайных обстоятельств.

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

**Наем жилого помещения** – см. Договор социального найма.

**Недееспособность** – неспособность гражданина вследствие психического расстройства понимать значения своих действий или руководить ими. Гражданин может быть признан судом недееспособным в порядке, установленном гражданским процессуальным законодательством. Над ним устанавливается опека. От имени гражданина, признанного недееспособным, сделки совершает его опекун.

**Наймодатель** – лицо или сторона, являющаяся собственником жилого помещения или иного имущества, предоставляющая право временного пользования и владения данным жилым помещением или имуществом другому лицу или стороне.

**Наниматель** - гражданин, нанимающий по договору найма во владение и пользование за плату жилое помещение.

**Норма предоставления жилого помещения по договору социального найма** – устанавливаемый органом местного самоуправления минимальный размер площади жилого помещения, исходя из которого определяется размер общей площади жилого помещения, предоставляемого по договору социального найма.

**Неустойка (штраф, пеня)** - определенная законом или договором денежная сумма, которую должник обязан уплатить кредитору в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательства, в частности в случае просрочки исполнения.

**Отчуждение** – передача имущества в собственность другого лица. Один из способов осуществления собственником правомочия распоряжения принадлежащим ему имуществом. Отчуждение осуществляется по воле собственника на основе договора, заключаемого им с приобретателем имущества. Отчуждение может быть возмездным (купля-продажа) или безвозмездным (дарение).

**Органы государственной власти Российской Федерации** – Президент Российской Федерации, Федеральное Собрание (Совет Федерации и Государственная Дума), Правительство Российской Федерации, суды Российской Федерации.

**Органы государственной власти субъекта Российской Федерации** – Администрации республик, краев, областей, городов федерального значения, автономных областей, автономных округов Российской Федерации.

**Органы местного самоуправления** – городские, районные, сельские администрации, обеспечивающие самостоятельное решение населением вопросов местного значения, владение, пользование и распоряжение муниципальной собственностью.

**Опекун** – лицо, которое является законным представителем недееспособного гражданина, представляющий права и обязанности своего подопечного, обеспечивающий уход и отвечающий за действия последнего.

**Опека** – форма защиты прав и интересов недееспособных или не полностью дееспособных граждан. Опека устанавливается над малолетними, а также над гражданами, признанными судом недееспособными вследствие психического расстройства. Непосредственные обязанности по опеке выполняют назначаемые органами опеки и попечительства опекуны, которые являются законными представителями своих подопечных. Опекун обязан заботиться о содержании подопечного, создавая ему необходимые бытовые условия, обеспечивать ему уход и лечение, защищать его права и интересы. Опекун может совершать бытовые сделки от имени подопечного. Однако для совершения сделок, выходящих за пределы бытовых необходимо разрешение органов опеки и попечительства. Опека над несовершеннолетними устанавливается при отсутствии у них родителей, усыновителей, лишения судом родителей родительских прав, а также в случаях, когда такие граждане по иным причинам остались без родительского попечения, в частности когда родители уклоняются от их воспитания либо защиты их прав и интересов.

**Общее имущество в многоквартирном жилом доме** – помещения, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения или квартиры. Это межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, технические подвалы, крыши, ограждающие и несущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри, земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке.

**Общая собственность** – собственность на одно и то же имущество двух или более лиц – участников общей собственности или сосособственников. При наличии общей собственности право собственности осуществляется участниками-сосособственниками по общему согласию - ни один из них не вправе распорядиться имуществом без согласия других. В случае разногласия спор рассматривается судом по иску любого из участников. Общая собственность возникает при совместном приобретении имущества, совместном строительстве, объединении средств для создания имущества, в результате наследования двумя или

несколькими лицами имущества, которое не может быть разделено в натуре.

**Поднаем жилого помещения** – см. договор поднайма жилого помещения.

**Поднаниматель** – гражданин, заключивший договор поднайма жилого помещения с нанимателем в доме государственного жилищного фонда или муниципального жилищного фонда.

**Переустройство жилого помещения** – это установка, замена или перенос инженерных сетей, санитарно-технического, электрического или другого оборудования, требующие внесения изменения в технический паспорт жилого помещения.

**Пай члена жилищного кооператива** – сумма денежного взноса, которая уплачивается членом жилищного кооператива в долю участия в жилищном кооперативе за предоставляемое ему жилое помещение.

**Перепланировка жилого помещения** – это изменение конфигурации жилого помещения, требующее внесения изменения в технический паспорт жилого помещения.

**Приватизация жилых помещений** - 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.

**Полномочие** – право одного лица (представителя) совершать сделки от имени другого (представляемого), тем самым, создавая, изменяя или прекращая права и обязанности представляемого.

**Представительство** – правоотношение, в соответствии с которым одно лицо (представитель) на основании имеющегося у него полномочия выступает от имени другого (представляемого), непосредственно создавая, изменяя, прекращая права и обязанности представляемого.

**Социальный наем** – см. Договор социального найма.

**Субъект Российской Федерации** - республика, край, область, город федерального значения, автономная область, автономный округ, находящиеся в составе Российской Федерации.

**Самозастрой** – производство каких-либо работ (например, переустройство или перепланировка) без уведомления соответствующих органов местного самоуправления и без получения разрешения на проведение подобных действий.

**Специализированный жилищный фонд** – совокупность жилых помещений предназначенных для временного проживания отдельных категорий граждан. Собственником таких помещений является орган государственной власти или орган местного самоуправления.

**Специализированные жилые помещения** – жилые помещения государственного и муниципального жилищных фондов, предназначенные для временного проживания отдельных категорий граждан и не подлежащие отчуждению, передаче в аренду, внаем.

**Самовольное переустройство** - это установка, замена или перенос инженерных сетей, санитарно-технического, электрического или другого оборудования, проведенные без согласования с органами местного самоуправления и, соответственно, без получения разрешения на проведение подобных действий.

**Самовольная перепланировка** - это изменение конфигурации жилого помещения, проведенные без согласования с органами местного самоуправления.

**Собственник жилого помещения** – гражданин, обладающий правом владения, пользования, распоряжения принадлежащего ему на праве собственности жилого помещения, несущий бремя ответственности за данное жилое помещение и бремя содержания данного жилого помещения, а также и за общее имущество собственников помещений в жилом доме, где располагается данное помещение.

**Служебные жилые помещения** – помещения для временного проживания отдельных категорий граждан в связи с характером их трудовых отношений. С прекращением трудовых отношений граждане освобождают такое жилое помещение.

**Ставка рефинансирования Центрального банка Российской Федерации** – это процентная ставка, которую использует Центральный Банк РФ при предоставлении кредитов коммерческим банкам в порядке рефинансирования.

**Товарищество собственников жилья** – некоммерческая организация, объединение собственников помещений в многоквартирном доме для совместного управления комплексом недвижимого имущества в многоквартирном доме, обеспечения эксплуатации этого комплекса, владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения общим имуществом в многоквартирном доме.

**Учетная норма площади жилого помещения** - 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 и размер этой нормы не может превышать размер нормы предоставления жилого помещения, установленной этим органом.

**Физическое лицо** – гражданин, как субъект гражданского права, то есть гражданин, способный своими действиями приобретать права и создавать для себя юридические обязанности, а также нести ответственность за совершенные действия. Граждане могут иметь

имущество на праве собственности; наследовать и завещать имущество; заниматься предпринимательской и любой иной не запрещенной законом деятельностью; создавать юридические лица самостоятельно или совместно с другими гражданами и юридическими лицами; совершать любые не противоречащие закону сделки и участвовать в обязательствах; избирать место жительства; иметь права авторов произведений науки, литературы и искусства, изобретений и иных охраняемых законом результатов интеллектуальной деятельности; иметь иные имущественные и личные неимущественные права.

**Частный жилищный фонд** – совокупность жилых помещений, находящихся в собственности граждан и в собственности юридических лиц.

**Член жилищного кооператива** - гражданин или юридическое лицо, принятые в члены жилищного кооператива, на основании решения общего собрания членов жилищного кооператива (конференции), которому предоставляется жилое помещение в домах жилищного кооператива в соответствии с размером внесенного паевого взноса.

**Член товарищества собственников жилья** - членство в товариществе собственников жилья возникает у собственника помещения в многоквартирном доме на основании заявления о вступлении в товарищество собственников жилья.

**Юридическое лицо** – организация, которая имеет в собственности, хозяйственном ведении или оперативном управлении обособленное имущество и отвечает по своим обязательствам этим имуществом, может от своего имени приобретать и осуществлять имущественные и личные неимущественные права, нести обязанности, быть истцом и ответчиком в суде. Юридические лица должны иметь самостоятельный баланс или смету.

## **ПРИЛОЖЕНИЕ.**

29 декабря 2004 года

№ 189-ФЗ

### **РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ**

### **ФЕДЕРАЛЬНЫЙ ЗАКОН**

### **О ВВЕДЕНИИ В ДЕЙСТВИЕ**

### **ЖИЛИЩНОГО КОДЕКСА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

Принят Государственной Думой  
22 декабря 2004 года

Одобрено Советом Федерации  
24 декабря 2004 года

#### Статья 1

Ввести в действие Жилищный кодекс Российской Федерации с 1 марта 2005 года.

#### Статья 2

1. Признать утратившими силу с 1 марта 2005 года:

1) Жилищный кодекс РСФСР (Ведомости Верховного Совета РСФСР, 1983, № 26, ст. 883);

2) Постановление Верховного Совета РСФСР от 24 июня 1983 года "О введении в действие Жилищного кодекса РСФСР" (Ведомости Верховного Совета РСФСР, 1983, № 26, ст. 884);

3) пункт 2 Указа Президиума Верховного Совета РСФСР от 18 января 1985 года "О внесении изменений и дополнений в некоторые законодательные акты РСФСР" (Ведомости Верховного Совета РСФСР, 1985, № 4, ст. 117);

4) Указ Президиума Верховного Совета РСФСР от 29 августа 1986 года № 3990-ХІ "О внесении изменений и дополнений в Жилищный кодекс РСФСР" (Ведомости Верховного Совета РСФСР, 1986, № 36, ст. 1023);

5) абзац пятый Закона РСФСР от 3 декабря 1986 года "Об утверждении Указов Президиума Верховного Совета РСФСР о внесении изменений и дополнений в некоторые законодательные акты РСФСР" (Ведомости Верховного Совета РСФСР, 1986, № 50, ст. 1467);

6) статью 3 Закона РСФСР от 7 июля 1987 года "О внесении изменений и дополнений в некоторые законодательные акты

РСФСР" (Ведомости Верховного Совета РСФСР, 1987, N 29, ст. 1060);

7) Указ Президиума Верховного Совета РСФСР от 18 ноября 1988 года N 10482-XI "О внесении дополнения в статью 37 Жилищного кодекса РСФСР" (Ведомости Верховного Совета РСФСР, 1988, N 47, ст. 1493);

8) Указ Президиума Верховного Совета РСФСР от 19 декабря 1988 года N 10791-XI "О дополнении статьи 5 Жилищного кодекса РСФСР" (Ведомости Верховного Совета РСФСР, 1988, N 51, ст. 1619);

9) Указ Президиума Верховного Совета РСФСР от 22 июня 1989 года N 11943-XI "О внесении дополнений и изменений в Жилищный кодекс РСФСР" (Ведомости Верховного Совета РСФСР, 1989, N 26, ст. 642);

10) статьи 3, 9, 10 и раздел III Закона Российской Федерации от 4 июля 1991 года N 1541-1 "О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации" (Ведомости Съезда народных депутатов РСФСР и Верховного Совета РСФСР, 1991, N 28, ст. 959);

11) Закон РСФСР от 6 июля 1991 года N 1552-1 "О внесении изменений и дополнений в Жилищный кодекс РСФСР" (Ведомости Съезда народных депутатов РСФСР и Верховного Совета РСФСР, 1991, N 28, ст. 963);

12) пункты 3, 9, 10 и пункт 11 (в части замены слов в статье 9) Закона Российской Федерации от 23 декабря 1992 года N 4199-1 "О внесении изменений и дополнений в Закон РСФСР "О приватизации жилищного фонда в РСФСР" (Ведомости Съезда народных депутатов Российской Федерации и Верховного Совета Российской Федерации, 1993, N 2, ст. 67);

13) Закон Российской Федерации от 24 декабря 1992 года N 4218-1 "Об основах федеральной жилищной политики" (Ведомости Съезда народных депутатов Российской Федерации и Верховного Совета Российской Федерации, 1993, N 3, ст. 99);

14) Постановление Верховного Совета Российской Федерации от 24 декабря 1992 года N 4219-1 "О введении в действие Закона Российской Федерации "Об основах федеральной жилищной политики" (Ведомости Съезда народных депутатов Российской Федерации и Верховного Совета Российской Федерации, 1993, N 3, ст. 100);

15) пункт 2 статьи 1 Федерального закона от 11 августа 1994 года N 26-ФЗ "О внесении изменений и дополнений в Закон Российской Федерации "О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации" (Собрание законодательства Российской Федерации, 1994, N 16, ст. 1864);

16) пункт 9 статьи 1 Федерального закона от 27 января 1995 года N 10-ФЗ "О внесении изменений и дополнений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в связи с принятием Закона Российской Федерации "О статусе военнослужащих" (Собрание законодательства Российской Федерации, 1995, N 5, ст. 346);

17) пункт 2 статьи 38 Федерального закона от 22 августа 1995 года N 151-ФЗ "Об аварийно-спасательных службах и статусе спасателей" (Собрание законодательства Российской Федерации, 1995, N 35, ст. 3503);

18) Федеральный закон от 12 января 1996 года N 9-ФЗ "О внесении изменений и дополнений в Закон Российской Федерации "Об основах федеральной жилищной политики" (Собрание законодательства Российской Федерации, 1996, N 3, ст. 147);

19) Федеральный закон от 15 июня 1996 года N 72-ФЗ "О товариществах собственников жилья" (Собрание законодательства Российской Федерации, 1996, N 25, ст. 2963);

20) Федеральный закон от 21 апреля 1997 года N 68-ФЗ "О внесении изменений и дополнений в Закон Российской Федерации "Об основах федеральной жилищной политики" (Собрание законодательства Российской Федерации, 1997, N 17, ст. 1913);

21) Федеральный закон от 28 марта 1998 года N 45-ФЗ "О внесении изменений и дополнения в Жилищный кодекс РСФСР" (Собрание законодательства Российской Федерации, 1998, N 13, ст. 1467);

22) Федеральный закон от 10 февраля 1999 года N 29-ФЗ "О внесении дополнений в Закон Российской Федерации "Об основах федеральной жилищной политики" (Собрание законодательства Российской Федерации, 1999, N 7, ст. 876);

23) Федеральный закон от 17 июня 1999 года N 113-ФЗ "О внесении изменений и дополнения в Закон Российской Федерации "Об основах федеральной жилищной политики" (Собрание законодательства Российской Федерации, 1999, N 25, ст. 3042);

24) Федеральный закон от 8 июля 1999 года N 152-ФЗ "О внесении дополнения в статью 15 Закона Российской Федерации "Об основах федеральной жилищной политики" (Собрание законодательства Российской Федерации, 1999, N 28, ст. 3485);

25) Федеральный закон от 17 апреля 2001 года N 48-ФЗ "О внесении изменения в статью 60 Жилищного кодекса РСФСР" (Собрание законодательства Российской Федерации, 2001, N 17, ст. 1647);

26) абзац девяносто восьмой статьи 2 Федерального закона от 30 декабря 2001 года N 196-ФЗ "О введении в действие Кодекса

Российской Федерации об административных правонарушениях" (Собрание законодательства Российской Федерации, 2002, N 1, ст. 2);

27) пункт 24 статьи 2 Федерального закона от 21 марта 2002 года N 31-ФЗ "О приведении законодательных актов в соответствие с Федеральным законом "О государственной регистрации юридических лиц" (Собрание законодательства Российской Федерации, 2002, N 12, ст. 1093);

28) пункты 4, 10, 17 - 22 статьи 1 Федерального закона от 20 мая 2002 года N 55-ФЗ "О внесении изменений и дополнений в Закон Российской Федерации "О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации" (Собрание законодательства Российской Федерации, 2002, N 21, ст. 1918);

29) статью 2 Федерального закона от 25 июля 2002 года N 116-ФЗ "О внесении изменений и дополнений в некоторые законодательные акты Российской Федерации в связи с совершенствованием государственного управления в области пожарной безопасности" (Собрание законодательства Российской Федерации, 2002, N 30, ст. 3033);

30) статьи 1 и 2 Федерального закона от 24 декабря 2002 года N 179-ФЗ "О внесении в некоторые акты законодательства Российской Федерации изменений и дополнений, направленных на развитие системы ипотечного жилищного кредитования (заимствования)" (Собрание законодательства Российской Федерации, 2002, N 52, ст. 5135);

31) статью 4 Федерального закона от 31 декабря 2002 года N 187-ФЗ "О внесении изменений и дополнений в часть вторую Налогового кодекса Российской Федерации и некоторые другие акты законодательства Российской Федерации" (Собрание законодательства Российской Федерации, 2003, N 1, ст. 2);

32) статью 1 Федерального закона от 6 мая 2003 года N 52-ФЗ "О внесении изменений и дополнений в Закон Российской Федерации "Об основах федеральной жилищной политики" и другие законодательные акты Российской Федерации в части совершенствования системы оплаты жилья и коммунальных услуг" (Собрание законодательства Российской Федерации, 2003, N 19, ст. 1750);

33) статьи 2 и 3 Федерального закона от 20 июля 2004 года N 71-ФЗ "О внесении изменений в статьи 14 и 15 Федерального закона "О статусе военнослужащих" и статью 108 Жилищного кодекса РСФСР" (Собрание законодательства Российской Федерации, 2004, N 30, ст. 3089);

34) статью 22 Федерального закона от 22 августа 2004 года N 122-ФЗ "О внесении изменений в законодательные акты Российской Федерации и признании утратившими силу некоторых законодательных актов Российской Федерации в связи с принятием Федеральных законов "О внесении изменений и дополнений в Федеральный закон "Об общих принципах организации законодательных (представительных) и исполнительных органов государственной власти субъектов Российской Федерации" и "Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации" (Собрание законодательства Российской Федерации, 2004, N 35, ст. 3607).

2. Признать утратившими силу с 1 января 2007 года:

1) статьи 1, 2, 4, 6 - 8, 9.1 и раздел II Закона Российской Федерации от 4 июля 1991 года N 1541-1 "О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации" (Ведомости Съезда народных депутатов РСФСР и Верховного Совета РСФСР, 1991, N 28, ст. 959);

2) пункты 1, 2, 4 - 8 и пункт 11 (в части замены слов в статье 2) Закона Российской Федерации от 23 декабря 1992 года N 4199-1 "О внесении изменений и дополнений в Закон РСФСР "О приватизации жилищного фонда в РСФСР" (Ведомости Съезда народных депутатов Российской Федерации и Верховного Совета Российской Федерации, 1993, N 2, ст. 67);

3) Федеральный закон от 11 августа 1994 года N 26-ФЗ "О внесении изменений и дополнений в Закон Российской Федерации "О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации" (Собрание законодательства Российской Федерации, 1994, N 16, ст. 1864);

4) Федеральный закон от 28 марта 1998 года N 50-ФЗ "О внесении изменений в статью 2 Закона Российской Федерации "О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации" (Собрание законодательства Российской Федерации, 1998, N 13, ст. 1472);

5) Федеральный закон от 1 мая 1999 года N 88-ФЗ "О внесении изменения и дополнения в статью 4 Закона Российской Федерации "О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации" (Собрание законодательства Российской Федерации, 1999, N 18, ст. 2214);

6) статью 2 Федерального закона от 15 мая 2001 года N 54-ФЗ "О внесении изменений и дополнений в Гражданский кодекс Российской Федерации и Закон Российской Федерации "О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации"

(Собрание законодательства Российской Федерации, 2001, N 21, ст. 2063);

7) пункты 2, 3, 5, 7 - 9, 11 - 16 статьи 1 Федерального закона от 20 мая 2002 года N 55-ФЗ "О внесении изменений и дополнений в Закон Российской Федерации "О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации" (Собрание законодательства Российской Федерации, 2002, N 21, ст. 1918);

8) статью 3 Федерального закона от 29 июня 2004 года N 58-ФЗ "О внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации и признании утратившими силу некоторых законодательных актов Российской Федерации в связи с осуществлением мер по совершенствованию государственного управления" (Собрание законодательства Российской Федерации, 2004, N 27, ст. 2711);

9) статью 4 Федерального закона от 22 августа 2004 года N 122-ФЗ "О внесении изменений в законодательные акты Российской Федерации и признании утратившими силу некоторых законодательных актов Российской Федерации в связи с принятием Федеральных законов "О внесении изменений и дополнений в Федеральный закон "Об общих принципах организации законодательных (представительных) и исполнительных органов государственной власти субъектов Российской Федерации" и "Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации" (Собрание законодательства Российской Федерации, 2004, N 35, ст. 3607).

### Статья 3

С 1 марта 2005 года признать не действующими на территории Российской Федерации:

1) Основы жилищного законодательства Союза ССР и союзных республик от 24 июня 1981 года (Ведомости Верховного Совета СССР, 1981, N 26, ст. 834; 1984, N 24, ст. 422; 1985, N 48, ст. 919; 1986, N 17, ст. 278; 1988, N 51, ст. 750; 1989, N 19, ст. 151; 1990, N 23, ст. 422);

2) Постановление Верховного Совета СССР от 24 июня 1981 года N 5151-X "О введении в действие Основ жилищного законодательства Союза ССР и союзных республик" (Ведомости Верховного Совета СССР, 1981, N 26, ст. 835);

3) Указ Президиума Верховного Совета СССР от 7 декабря 1981 года N 6151-X "О порядке введения в действие Основ жилищного законодательства Союза ССР и союзных республик" (Ведомости Верховного Совета СССР, 1981, N 49, ст. 1286).

#### Статья 4

1. Впредь до приведения в соответствие с Жилищным кодексом Российской Федерации законов и иных нормативных правовых актов, действующих на территории Российской Федерации, законы и иные нормативные правовые акты применяются постольку, поскольку они не противоречат Жилищному кодексу Российской Федерации и настоящему Федеральному закону.

2. Изданные до введения в действие Жилищного кодекса Российской Федерации нормативные правовые акты Верховного Совета РСФСР, Верховного Совета Российской Федерации, не являющиеся законами, и нормативные правовые акты Президиума Верховного Совета РСФСР, Президента Российской Федерации, Правительства Российской Федерации, а также применяемые на территории Российской Федерации нормативные правовые акты Верховного Совета СССР, не являющиеся законами, и нормативные правовые акты Президиума Верховного Совета СССР, Президента СССР, Правительства СССР по вопросам, которые согласно Жилищному кодексу Российской Федерации могут регулироваться только федеральными законами, действуют впредь до вступления в силу соответствующих федеральных законов.

#### Статья 5

К жилищным отношениям, возникшим до введения в действие Жилищного кодекса Российской Федерации, Жилищный кодекс Российской Федерации применяется в части тех прав и обязанностей, которые возникнут после введения его в действие, за исключением случаев, предусмотренных настоящим Федеральным законом.

#### Статья 6

1. С 1 марта 2005 года принятие на учет граждан в целях последующего предоставления им по договорам социального найма жилых помещений в государственном или муниципальном жилищном фонде осуществляется по основаниям и в порядке, которые предусмотрены Жилищным кодексом Российской Федерации.

2. Граждане, принятые на учет до 1 марта 2005 года в целях последующего предоставления им жилых помещений по договорам социального найма, сохраняют право состоять на данном учете до получения ими жилых помещений по договорам социального найма. Указанные граждане снимаются с данного учета по основаниям, предусмотренным пунктами 1, 3 - 6 части 1 статьи 56 Жилищного кодекса Российской Федерации, а также в случае утраты ими

оснований, которые до введения в действие Жилищного кодекса Российской Федерации давали им право на получение жилых помещений по договорам социального найма. Указанным гражданам жилые помещения по договорам социального найма предоставляются в порядке, предусмотренном Жилищным кодексом Российской Федерации, с учетом положений настоящей части.

#### Статья 7

К отношениям по пользованию жилыми помещениями, которые находились в жилых домах, принадлежавших государственным или муниципальным предприятиям либо государственным или муниципальным учреждениям и использовавшихся в качестве общежитий, и переданы в ведение органов местного самоуправления, применяются нормы Жилищного кодекса Российской Федерации о договоре социального найма.

#### Статья 8

До внесения изменений в федеральные законы и иные нормативные правовые акты в части замены порядка предоставления гражданам льгот по оплате жилья и коммунальных услуг на порядок предоставления в соответствии со статьей 160 Жилищного кодекса Российской Федерации компенсаций сохраняется прежний порядок предоставления указанных льгот, установленный данными федеральными законами и иными нормативными правовыми актами до введения в действие Жилищного кодекса Российской Федерации.

#### Статья 9

Действие раздела VIII Жилищного кодекса Российской Федерации распространяется также на отношения, возникшие из ранее заключенных договоров управления многоквартирными домами.

#### Статья 10

В пункте 2 статьи 36 Земельного кодекса Российской Федерации (Собрание законодательства Российской Федерации, 2001, N 44, ст. 4147; 2004, N 41, ст. 3993) слово "кондоминиума" заменить словами "общего имущества многоквартирного дома", слова "Федеральным законом "О товариществах собственников жилья" заменить словами "жилищным законодательством".

### Статья 11

Внести в часть вторую Гражданского кодекса Российской Федерации (Собрание законодательства Российской Федерации, 1996, N 5, ст. 410) следующие изменения:

- 1) в пункте 3 статьи 672 цифры "681," исключить;
- 2) в части второй статьи 679, в части первой статьи 680, в пункте 2 статьи 685 слова "о норме жилой площади на одного человека" заменить словами "о норме общей площади жилого помещения на одного человека".

### Статья 12

Часть первую статьи 4 Закона Российской Федерации от 4 июля 1991 года N 1541-1 "О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации" (Ведомости Съезда народных депутатов РСФСР и Верховного Совета РСФСР, 1991, N 28, ст. 959; Ведомости Съезда народных депутатов Российской Федерации и Верховного Совета Российской Федерации, 1993, N 2, ст. 67; Собрание законодательства Российской Федерации, 1999, N 18, ст. 2214; 2002, N 21, ст. 1918) после слов "Не подлежат приватизации жилые помещения," дополнить словами "предоставленные гражданам по договорам социального найма после 1 марта 2005 года, а также жилые помещения,".

### Статья 13

Граждане, которые проживают в служебных жилых помещениях и жилых помещениях в общежитиях, предоставленных им до введения в действие Жилищного кодекса Российской Федерации, состоят в соответствии с пунктом 1 части 1 статьи 51 Жилищного кодекса Российской Федерации на учете в качестве нуждающихся в жилых помещениях, предоставляемых по договорам социального найма, или имеют право состоять на данном учете, не могут быть выселены из указанных жилых помещений без предоставления других жилых помещений, если их выселение не допускалось законом до введения в действие Жилищного кодекса Российской Федерации.

### Статья 14

Жилищный или жилищно-строительный кооператив, в котором все его члены полностью внесли паевые взносы за предоставленные этим кооперативом жилые помещения, подлежит до 1 января 2007 года преобразованию в товарищество собственников жилья или ликвидации. По истечении этого срока такие непреобразованные кооперативы подлежат ликвидации в судебном порядке по

требованию органа, осуществляющего государственную регистрацию юридических лиц. В указанном в настоящей статье случае такие кооперативы освобождаются от уплаты государственной пошлины при регистрации изменений их правового статуса.

#### Статья 15

Доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме пропорциональна размеру общей площади принадлежащего на праве собственности помещения в многоквартирном доме, если принятым до вступления в силу настоящего Федерального закона решением общего собрания собственников помещений или иным соглашением всех участников долевой собственности на общее имущество в многоквартирном доме не установлено иное.

#### Статья 16

1. В существующей застройке поселений земельный участок, на котором расположены многоквартирный дом и иные входящие в состав такого дома объекты недвижимого имущества, является общей долевой собственностью собственников помещений в многоквартирном доме.

2. Земельный участок, на котором расположены многоквартирный дом и иные входящие в состав такого дома объекты недвижимого имущества, который сформирован до введения в действие Жилищного кодекса Российской Федерации и в отношении которого проведен государственный кадастровый учет, переходит бесплатно в общую долевую собственность собственников помещений в многоквартирном доме.

3. В случае, если земельный участок, на котором расположены многоквартирный дом и иные входящие в состав такого дома объекты недвижимого имущества, не сформирован до введения в действие Жилищного кодекса Российской Федерации, на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме любое уполномоченное указанным собранием лицо вправе обратиться в органы государственной власти или органы местного самоуправления с заявлением о формировании земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом.

4. Формирование земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, осуществляется органами государственной власти или органами местного самоуправления.

5. С момента формирования земельного участка и проведения его государственного кадастрового учета земельный участок, на

котором расположены многоквартирный дом и иные входящие в состав такого дома объекты недвижимого имущества, переходит бесплатно в общую долевую собственность собственников помещений в многоквартирном доме.

6. Многоквартирные дома и иные объекты недвижимого имущества, входящие в состав таких домов, построенные или реконструированные после введения в действие Жилищного кодекса Российской Федерации, принимаются приемочной комиссией только при установлении размеров и границ земельных участков, на которых расположены такие многоквартирные дома.

7. Не допускается запрет на обременение земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, в случае необходимости обеспечения свободного доступа лиц к объектам недвижимого имущества, входящим в состав многоквартирного дома и существовавшим до введения в действие Жилищного кодекса Российской Федерации.

#### Статья 17

Внести в Федеральный закон от 21 июля 1997 года N 122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" (Собрание законодательства Российской Федерации, 1997, N 30, ст. 3594) следующие изменения:

1) в абзаце третьем статьи 1 слово "кондоминиумы," исключить;

2) в статье 23:

а) в пункте 1 слова "Федеральным законом "О товариществах собственников жилья" заменить словами "Жилищным кодексом Российской Федерации";

б) в пункте 2 слово "кондоминиумах" заменить словами "многоквартирных домах".

#### Статья 18

Орган местного самоуправления в соответствии с положениями статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации проводит открытый конкурс по выбору управляющей организации, если собственниками помещений в многоквартирном доме в течение года со дня введения в действие Жилищного кодекса Российской Федерации не выбран способ управления многоквартирным домом или принятое такими собственниками решение о выборе способа управления многоквартирным домом не было реализовано.

#### Статья 19

Действие положений части 4 статьи 31 Жилищного кодекса Российской Федерации не распространяется на бывших членов

семьи собственника приватизированного жилого помещения при условии, что в момент приватизации данного жилого помещения указанные лица имели равные права пользования этим помещением с лицом, его приватизировавшим, если иное не установлено законом или договором.

#### Статья 20

Малоимущие граждане, приватизировавшие жилые помещения, являющиеся для них единственным местом постоянного проживания, до 1 января 2007 года вправе передать принадлежащие им на праве собственности и свободные от обязательств жилые помещения в государственную или муниципальную собственность, а соответствующие органы исполнительной власти, органы местного самоуправления или уполномоченные ими лица обязаны принять их в собственность и заключить договоры социального найма этих жилых помещений с гражданами и членами их семей, проживающими в этих жилых помещениях, в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

Президент Российской Федерации  
В.ПУТИН

Москва, Кремль  
29 декабря 2004 года  
N 189-ФЗ

**ПРАВИТЕЛЬСТВО РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ****ПОСТАНОВЛЕНИЕ  
от 28 февраля 1996 г. N 214****ОБ УТВЕРЖДЕНИИ ПЕРЕЧНЯ ЗАБОЛЕВАНИЙ, ДАЮЩИХ  
ИНВАЛИДАМ, СТРАДАЮЩИМ ИМИ, ПРАВО НА  
ДОПОЛНИТЕЛЬНУЮ  
ЖИЛУЮ ПЛОЩАДЬ В ВИДЕ ОТДЕЛЬНОЙ КОМНАТЫ**

В целях реализации Федерального закона "О социальной защите инвалидов в Российской Федерации" Правительство Российской Федерации постановляет:

1. Утвердить Перечень заболеваний, дающих инвалидам, страдающим ими, право на дополнительную жилую площадь в виде отдельной комнаты (прилагается).

2. Федеральным органам исполнительной власти и органам исполнительной власти субъектов Российской Федерации привести свои нормативные акты в соответствие с настоящим Постановлением.

Председатель Правительства  
Российской Федерации  
В.ЧЕРНОМЫРДИН

Утвержден  
Постановлением Правительства  
Российской Федерации  
от 28 февраля 1996 г. N 214

ПЕРЕЧЕНЬ  
ЗАБОЛЕВАНИЙ, ДАЮЩИХ ИНВАЛИДАМ, СТРАДАЮЩИМ  
ИМИ, ПРАВО  
НА ДОПОЛНИТЕЛЬНУЮ ЖИЛУЮ ПЛОЩАДЬ В ВИДЕ  
ОТДЕЛЬНОЙ КОМНАТЫ

1. Активные формы туберкулеза всех органов и систем.
  2. Психические заболевания, требующие обязательного диспансерного наблюдения.
  3. Трахеостома, каловые, мочевые и влагалищные свищи, пожизненная нефростома, стома мочевого пузыря, не коррегируемое хирургически недержание мочи, противоестественный анус, пороки развития лица и черепа с нарушением функций дыхания, жевания, глотания.
  4. Множественные поражения кожи с обильным отделяемым.
  5. Проказа.
  6. ВИЧ-инфекция у детей.
  7. Отсутствие нижних конечностей или заболевания опорно-двигательной системы, в том числе наследственного генеза, со стойким нарушением функции нижних конечностей, требующие применения инвалидных кресел - колясок.
  8. Органические заболевания центральной нервной системы со стойким нарушением функции нижних конечностей, требующие применения инвалидных кресел - колясок, и (или) с нарушением функции тазовых органов.
  9. Состояние после трансплантации внутренних органов и костного мозга.
  10. Тяжелые органические поражения почек, осложненные почечной недостаточностью II - III степени.
-

**МИНИСТЕРСТВО ЗДРАВООХРАНЕНИЯ СССР****ПРИКАЗ****от 28 марта 1983 г. N 330****ОБ УТВЕРЖДЕНИИ СПИСКА ЗАБОЛЕВАНИЙ, ДАЮЩИХ  
ПРАВО ЛИЦАМ,  
СТРАДАЮЩИМ ЭТИМИ ЗАБОЛЕВАНИЯМИ, НА  
ПЕРВООЧЕРЕДНОЕ  
ПОЛУЧЕНИЕ ЖИЛОЙ ПЛОЩАДИ**

(в ред. Приказов Минздрава СССР от 23.12.86 N 1650,  
от 05.03.88 N 187, от 06.06.91 N 152)

В соответствии с Постановлением Совета Министров СССР от 13 января 1983 г. N 38 утверждаю:

1. Список заболеваний, дающих право лицам, страдающим этими заболеваниями, на первоочередное получение жилой площади, согласованный с Государственным комитетом СССР по труду и социальным вопросам и ВЦСПС (Приложение 1).

2. Инструкцию о порядке выдачи медицинского заключения лицам, страдающим заболеваниями, дающими право на первоочередное получение жилой площади (Приложение 2).

Приказываю:

1. Министрам здравоохранения союзных и автономных республик, президенту Академии медицинских наук СССР, начальникам главных управлений и управлений Министерства здравоохранения СССР, руководителям органов и учреждений здравоохранения:

принять к руководству и исполнению Список заболеваний, дающих право лицам, страдающим этими заболеваниями, на первоочередное получение жилой площади, и Инструкцию о порядке выдачи медицинского заключения лицам, страдающим заболеваниями, дающими право на первоочередное получение жилой площади.

2. Министрам здравоохранения союзных республик разрешаю размножить Приказ в необходимом количестве.

Министр  
здравоохранения СССР  
С.П.БУРЕНКОВ

Приложение 1  
к Приказу Министерства  
здравоохранения СССР  
от 28.03.83 N 330

СПИСОК ЗАБОЛЕВАНИЙ,  
ДАЮЩИХ ПРАВО ЛИЦАМ, СТРАДАЮЩИМ ЭТИМИ  
ЗАБОЛЕВАНИЯМИ,  
НА ПЕРВООЧЕРЕДНОЕ ПОЛУЧЕНИЕ ЖИЛОЙ ПЛОЩАДИ

(в ред. Приказов Минздрава СССР от 23.12.86 N 1650,  
от 05.03.88 N 187, от 06.06.91 N 152)

1. Активные формы туберкулеза всех органов и систем с выделением туберкулезной палочки.
2. Психические заболевания с хроническим течением, стойкой психотической симптоматикой и выраженными изменениями личности (шизофрения, маниакально-депрессивный психоз, эпилептическая болезнь, пресенильные и сенильные психозы).
3. Органические поражения центральной нервной системы со стойкими тяжелыми нарушениями функции конечностей и функции тазовых органов (последствия перенесенных тяжелых черепно-мозговых травм, травм позвоночника и спинного мозга, рассеянный склероз, боковой амиотрофический склероз, сирингомиелия, детский церебральный паралич).
4. Проказа.
5. Каловые, мочевые и влагалищные свищи, стома мочевого пузыря, противоестественный анус.
6. Тяжелая форма бронхиальной астмы с частыми приступами, осложненной дыхательной недостаточностью II - III ст.
7. Гемофилия и болезнь Виллебранда.  
(п. 7 введен Приказом Минздрава СССР от 23.12.86 N 1650)
8. Тяжелые формы наследственных прогрессирующих нервно - мышечных дистрофий.  
(п. 8 введен Приказом Минздрава СССР от 23.12.86 N 1650)
9. Муковисцидоз.  
(п. 9 введен Приказом Минздрава СССР от 05.03.88 N 187)
10. Сахарный диабет, I тип, средняя и тяжелая форма.  
(п. 10 введен Приказом Минздрава СССР от 06.06.91 N 152)

Начальник Главного управления  
лечебно-профилактической помощи  
А.М.МОСКВИЧЕВ

Приложение 2  
к Приказу Министерства  
здравоохранения СССР  
от 28.03.83 N 330

ИНСТРУКЦИЯ  
О ПОРЯДКЕ ВЫДАЧИ МЕДИЦИНСКОГО ЗАКЛЮЧЕНИЯ  
ЛИЦАМ,  
СТРАДАЮЩИМ ЗАБОЛЕВАНИЯМИ, ДАЮЩИМИ ПРАВО НА  
ПЕРВООЧЕРЕДНОЕ  
ПОЛУЧЕНИЕ ЖИЛОЙ ПЛОЩАДИ

1. Медицинское заключение о заболевании, дающем право больным на первоочередное получение жилой площади, выдается государственными лечебно-профилактическими учреждениями по месту жительства или по месту работы больного и заверяется руководителем учреждения.

2. При отсутствии такой комиссии в лечебно-профилактическом учреждении больному выдается медицинское заключение, подписанное лечащим врачом и главным врачом.

3. Медицинское заключение выдается только в случае, если у больного имеется заболевание, предусмотренное списком заболеваний, дающих право лицам, страдающим этими заболеваниями, на первоочередное получение жилой площади.

4. Медицинское заключение выдается больному по его заявлению, а в отношении больных, не достигших шестнадцатилетнего возраста, и психически больных, признанных судом в установленном порядке недееспособными, - по заявлению их родителей, опекунов или попечителей.

Начальник Главного управления  
лечебно-профилактической помощи  
А.М.МОСКВИЧЕВ

## **СОДЕРЖАНИЕ:**

### **ВВЕДЕНИЕ**

#### **Часть 1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ ЖИЛИЩНОГО КОДЕКСА РФ**

- 1. Что нового внес в жизнь населения новый Жилищный кодекс, коснутся ли эти новации прав на жилье и возникло ли какое-то ограничение этих прав?**
- 2. Что такое жилищные права? Могут ли они быть ограничены законом?**
  - 2.1. Что значит долевое участие в строительстве?**
  - 2.2. Что такое ипотечный кредит?**
- 3. Что будет с теми, кто ранее состоял на жилищном учете в обыкновенной очереди как нуждающийся в улучшении жилищных условий или в других льготных очередях, и имеющий право на улучшение жилищных условий?**
- 4. Если нарушены жилищные права, какой орган будет защищать эти права?**
- 5. Что такое жилое помещение и чем оно отличается от нежилого помещения?**
- 6. Что относится к жилым помещениям? Какие виды жилых помещений установлены новым Кодексом?**
- 7. Регламентирован ли новым Жилищным кодексом РФ порядок перевода жилого помещения в нежилое и обратно из нежилого помещения в жилое?**
- 8. В каких случаях допускается перевод жилого помещения в нежилое и обратно из нежилого помещения в жилое?**
- 9. Какой орган осуществляет перевод жилого помещения в нежилое и наоборот, из нежилого помещения в жилое?**
- 10. Какие документы необходимо собрать для перевода помещения?**

**11. В каком случае возможен отказ в переводе из жилого помещения в нежилое или из нежилого помещения в жилое?**

**12. Что представляют собой по новому Кодексу переустройство и перепланировка жилого помещения? Чем отличается переустройство от перепланировки помещения?**

**13. Что является основанием для проведения переустройства или перепланировки жилого помещения?**

**14. Какие документы необходимо представить собственнику или уполномоченному им лицу в муниципальный орган для того, чтобы переустроить или перепланировать жилое помещение?**

**15. Какие последствия ожидают гражданина, который самовольно перепланировал или переустроил жилое помещение?**

## **Часть 2. ВОПРОСЫ ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ И ДРУГИХ ЛИЧНЫХ ПРАВ ГРАЖДАН НА ЖИЛЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ, УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМИ ДОМАМИ.**

**1. Какими правами обладает собственник жилого помещения, и какие обязанности он должен нести в связи с нахождением у него в собственности жилого помещения?**

**2. Какими правами и обязанностями обладают граждане, проживающие совместно с собственником в принадлежащем ему жилом помещении?**

**3. Кто по новому кодексу относится к членам семьи собственника жилого помещения?**

**4. Какими правами обладают члены семьи собственника в принадлежащем ему жилом помещении?**

**5. Какие обязанности несут члены семьи собственника во время проживания в принадлежащем ему жилом помещении?**

**6. Сохраняется ли право пользования жилым помещением, принадлежащим собственнику, за бывшими членами семьи этого собственника?**

7. **Какие права существуют у собственника жилого помещения при изъятии земельного участка, на котором расположено это жилое помещение, для государственных или муниципальных нужд?**
8. **Что включается в выкупную цену жилого помещения?**
9. **Предусмотрел ли новый Жилищный кодекс другие случаи пользования жилыми помещениями гражданами наравне с собственником жилого помещения?**
10. **В каких случаях производится выселение гражданина, проживающего совместно с собственником в принадлежащем последнему жилом помещении?**
11. **Вводит ли новый Жилищный кодекс какие-либо изменения в правах собственников помещений в многоквартирных домах, которые не являются домами жилищно-строительных кооперативов или товариществами собственников жилья?**
12. **Кто обладает правом собственности на общее имущество в многоквартирном доме?**
13. **Какими правами обладают собственники помещений в многоквартирном доме при распоряжении общим имуществом?**
14. **Могут ли пользоваться посторонние лица земельным участком, на котором расположен многоквартирный дом?**
15. **Что представляет собой право общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме, и как оно будет распределяться по отношению к собственникам помещений такого дома?**
16. **Какие последствия влечет за собой распределение долей в праве общей собственности на общее имущество между собственниками жилых помещений в многоквартирном доме?**
17. **В чем отличие прав собственников комнат в коммунальной квартире от прав собственников помещений в многоквартирном доме?**

18. **Каким правом обладают собственники комнат в коммунальной квартире при продаже одним из собственников своей комнаты?**
19. **Каким образом распределяются расходы на содержание общего имущества в коммунальной квартире?**
20. **Каким образом в соответствии с новым ЖК РФ будут решаться вопросы по эксплуатации многоквартирного дома?**
21. **Разработан ли новым Жилищным кодексом порядок проведения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме?**
22. **Какой порядок принятия решений общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме?**
23. **Какие права имеет собственник помещения, по каким-либо причинам не участвовавший в общем собрании собственников помещений?**
24. **Если собственником помещения в многоквартирном доме является одно лицо, как в таких случаях регламентируются вопросы, отнесенные к компетенции общего собрания?**
25. **Предусмотрел ли новый Кодекс альтернативные варианты проведения общего собрания собственников помещений?**
26. **В каком порядке проводится голосование на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме?**
27. **Какие цели преследует выбор способа управления многоквартирным домом?**
28. **Какие способы управления многоквартирным домом предусмотрел новый Кодекс?**
29. **В каком порядке выбирается способ управления многоквартирным домом и может ли он быть изменен?**
30. **Могут ли собственники помещений не производить выбор способа управления многоквартирным домом и какие последствия это влечет за собой?**

- 31. Возможно ли участие органа местного самоуправления в выборе управляющей организации по желанию собственников помещений в многоквартирном доме?**
- 32. Допускается ли заключение договора управления многоквартирным домом без проведения открытого конкурса?**
- 33. Что представляет собой договор управления многоквартирным домом?**
- 34. Какие условия должен содержать договор управления многоквартирным домом?**
- 35. На какой срок заключается договор управления многоквартирным домом?**
- 36. В каком порядке производится изменение и расторжение договора управления многоквартирным домом?**
- 37. Применяются ли положения управления многоквартирным домом для жилищных кооперативов и товариществ собственников жилья?**
- 38. В каком порядке происходит передача дел при прекращении договора с управляющей организацией?**
- 39. Обязана ли управляющая организация отчитываться перед собственниками помещений о своей деятельности по управлению многоквартирным домом?**
- 40. Каковы особенности порядка управления многоквартирным домом, находящимся в государственной или муниципальной собственности?**
- 41. Какие особенности непосредственного управления многоквартирным домом собственниками помещений в таком доме?**
- 42. Оказывают ли содействие органы местного самоуправления для создания условий по управлению многоквартирными домами?**

### **Часть 3. ВОПРОСЫ ПО ЖИЛЫМ ПОМЕЩЕНИЯМ, ПРЕДОСТАВЛЯЕМЫМ ПО ДОГОВОРУ СОЦИАЛЬНОГО НАЙМА.**

- 1. Что представляет собой предоставление жилого помещения по договору социального найма?**
- 2. Новый Жилищный кодекс определил норму предоставления и учетную норму площади жилого помещения. Что следует понимать под этими нормами?**
- 3. Какие условия необходимы для признания граждан малоимущими? Существуют ли какие-либо условия признания таких граждан, нуждающимися в жилых помещениях?**
- 4. В каком порядке производится принятие на учет граждан, нуждающихся в жилых помещениях? Какие документы должны быть представлены гражданином для принятия его на учет в качестве нуждающегося в жилом помещении?**
- 5. Существуют ли какие-либо ограничения в случае ухудшения гражданами своих жилищных условий?**
- 6. В каких случаях предусмотрен отказ в принятии граждан на учет в качестве нуждающихся в жилых помещениях?**
- 7. В каких случаях производится снятие граждан с учета в качестве нуждающихся в жилых помещениях?**
- 8. Каков порядок предоставления жилых помещений по договорам социального найма гражданам, состоящим на учете в качестве нуждающихся в жилых помещениях?**
- 9. Какие законные интересы граждан учитываются при предоставлении жилых помещений по договорам социального найма?**
- 10. В каких случаях предоставляются освободившиеся жилые помещения в коммунальной квартире?**
- 11. Что такое договор социального найма? Какие условия он содержит?**

12. **Что такое предмет договора социального найма жилого помещения?**
13. **Какие права и обязанности несет наймодатель по договору социального найма?**
14. **Предусмотрена ли ответственность наймодателя жилого помещения по договору социального найма?**
15. **Какие права и обязанности предусмотрены новым Жилищным кодексом для нанимателя жилого помещения по договору социального найма?**
16. **Кто по новому Кодексу относится к членам семьи нанимателя жилого помещения? Какие существуют права и обязанности у членов семьи нанимателя жилого помещения по договору социального найма?**
17. **Какие права существуют у нанимателя на вселение в занимаемое им жилое помещение по договору социального найма других граждан?**
18. **Каким образом происходит обмен жилыми помещениями, занимаемыми по договорам социального найма?**
19. **Как практически производится оформление обмена жилыми помещениями между нанимателями данных помещений по договорам социального найма?**
20. **Может ли быть признан обмен жилыми помещениями, предоставленными по договорам социального найма, недействительным?**
21. **Допускает ли новый Жилищный кодекс поднаем жилого помещения, предоставленного по договору социального найма?**
22. **В каких случаях прекращается и расторгается договор поднайма жилого помещения, предоставленного по договору социального найма?**
23. **Кто такие временные жильцы и чем их правовое положение отличается от поднанимателей?**

**24. В каких случаях может изменяться договор социального найма жилого помещения?**

**25. В каком порядке производится расторжение и прекращение договора социального найма жилого помещения.**

**26. Какие условия предусмотрены для выселения граждан из жилых помещений, предоставленных по договорам социального найма**

**27. В каких случаях гражданам при выселении предоставляются благоустроенные жилые помещения?**

**28. В каких случаях производится выселение нанимателя и проживающих совместно с ним членов его семьи из жилого помещения с предоставлением другого жилого помещения по договору социального найма**

**29. В каких случаях производится выселение нанимателя и проживающих совместно с ним членов его семьи из жилого помещения без предоставления другого жилого помещения**

#### **Часть 4. ВОПРОСЫ, СВЯЗАННЫЕ С ПРЕДОСТАВЛЕНИЕМ ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ СПЕЦИАЛИЗИРОВАННОГО ЖИЛИЩНОГО ФОНДА.**

**1. Какие жилые помещения относятся к специализированному жилищному фонду?**

**2. Кто имеет право проживать в служебных жилых помещениях?**

**3. Какой категории граждан предоставляются жилые помещения в общежитиях?**

**4. Кто может проживать в жилых помещениях маневренного фонда?**

**5. Для чего предназначаются жилые помещения в домах системы социального обслуживания населения?**

- 6. Кто имеет право временно проживать в жилых помещениях фондов для временного поселения вынужденных переселенцев и лиц, признанных беженцами?**
- 7. Для каких категорий граждан предназначены жилые помещения так называемой социальной защиты отдельных категорий граждан?**
- 8. В каком порядке предоставляются специализированные жилые помещения?**
- 9. Что представляет собой договор найма специализированного жилого помещения?**
- 10. В каких случаях может, быть расторгнут договор найма специализированного жилого помещения?**
- 11. Когда прекращаются сроки действия договора найма специализированного жилого помещения?**
- 12. В каких случаях возможно выселение граждан из специализированных жилых помещений?**
- 13. Какие категории граждан не подлежат выселению из специализированных жилых помещений без предоставления другого жилья?**
- 14. Какой категории граждан предоставляются служебные жилые помещения и каков порядок предоставления этих помещений?**
- 15. Каков порядок предоставления жилых помещений в общежитиях?**
- 16. Каков порядок предоставления жилых помещений маневренного фонда?**

**17. Каков порядок предоставления жилых помещений в домах системы социального обслуживания населения?**

**18. Каков порядок предоставления жилых помещений фондов для временного поселения вынужденных переселенцев и лиц, признанных беженцами?**

**19. Каков порядок предоставления жилых помещений для социальной защиты отдельных категорий граждан?**

## **Часть 5. ВОПРОСЫ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ЖИЛИЩНЫХ И ЖИЛИЩНО-СТРОИТЕЛЬНЫХ КООПЕРАТИВОВ.**

**1. Что представляют собой жилищные и жилищно-строительные кооперативы?**

**2. Кто имеет право на вступление в жилищные кооперативы?**

**3. Какие существенные условия необходимы для организации жилищного кооператива?**

**4. Какие условия должен содержать устав жилищного кооператива?**

**5. В каком порядке осуществляется государственная регистрация жилищного кооператива?**

**6. Какие органы имеют отношение к управлению жилищными кооперативами?**

**7. Какие принципы управления в жилищном кооперативе?**

**8. В каких случаях общее собрание членов жилищного кооператива является правомочным и для решения каких вопросов, касающихся деятельности кооператива, оно собирается?**

**9. Что представляет собой правление жилищного кооператива?**

**10. Каковы функции деятельности председателя правления жилищного кооператива?**

**11. Для чего назначается и какие функции выполняет ревизионная комиссия (ревизор) жилищного кооператива?**

**12. В каком порядке производится прием в члены жилищного кооператива?**

**13. Что такое реорганизация жилищного кооператива**

**14. В каких случаях производится ликвидация жилищного кооператива?**

**15. Какой порядок предоставления жилого помещения существует в домах жилищного кооператива?**

**16. Кто имеет право на пай члена жилищного кооператива?**

**17. Какое правовое положение временных жильцов в жилом помещении в доме жилищного кооператива?**

**18. При каких обстоятельствах возможен раздел жилого помещения в доме жилищного кооператива?**

**19. Возможна ли сдача внаем жилого помещения в доме жилищного кооператива?**

**20. Когда член жилищного кооператива становится собственником жилого помещения в многоквартирном доме?**

**21. В каких случаях может быть прекращено членство в жилищном кооперативе?**

**22. Может ли член жилищного кооператива выйти из жилищного кооператива по своему желанию?**

**23. В каких случаях возможно исключение из жилищного кооператива?**

**24. Какой порядок возврата паевого взноса члену жилищного кооператива, исключенному из жилищного кооператива?**

**25. Кто может наследовать пай в случае смерти члена жилищного кооператива?**

**26. Что будет с членами жилищного кооператива и с жилищным кооперативом в целом, если дом подлежит сносу по основаниям, предусмотренным настоящим Кодексом?**

#### **Часть 6. ВОПРОСЫ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ТОВАРИЩЕСТВ СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЬЯ.**

**1. Что подразумевается под понятием «Товарищество собственников жилья» или «ТСЖ»?**

**2. В каком порядке принимается устав ТСЖ?**

**3. Какое количество членов ТСЖ необходимо для его создания?**

**4. На какой срок может быть создано товарищество собственников жилья?**

**5. Юридическим или физическим лицом является товарищество собственников жилья?**

**6. Отвечает ли товарищество по обязательствам членов ТСЖ, и отвечают ли члены ТСЖ по обязательствам товарищества?**

**7. Кем и каким образом может быть создано товарищество собственников жилья?**

**8. Возможно ли создание товарищества собственников жилья при объединении нескольких многоквартирных домов?**

**9. Как осуществляется государственная регистрация ТСЖ?**

**10. Какие права имеет товарищество собственников жилья в процессе своего существования?**

11. **Что может предпринять ТСЖ в отношении своих членов, которые не исполняют своих обязанностей по участию в общих расходах?**
12. **Каковы обязанности у товарищества собственников жилья?**
13. **Можно ли создать ТСЖ в строящемся многоквартирном доме?**
14. **Как и на основании чего может быть осуществлена реорганизация товарищества собственников жилья?**
15. **Как и на основании чего может быть осуществлена ликвидация товарищества собственников жилья?**
16. **Могут ли несколько ТСЖ объединиться в одно товарищество собственников жилья?**
17. **Каков порядок возникновения и прекращения членства в товариществе собственников жилья?**
18. **Какие органы являются органами управления товарищества собственников жилья?**
19. **Каким правовым статусом обладает общее собрание членов товарищества собственников жилья?**
20. **Решение каких вопросов относится к компетенции общего собрания членов товарищества собственников жилья?**
21. **Каков порядок организации и проведения общего собрания членов товарищества собственников жилья?**
22. **Для чего необходимо правление товарищества собственников жилья? Каковы цели, задачи и функции правления ТСЖ?**
23. **Что входит в обязанности правления товарищества собственников жилья?**
24. **Каким правовым статусом обладает председатель правления товарищества собственников жилья?**

25. На какой срок избирается ревизионная комиссия или ревизор ТСЖ?
26. Кто входит в состав ревизионной комиссии ТСЖ?
27. Каковы функции ревизионной комиссии ТСЖ?
28. Какое имущество может находиться в собственности ТСЖ?
29. Из чего состоят средства ТСЖ?
30. Может ли ТСЖ вести какую-либо хозяйственную деятельность?
31. Какими видами хозяйственной деятельности может заниматься ТСЖ?

#### **Часть 7. ВОПРОСЫ ОПРЕДЕЛЕНИЯ ПЛАТЫ ЗА ЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ И КОММУНАЛЬНЫЕ УСЛУГИ**

1. Когда и у кого возникает обязанность по внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги?
2. Кто несет расходы на содержание жилых помещений до заселения жилых помещений государственного и муниципального жилищных фондов?
3. Что включает в себя плата за жилое помещение и коммунальные услуги для нанимателя, занимаемого жилое помещение по договору социального найма или договору найма жилого помещения государственного или муниципального жилищного фонда?
4. Что включает в себя плата за жилое помещение и коммунальные услуги для собственника помещения в многоквартирном доме?
5. Что включает в себя плата за коммунальные услуги?
6. Каков порядок внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги?

- 7. Кому вносится плата за пользование жилым помещением нанимателем помещений по договору социального найма и договору найма жилого помещения государственного или муниципального жилищного фонда?**
- 8. Кому вносится плату за пользование жилым помещением нанимателем помещений по договору социального найма и договору найма жилого помещения государственного или муниципального жилищного фонда в многоквартирном доме, управление которым осуществляется юридическим лицом?**
- 9. Кому вносят плату за пользование жилым помещением члены товарищества собственников жилья и жилищного кооператива?**
- 10. Как оплачивают жилое помещение и коммунальные услуги собственники помещений в многоквартирном доме, в котором созданы товарищество собственников жилья либо жилищный кооператив, но которые не являющиеся членами товарищества собственников жилья либо жилищного кооператива?**
- 11. Как оплачивают жилое помещение и коммунальные услуги собственники помещений в многоквартирном доме, в котором не созданы ТСЖ и ЖК, а управление домом осуществляется управляющей организацией?**
- 12. Кому платят собственники помещений в многоквартирном доме, осуществляющие непосредственное управление таким домом?**
- 13. Каким образом оплачивают коммунальные услуги и работы по их содержанию и ремонту домов собственники жилых домов?**
- 14. Оплачиваются ли собственниками, нанимателями и иными лицами помещения, которые по тем или иным причинам не используются?**
- 15. Кому и как осуществляют плату за коммунальные услуги временные жильцы?**
- 16. В каком порядке происходит информирование собственников и нанимателей жилых помещений об изменении размера платы за жилое помещение и коммунальные услуги?**

- 17. Предусмотрена ли Жилищным кодексом РФ ответственность для лиц, несвоевременно и (или) не полностью внесших плату за жилое помещение и коммунальные услуги?**
- 18. Из чего устанавливается и определяется размер платы за пользование жилым помещением?**
- 19. Какими органами устанавливается и определяется размер платы за пользование жилым помещением?**
- 20. Кем устанавливается порядок определения размера платы за жилое помещение для граждан, проживающих в жилых помещениях домов системы социального обслуживания, в жилых помещениях фондов для временного поселения вынужденных переселенцев и лиц, признанных беженцами, а также в общежитиях?**
- 21. Кем и как определяется размер платы за содержание и ремонт жилого помещения в многоквартирном доме, в котором не созданы товарищество собственников жилья либо жилищный кооператив?**
- 22. Кем и на основании чего определяется размер обязательных платежей и (или) взносов членов товарищества собственников жилья либо жилищного кооператива?**
- 23. Установлена ли новым Жилищным кодексом плата за пользование жилым помещением малоимущими гражданами?**
- 24. Изменяется ли размер платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества?**
- 25. Из чего определяется размер платы за коммунальные услуги?**
- 26. На основании чего рассчитывается размер платы за коммунальные услуги?**
- 27. Может ли быть изменен размер платы при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества?**

- 28. Какие расходы обязан нести собственник помещения в многоквартирном доме?**
- 29. В каком порядке принимается решение собственников помещений в многоквартирном доме об оплате расходов на капитальный ремонт?**
- 30. Кому предоставляются субсидии на оплату жилого помещения и коммунальных услуг?**
- 31. Кем определяются размеры региональных стандартов нормативной площади жилого помещения?**
- 32. Какие категории граждан имеют право на субсидии?**
- 33. Каким органом предоставляются субсидии?**
- 34. До какого срока перечисляются субсидии гражданам?**
- 35. Какие условия определяют права граждан на субсидии?**
- 36. Кем устанавливается порядок предоставления и определения размера субсидий?**
- 37. Кто финансирует расходы на предоставление субсидий?**
- 38. Кем устанавливается порядок финансирования расходов на предоставление субсидий гражданам, проходящим военную службу и проживающим в закрытых военных городках?**
- 39. В каком порядке рассчитывается размер субвенции из бюджета субъекта Российской Федерации?**
- 40. Может ли орган местного самоуправления изменять региональные стандарты, используемые для расчета субсидий?**
- 41. Предоставляются ли субсидии на оплату жилого помещения и коммунальных услуг иностранным гражданам?**
- 42. Кому могут предоставляться компенсации расходов на оплату жилых помещений и коммунальных услуг?**

## **Часть 8. НАИБОЛЕЕ ЧАСТО ВСТРЕЧАЮЩИЕСЯ В ПРАКТИКЕ АДВОКАТА ВОПРОСЫ ГРАЖДАН.**

- 1. Вопросы по переводу жилого помещения в нежилое помещение и из нежилого помещения в жилое.**
- 2. Вопросы, связанные с переустройством и перепланировкой жилых помещений.**
- 3. Вопросы, касающиеся предоставления жилых помещений по договорам социального найма.**
- 4. Вопросы, возникающие у граждан при изъятии земельного участка государственными или муниципальными службами.**
- 5. Вопросы, возникающие у граждан в связи с предоставлением жилых помещений в специализированном фонде.**
- 6. Вопросы, возникающие в связи с членством граждан в жилищно-строительных кооперативах и товариществах собственников жилья.**

**Заключение.**

**Краткий словарь терминов, используемых в книге.**

**Приложение.**