

О.Н. Захарова

# **ЖИЛИЩНОЕ ПРАВО**

Учебное пособие

Министерство образования и науки Российской Федерации  
Байкальский государственный университет

О.Н. Захарова

## **ЖИЛИЩНОЕ ПРАВО**

Учебное пособие

Иркутск  
Издательство БГУ  
2018

УДК 365  
ББК 67.304.211.33  
3-38

Печатается по решению редакционно-издательского совета  
Байкальского государственного университета

Рецензенты канд. юрид. наук, доц. Н.Н. Далбаева  
канд. юрид. наук, доц. Т.Ю. Епифанцева

Захарова О.Н.  
3-38 Жилищное право [Электронный ресурс] : учеб. пособие / О.Н. Захарова – Иркутск : Изд-во БГУ, 2018. – 146 с. – Режим доступа: lib-catalog@bgu.ru.

В учебном пособии освещаются основные институты жилищного права. Содержание приведено в соответствии с учебной программой курса «Жилищное право», а также с государственным образовательным стандартом РФ. Пособие написано на основе действующего законодательства.

Для бакалавров и специалистов юридических факультетов.

УДК 365  
ББК 67.304.211.33

© Захарова О.Н., 2018  
© Издательство БГУЭП, 2018

## Оглавление

РАЗДЕЛ 1. ПРАКТИКУМ.....	4
Тема 1. Понятие и источники жилищного права .....	4
Тема 2. Право граждан на жилище .....	5
Тема 3. Жилые помещения и жилищные фонды .....	6
Тема 4. Управление домами .....	11
Тема 5. Договор социального найма жилого помещения .....	15
Тема 6. Договор коммерческого найма жилого помещения.....	18
Тема 7. Пользование специализированными жилыми помещениями.....	19
Тема 8. Жилищные и жилищно-строительные кооперативы .....	20
Тема 9. Приватизация жилых помещений .....	22
Тема 10. Сделки с жилыми помещениями.....	23
Тема 11. Наследование жилых помещений .....	24
СПИСОК РЕКОМЕНДУЕМОЙ ЛИТЕРАТУРЫ .....	25
РАЗДЕЛ 2. КУРС ЛЕКЦИЙ .....	26
Лекция 1. Понятие жилищного права .....	26
Лекция 2. Жилые помещения и жилищные фонды .....	32
Лекция 3. Управление многоквартирными домами .....	37
Лекция 4. Договор социального найма жилого помещения .....	44
Лекция 5. Специализированный жилищный фонд .....	51
РАЗДЕЛ 3. ПРАВОВЫЕ ПОЗИЦИИ ВЫСШИХ СУДОВ.....	55
Постановление Пленума ВС РФ от 2 июля 2009 г. N 14 «О некоторых вопросах, возникших в судебной практике при применении жилищного кодекса РФ»	55
Обзор практики по делам, связанным с самовольным строительством.....	85
Обзор практики по делам, связанным с обеспечением жилищных прав граждан в случае признания жилого дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции .....	110
Обзор практики рассмотрения судами в 2013 – 2014 годах дел по спорам, связанным с обеспечением прав малоимущих граждан состоять на учете в качестве нуждающихся в жилых помещениях, предоставляемых по договорам социального найма из муниципального жилищного фонда.....	135

## **РАЗДЕЛ 1. ПРАКТИКУМ**

### **Тема 1. Понятие и источники жилищного права**

#### **Вопросы для подготовки к занятию**

1. Понятие жилищного права и его место в системе российского права.
2. Предмет жилищного права и метод правового регулирования жилищных отношений.
3. Понятие и виды источников жилищного права.
4. Соотношение предметов ведения федерального и регионального жилищного законодательства, а также нормативных актов муниципальных образований, регулирующих жилищные отношения.
5. Федеральное жилищное законодательство.
6. Региональное жилищное законодательство. Нормативные акты Иркутской области.
7. Действие жилищного законодательства во времени, в пространстве и по кругу лиц.
8. Обратная сила закона.
9. Применение жилищного законодательства по аналогии.
10. Принципы жилищного права. Соотношение принципов жилищного и гражданского права.
11. Роль суда и иных правоприменительных органов в развитии и совершенствовании жилищного законодательства. Региональная судебная практика по жилищным спорам.

#### **Задачи**

1. Муниципальное унитарное предприятие «Сервис-Дом» обратилось в суд с иском к Иванову В.А. о расторжении договора аренды и выселения его из помещения в порядке ст. 610 ГК РФ. В обосновании исковых требований МУП пояснило, что Иванов В.А. состоит с ним в трудовых отношениях с 2010 г., когда он был принят на работу сторожем. Как работнику данной организации ему было разрешено проживать в сборно-разборном доме. В 2017 г. Иванов В.А. был уволен с работы в связи с выходом на пенсию. Таким образом, у ответчика нет оснований пользоваться имуществом МУП. Истцом были представлены документы, подтверждающие, что дом, в котором он проживал, в состав жилых строений не включен.

Иванов В.А. исковые требования не признал и пояснил, что дом, в котором он проживает, имеет электроосвещение, холодное водоснабжение. В данном строении оборудована кухня, ванная комната. Таким образом, по его мнению, между ним и МУП был заключен договор найма служебного жилого помещения. Следовательно, выселить его из жилого помещения нельзя, в связи с уважительной причиной увольнения (в связи с достижением пенсионного возраста). Иванов В.А. также пояснил, что другого жилого помещения он не имеет,

и просил суд учесть то обстоятельство, что все эти годы он регулярно вносил плату за пользование жилплощадью и плату за коммунальные услуги.

Решите спор по существу.

2. Смирнов обратился в суд с иском к унитарному предприятию «ФЕ-НИКС» с требованием заключить с ним договор найма жилого помещения. Смирнов пояснил, что более 20-ти лет он работает в данной организации разнорабочим. Поскольку он не имел постоянного жилого помещения, руководитель предприятия разрешил проживать ему в бани подсобного хозяйства. Позднее баня была утеплена, собрана дополнительная печь, чтобы можно было жить в ней зимой. В настоящее время Смирнов собирается выйти на пенсию, но боится, что предприятие выселит его из помещения, в котором он проживает.

Какое решение должен вынести суд?

### **Контрольные задания**

1. Найдите не менее 5 статей ЖК РФ, допускающие применение к жилищным отношениям норм Гражданского кодекса РФ и 5 статей ГК РФ, допускающие применение к гражданским отношениям норм Жилищного кодекса РФ.

2. Как соотносятся понятие «плата за жилое помещение» и «плата за коммунальные услуги»? Дайте развернутый ответ.

## ***Тема 2. Право граждан на жилище***

### **Вопросы для подготовки к занятию**

1. Содержание конституционного права граждан на жилище.
2. Соотношение понятий «жилое помещение» и «жилище».
3. Лишение граждан прав на жилые помещения: основания прекращения права собственности на жилое помещение, реквизиция, конфискация, основания прекращения права пользования жилым помещением.
4. Гражданско-правовые способы реализации права граждан на жилище.
5. Права граждан на свободу передвижения, выбор места жительства и места пребывания в пределах РФ.
6. Регистрационный учет граждан.

### **Задачи**

1. В отдел по учету и распределению жилья обратилась Тихонова. Она пояснила, что проживает с мужем и ребенком в однокомнатной квартире общей площадью 29 м. кв. в доме жилищно-строительного кооператива. Паевой взнос за квартиру полностью выплачен в 2005 г. Семья нуждается в улучшении жи-

лищных условий, стоит в очереди, которая практически не движется. В настоящее время Тихонова ждет еще одного ребенка. В связи с тем, что семья из 4-х человек затруднительно проживать в однокомнатной квартире, Тихонова попросила разъяснить ей, как можно ускорить процесс получения жилья большей площади. Они с мужем готовы вложить собственные средства в приобретение жилья, но их недостаточно на покупку двухкомнатной квартиры.

Какие разъяснения следует дать Тихоновой?

2. Гражданин Петров В.С. вернулся после отбытия наказания в место его постоянного жительства до заключения – в комнату в коммунальной квартире, которая принадлежала ему на праве собственности. Жена Петрова в период отбытия им наказания расторгла брак и отказала ему в проживание в данной квартире, ссылаясь на то, что он снят с регистрационного учета по месту жительства и теперь прав на эту квартиру не имеет. Гражданин Петров В.С. обратился в суд.

3. К гражданке Бердниковой С.Ю., проживающей по адресу: г.Казань, ул. Вишневая, д.15, кв.5, около 18.30 позвонили в квартиру и потребовали открыть дверь. Ей сообщили, что в доме делается обход сотрудниками полиции с целью проверки соблюдения гражданами правил регистрационного учета. Бердникова отказалась открыть дверь.

Правильно ли поступила Бердникова? Почему?

### **Контрольные задания**

1. Составьте сравнительную таблицу по процедуре регистрации граждан по месту жительства и по месту пребывания по следующим критериям: регистрационный орган, сроки регистрации, объект регистрации, основания для снятия с регистрационного учета, ответственность за нарушение правил регистрации.

2. Проанализируйте Постановление Конституционного Суда РФ от 02.02.1998г. №4-П «По делу о проверки конституционности пунктов 10, 12 и 21 Правил регистрации и снятия граждан РФ с регистрационного учета по месту пребывания и по месту жительства в пределах РФ, утвержденных постановлением Правительства РФ от 17.07.1995г. №713» и напишите основные выводы.

### ***Тема 3. Жилые помещения и жилищные фонды***

#### **Вопросы для подготовки к занятию**

1. Жилые помещения: понятие, признаки.
2. Виды жилых помещений по законодательству РФ.

3. Основания и порядок признания жилых помещений непригодными для проживания.

4. Жилищный фонд: понятие и виды.

5. Частный жилищный фонд.

6. Государственный жилищный фонд. Муниципальный жилищный фонд.

7. Основания и порядок перевода жилого помещения в нежилое и нежилого помещения в жилое.

8. Классификация жилищных фондов в зависимости от цели использования: социальный, индивидуальный, коммерческий, специализированный жилищный фонд.

9. Государственный жилищный надзор, муниципальный жилищный контроль и общественный жилищный контроль.

### Задачи

1. Индивидуальный предприниматель Хохлов А.Ф. обратился в Администрацию г. Обнинска с заявлением о перевода объекта – квартиры № 4, расположенной по адресу: г. Обнинск, ул. Гагарина, дом № 5 из жилого в нежилое с целью открытия стоматологического кабинета.

Хохлов А.Ф. представил уполномоченному органу пакет документов согласно перечню, установленному ст. 23 ЖК РФ.

Согласно проекту перепланировки жилой квартиры Хохлова А.Ф. под стоматологический кабинет, предоставленному уполномоченному органу изменению подвергаются несущие ограждающие конструкции данного жилого многоквартирного дома (выпиливание проема размером 850 x 2070 в стеновой панели В8-2, а также пристройка крыльца и козырька над входом).

Кроме того, установление отдельного входа связано с изменением режима пользования части земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом.

Собственниками жилья в доме, где расположена квартира, принадлежащая ИП Хохлову А.Ф., образовано товарищество собственников жилья "Кристалл". К компетенции общего собрания ТСЖ "Кристалл" отнесено принятие решений о приобретении, строительстве, реконструкции, в том числе с расширением (надстройкой), возведении хозяйственных построек и других сооружений, ремонте недвижимого имущества.

После рассмотрения вышеуказанного заявления Администрация города Обнинска вынесла Постановление об отказе предпринимателю Хохлову А.Ф. в переводе жилого помещения в нежилое.

Правомерно ли решение Администрации?

2. Иванов Г.П. 14.12.2006г. обратился в Департамент планирования и развития территории г. Перми администрации г. Перми (далее – Департамент) с заявлением о переводе помещения -квартиры № 44, расположенного на первом этаже жилого дома № 51а по ул. Комсомольский проспект г. Перми, из жилого в нежилое помещение для открытия ортопедического салона.



Приказом департамента N 386-п, указанное помещение общей площадью 55,8 кв. м, было переведено из жилого помещения в нежилое при условии проведения работ по реконструкции в соответствии с проектом. Проектом реконструкции помещения кв. N 44 предусмотрено выполнение следующих работ: установка отдельного входа, крыльца входа, пандуса, тротуара из асфальтобетона, установка бортового камня, устройство газонов, урны для мусора, организации автостоянки. Данные работы предполагают занятие части земельного участка и уменьшение общего долевого имущества.

При этом ТСЖ «Центр» жилого дома N 51а по ул. Комсомольский проспект г. Перми об издании данного приказа извещено не было, и соответственно согласие всех собственников помещений в многоквартирном доме на переоборудование жилого помещения в нежилое отсутствовало.

Посчитав, что данный приказ не соответствует требованиям жилищного и градостроительного законодательства и влечет нарушение прав собственников имущества многоквартирного жилого дома, ТСЖ обратилось в арбитражный суд с соответствующим заявлением

Необходимо ли согласие граждан, проживающих в жилых помещениях многоквартирного дома, для перевода жилого помещения в нежилое, если такое переоборудование сопровождается занятием части земельного участка, относящегося к общей долевой собственности собственников помещений в многоквартирном доме?

### **Контрольные задания**

1. Составить сравнительную таблицу по переводу, перепланировке, переустройству и реконструкции жилого помещения по следующим критериям: понятие, согласующий орган, заявитель, условия (ограничения, запреты), последствия самовольных действий (ответственность), сроки согласования, необходимые документы. При составлении таблицы используйте Обзор судебной практики по делам, связанным с самовольным строительством, утвержденный Президиумом ВС РФ от 19.03.2014 г. (см. приложение к настоящему пособию).

2. Проанализировать права собственников и права нанимателей жилых помещений в случае признания жилого помещения непригодным (аварийным) для проживания основываясь на нормах ЖК РФ, Постановлении Пленума ВС РФ от 2 июля 2009 г. N 14 «О некоторых вопросах, возникших в судебной практике при применении ЖК РФ» и Обзоре судебной практики по делам, связанным с обеспечением жилищных прав граждан в случае признания жилого дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, утвержденный Президиумом ВС РФ от 29.04.2014 г. (см. приложение к настоящему пособию). Выявить сходство и отличия в правах указанной категории граждан.

### **Тест для самоконтроля**

#### **1. Укажите назначение жилого помещения:**

а) проживание;

- б) размещение промышленного производства;
- в) осуществление индивидуальной предпринимательской деятельности;
- г) размещение магазина или офиса.

**2. В течение какого срока должен быть решен вопрос о даче согласия на перевод помещений из жилого в нежилое:**

- а) 1 месяц со дня подачи всех документов;
- б) 30 дней со дня подачи всех документов;
- в) 30 дней со дня обращения в регистрирующий орган;
- г) 45 дней с момента подачи всех документов.

**3. Какая санкция предусмотрена законодателем за проведение самовольной перепланировки или переустройства**

- а) штраф;
- б) ответственность не предусмотрена;
- в) уголовная ответственность;
- г) гражданско-правовая ответственность.

**4. Укажите правоустанавливающие документы из списка предложенных:**

- а) договор социального найма;
- б) акт приема-передачи жилого помещения;
- в) свидетельство о праве собственности на жилое помещение;
- г) ордер на жилое помещение.

**5. Укажите, какие из ниже перечисленных помещений считаются жилыми в соответствии с Жилищным кодексом РФ:**

- а) комната в коммунальной квартире;
- б) комната в доме отдыха;
- в) часть комнаты в однокомнатной квартире.

**6. Частный жилищный фонд – это совокупность жилых помещений, находящихся в собственности:**

- а) граждан и юридических лиц;
- б) граждан и унитарных предприятий;
- в) граждан, за исключением иностранных, и юридических лиц.

**7. Для перевода жилого помещения в нежилое необходимо соблюдение следующих условий:**

- а) оборудование отдельного входа;
- б) письменное согласие собственников других квартир этого дома;
- в) помещение не должно быть обременено правами третьих лиц.

**8. Возможно ли размещение жилого помещения на цокольном этаже:**

- а) да;
- б) нет.

**9. Изменение конфигурации жилого помещения, требующее внесение изменений в технический паспорт – это:**

- а) реконструкция;
- б) переустройство;
- в) перепланировка.

**10. Жилищный фонд – это:**

- а) совокупность двух и более квартир;
- б) совокупность всех жилых помещений, находящихся на территории РФ;
- в) совокупность всех приватизированных жилых помещений, находящихся на территории РФ;
- г) совокупность всех помещений на территории РФ.

**11. Укажите обязательные признаки жилого помещения:**

- а) объект недвижимости;
- б) изолированность;
- в) принадлежность отдельному виду жилищного фонда;
- г) зарегистрированное в качестве жилого помещения;
- д) долговечность;
- е) инвентаризованность;
- ж) благоустроенность;
- з) соответствие нормам жилой площади;
- и) пригодность для постоянного проживания;

**12. Какие органы дают согласие на перевод жилого помещения в нежилое**

- а) прокуратура
- б) органы местного самоуправления
- в) фонд капитального ремонта
- г) управляющая компания
- д) ТСЖ

**13. Может ли собственник жилого помещения лишиться его в случае самовольной перепланировки**

- а) да
- б) нет

**14. Необходимо ли согласие соседей на перевод жилого помещения в нежилое**

- а) нет
- б) да, если помещение располагается рядом с переводимым
- в) да, во всех случаях

**15. Может ли наниматель по договору социального найма ставить вопрос о переустройстве жилого помещения**

- А) нет, т.к. жилое помещение не является его собственностью  
Б) да, может

#### ***Тема 4. Управление многоквартирными домами***

##### **Вопросы для подготовки**

1. Понятие многоквартирного дома в законодательстве РФ.
2. Право собственности на общее имущество собственников в многоквартирном доме.
3. Порядок определения и распоряжение долей в общем имуществе многоквартирного дома.
4. Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме: порядок созыва, проведения, принимаемые решения.
5. Способы управления многоквартирным домом.
6. Непосредственное управление собственниками помещений многоквартирного дома.
7. Товарищество собственников жилья. Порядок создания. Правоспособность товарищества собственников жилья. Органы управления: порядок создания, компетенция.
8. Управление управляющей организацией.
9. Договор управления многоквартирным домом: предмет, существенные условия, форма, содержание.
10. Ответственность сторон по договору управления многоквартирным домом.

##### **Задачи**

1. В микрорайоне Первомайский был построенный новый многоквартирный дом. На общем собрании стал вопрос о выборе способа управления домом. В доме 80% квартир находится в собственности граждан, в остальных проживают граждане по договору социального найма. На первом этаже расположен магазин «Мой до дыр», находящийся в собственности юридического лица. На собрание присутствовало 70% собственников жилых и нежилых помещений многоквартирного дома и 5 нанимателей, занимающих жилые помещения по договору социального найма.

Инициатор собрания, собственник одной из квартир в данном доме, пояснил, что в соответствии с действующим законодательством предусмотрены следующие способы управления многоквартирным домом:

- непосредственное управление всеми собственниками жилых и нежилых помещений, расположенных в этом доме;
- заключение договора с управляющей организацией;
- образование товарищества собственников жилья.

Мнение присутствующих на собрании граждан относительно выбора способа управления многоквартирным домом разделилось. Большинство пришло к выводу, что непосредственное управление домом всеми проживающими в нем гражданами весьма затруднительно и наиболее целесообразно является создание товарищества собственников жилья. Однако с этим были согласны не все присутствующие на собрании. Некоторые опасались, что расходы проживающих в доме граждан значительно возрастут из-за необходимости платить заработную плату лицам, работающим в товариществе собственников жилья. В связи с этим возникли следующие вопросы.

Все ли собственники, которые проживают в данном доме должны проголосовать за образование товарищества собственников жилья? Если нет, то какого количества голосов на общем собрании будет достаточно для того, чтобы оно могло быть образовано?

Имеют ли право участвовать в принятии решения о выборе способа управления домом наниматели жилых помещений?

Если товарищество собственников жилья будет образовано, то необходима ли его государственная регистрация? Должно ли товарищество собственников жилья являться юридическим лицом? Кто будет нести расходы, связанные с образованием товарищества собственников жилья?

В чьей собственности будет находиться общее имущество многоквартирного дома в случае образования товарищества собственников жилья? Что включено в общее имущество собственников помещений в многоквартирном доме? Будет ли иметь товарищество право собственности на земельный участок, на котором расположен дом, и придомовую территорию?

Присутствующая на собрания пенсионерка Никитина, наниматель жилого помещения по договору социального найма заявила, что администрация г. Иркутска заинтересована, чтобы управление многоквартирным домом осуществляла управляющая организация. Именно поэтому жильцов дома, управляемого товариществом собственников жилья, могут заставить выкупать по рыночной стоимости земельный участок, на котором расположен дом. Если же домом будет управлять управляющая организация, то земельный участок бесплатно передадут ей в собственность и жильцам ничего не придется платить за землю.

Проанализируйте доводы участников общего собрания.

2. Попов проживает в собственной квартире в многоквартирном доме. В этом доме создано ТСЖ, которое управляет домом, в частности, заключает договоры непосредственно с ресурсоснабжающими организациями о предоставлении коммунальных услуг. Попов не является членом ТСЖ.

Попов обратился непосредственно в ресурсоснабжающую организацию для заключения с ним договора о предоставлении коммунальных услуг. В ресурсоснабжающей организации ему отказали в заключении договора, сославшись на то, что в его доме создано ТСЖ, и между данной организацией и ТСЖ заключен договор о предоставлении коммунальных услуг данному дому.

Попов обратился в суд с иском о понуждении заключения договора, содержащего условия предоставления коммунальных услуг, с соответствующей ресурсоснабжающей организацией.

Как следует решить дело?

### **Контрольные задания**

1. Сравните правовой режим владения, пользования и распоряжения доли в праве общей собственности на имущество по ГК РФ и доли в праве общей собственности на общее имущество многоквартирного дома (Рекомендуется составить сравнительную таблицу).

2. Составить сравнительную таблицу по способам управления многоквартирным домом.

### **Тест для самоконтроля**

**1. В каком юридическом лице может быть создан такой орган управления как «конференция»:**

- а) управляющая организация;
- б) товарищество собственников жилья;
- в) общество с ограниченной ответственностью;
- г) жилищный кооператив.

**2. Является ли ТСЖ юридическим лицом:**

- а) да;
- б) нет;

**3. Является ли членство в ТСЖ обязательным:**

- а) да;
- б) нет.

**4. Может ли управляющая компания быть инициатором проведения общего собрания собственников помещений многоквартирного дома:**

- а) да, если с данной управляющей компанией заключен договор на обслуживание многоквартирного дома;
- б) да, если собственники отказываются проводить собрание;
- в) нет, не может, это право принадлежит только собственникам.

**5. В каком случае возможно выбрать способ управления – непосредственного управления собственниками помещений данного многоквартирного дома:**

- а) когда количество квартир в данном доме менее 12;
- б) когда количество квартир в данном доме менее 4;
- в) когда количество квартир в данном доме не более 30;
- г) когда количество квартир в данном доме более 25;

**6. В каком случае может быть избран совет многоквартирного дома:**

- а) при управлении управляющей организацией;
- б) при управлении товариществом собственников жилья;
- в) при непосредственном управлении собственниками помещений;
- г) если не выбран ни один из способов управления;
- д) при управлении жилищным или жилищно-строительным кооперативом.

**7. За чей счет производится капитальный ремонт общего имущества многоквартирного дома:**

- а) управляющей организации;
- б) собственников помещений данного многоквартирного дома;
- в) средств федерального, регионального или местного бюджета;
- г) средств, полученных от сдачи в аренду части общего имущества многоквартирного дома.

**8. ТСЖ является:**

- а) коммерческой организацией;
- б) некоммерческой организацией;
- в) не является юридическим лицом;
- г) потребительский кооператив.

**9. Возможно ли изменение повестки дня общего собрания собственников помещений многоквартирного дома:**

- а) да;
- б) нет.

**10. Правление ТСЖ избирается на срок:**

- а) до 5 лет;
- б) до 3 лет;
- в) до 2 лет;
- г) до 1 года.

**11. Членство в ТСЖ прекращается:**

- А) по решению общего собрания членов ТСЖ
- Б) по решению самого члена ТСЖ путем подачи заявления о выходе
- В) при прекращении права собственности на жилое помещение

**12. ТСЖ создается на:**

- А) определенный срок
- Б) на срок до 2 лет
- В) без срока, если уставом не предусмотрено иное

**13. ЖК и ЖСК являются:**

- А) производственными кооперативами
- Б) потребительскими кооперативами
- В) имущественными кооперативами

**14. Договор управления многоквартирным домом это договор:**

А) безвозмездный

Б) возмездный

**15. С какого возраста гражданин может быть членом кооператива:**

А) 14 лет

Б) 15 лет

В) 16 лет

Г) 18 лет

**16. Может ли собственник, не участвовавший в общем собрании, но извещенный надлежащим образом, обжаловать его через суд:**

А) да

Б) нет

**17. Общее собрание собственников должно проводиться**

А) 1 раз в год

Б) 1 раз в 2 года

**18. Общее собрание собственников правомочно, если в нем приняли участие собственники, обладающие:**

А) не менее 50% голосов от общего числа голосов

Б) более 50% голосов от общего числа голосов

**19. Возможно ли принятие решений путем заочного голосования:**

А) да

Б) нет

**20. Если многоквартирным домом управляет управляющая организация, кто несет ответственность перед собственниками за некачественное оказание коммунальных услуг:**

А) ресурсоснабжающая организация

Б) управляющая компания

В) органы местного самоуправления

### ***Тема 5. Договор социального найма жилого помещения***

#### **Вопросы для подготовки**

1. Договор социального найма жилого помещения: понятие, признаки, отграничение от смежных договоров.
2. Возникновение права на жилое помещение социального использования.
3. Предмет договора социального найма жилого помещения.
4. Стороны договора социального найма жилого помещения. Члены семьи нанимателя.
5. Содержание договора социального найма жилого помещения.



6. Ответственность сторон по договору социального найма жилого помещения.

7. Изменения договора социального найма жилого помещения.

8. Прекращение договора социального найма жилого помещения. Расторжение договора социального найма жилого помещения.

9. Выселение граждан из жилых помещений, предоставленных по договору социального найма.

### **Задачи**

1. Петров состоял на учете в органе местного самоуправления в качестве нуждающегося в жилом помещении с 2000 года. В 2006 году он был признан инвалидом I группы (открытая форма туберкулеза). Каких-либо документов, подтверждающих его заболевание, в орган местного самоуправления он не представил. В 2011 году он предоставил в орган местного самоуправления документ о его заболевании и потребовал предоставить ему жилое помещение во внеочередном порядке. При этом Петров считал, что орган местного самоуправления должен учесть то обстоятельство, что право на льготное обеспечение жилым помещением возникло у него с 2006 года.

2. Орган местного самоуправления вынес решение о предоставлении Кустову и его семье трехкомнатной квартиры как нуждающимся в жилом помещении. Кустов обратился в уполномоченную организацию, обслуживающую жилищный фонд, с просьбой предоставить ему квартиру по указанному в решении органа местного самоуправления адресу. При вселении выяснилось, что в данной квартире уже год проживает другая семья. Кустову предложили занять квартиру на другом этаже, а также сообщили, что заключение нового договора социального найма не требуется, т.к. действующее законодательство не устанавливает каких-либо правовых последствий несоблюдения письменной формы договора. Кустов обратился в юридическую консультацию за разъяснениями.

3. Супруги Ивакины проживали вместе с дочерью и сыном в трехкомнатной квартире на условиях социального найма. Брак между супругами был расторгнут в 2010 году. После чего Ивакин обратился в суд с требованием о разделе занимаемого жилого помещения.

Решите спор по существу? Возможно ли заключение договора с каждым нанимателем отдельно?

4. Семья Семеновых (муж, жена и сын) проживали в однокомнатной квартире по договору социального найма. Дом, в котором находилась их квартира, подлежал капитальному ремонту, который было невозможно провести без отселения жильцов. В связи с этим Семеновым было предложено на время капитального ремонта переселиться в жилое помещение маневренного жилищного фонда. Они отказались и потребовали от наймодателя, чтобы им до начала капиталь-

ного ремонта было предоставлено другое жилое помещение по договору социального найма. Семеновы считали, что наймодатель должен предоставить им в постоянное пользование двухкомнатную квартиру. Их требования обосновывались тем, что они в установленном порядке восемь лет назад были признаны нуждающимися в жилом помещении и поставлены на учет в органе местного самоуправления.

Проанализируйте сложившуюся ситуацию? Правомерны ли требования Семеновых?

### **Контрольные задания**

1. Проанализируйте порядок предоставления освободившегося жилого помещения в коммунальной квартире.

2. Составить сравнительную таблицу договоров коммерческого и социального найма.

3. Составьте сравнительную таблицу оснований выселения из жилого помещения с предоставлением другого благоустроенного жилого помещения, выселения из жилого помещения с предоставлением другого жилого помещения и выселения без предоставления другого жилого помещения.

### **Тест для самопроверки**

**1. На какой срок заключается договор социального найма:**

- а) 5 лет;
- б) 10 лет;
- в) бессрочно;
- г) определяется по соглашению сторон.

**2. Договор социального найма при несоблюдении письменной формы:**

- а) считается незаключенным;
- б) считается недействительным;
- в) считается заключенным, если стороны докажут его заключение любыми доказательствами, кроме свидетельских показаний.

**3. Временные жильцы обязаны освободить жилое помещение:**

- а) по истечению 6 месяцев;
- б) в течение семи дней с момента предупреждения о необходимости выселения;
- в) в течение одного месяца с момента предупреждения о необходимости выселения.

**4. Какая ответственность предусмотрена законодателем за проведение самовольной перепланировки или переустройства**

- а) административная ответственность;
- б) ответственность не предусмотрена;
- в) уголовная ответственность;
- г) гражданско-правовая ответственность.

**5. Вне очереди жилые помещения по договору социального найма предоставляются:**

- а) граждане, чьи жилые помещения признаны непригодными;
- б) граждане, площадь жилых помещений которых меньше нормы предоставления;
- в) инвалиды 1 и 2 группы;
- г) дети, оставшиеся без попечения родителей.

**6. Смерть нанимателя – является ли основанием для прекращения договора социального найма:**

- а) да, является;
- б) нет, не является;
- в) да, является, если наниматель проживал один (нет других членов семьи);
- г) нет, не является, если остались наследники.

**7. Для признания гражданина нуждающимся в улучшении жилищных условий учитывается:**

- а) норма площади жилья;
- б) социальная норма площади жилья;
- в) учетная норма площади жилья;
- г) дополнительная норма площади жилья.

**8. Договор социального найма:**

- а) срочный, безвозмездный, двусторонний;
- б) бессрочный, безвозмездный, двусторонний;
- в) бессрочный, возмездный, двусторонний.

**9. Какой критерий является обязательным для постановки гражданина на учет для предоставления жилья по договору соцнайма:**

- А) малоимущность;
- Б) нуждаемость в жилом помещении;

**10. Порядок расторжения договора социального найма жилого помещения по инициативе наймодателя:**

- А) судебный;
- Б) административный.

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

### **Вопросы для подготовки**

1. Договор коммерческого найма: понятие, признаки и отличие договора от смежных договоров.
2. Участники правоотношений по договору коммерческого найма жилого помещения. Члены семьи нанимателя. Временные жильцы.
3. Предмет договора социального найма.
4. Содержание договора коммерческого найма жилого помещения.
5. Расторжение договора коммерческого найма жилого помещения.

## **Задачи**

1. Гражданин Иванов С.Х. заключил договор коммерческого найма жилого помещения, указав, что вместе с ним будет проживать его 17-летняя сестра Наталья. Однако когда собственник жилого помещения пришел за очередным платежом за пользование жилым помещением, то увидел, что в квартире проживает еще и некий гражданин Петров В.В. Наймодатель потребовал в срочном порядке расторгнуть договор коммерческого найма, о чем он и уведомил Иванова С.Х.

Правомерны ли требования наймодателя? Каков порядок выселения граждан из жилых помещений, предоставленных по договору коммерческого найма?

2. Студента пятого курса заочной формы обучения, приехала для защиты дипломной работы и была вынуждена снять 1-комнатную квартиру сроком на две недели. Для поиска подходящего варианта она была вынуждена обратиться в агентство недвижимости. Однако сотрудники риэлтерской фирмы пояснили, что договор коммерческого найма не может быть заключен на срок менее одного месяца, кроме того данный договор в обязательном порядке подлежит нотариальному удостоверению.

Дайте правовую оценку доводам сотрудника агентства недвижимости.

## **Контрольные задания**

1. Составьте договор коммерческого найма жилого помещения (2-х комнатной квартиры в многоквартирном доме).

2. Составьте сравнительную таблицу договоров аренды и коммерческого найма жилого помещения.

## ***Тема 7. Пользование специализированными жилыми помещениями***

### **Вопросы для подготовки**

1. Специализированный жилищный фонд: понятие и виды.
2. Служебные жилые помещения.
3. Договор найма жилого помещения в общежитиях.
4. Жилые помещения маневренного фонда.
5. Жилые помещения в домах системы социального обслуживания населения.
6. Жилые помещения фонда для временного поселения вынужденных переселенцев и лиц, признанных беженцами.
7. Жилые помещения для социальной защиты отдельных категорий граждан.

## **Задачи**

1. Военнослужащему по контракту и его семье было предоставлено служебное жилое помещение в 2010 году. В 2015 году военнослужащий погиб при исполнении служебных обязанностей. Через месяц после его смерти администрация военного городка обратилось к его семье с требованием о выселении.

Правомерно ли данное требование? Какого назначения жилых помещений? Какие существуют гарантии у членов семьи нанимателя жилого помещения по договору найма служебного жилого помещения?

2. Иванову было отказано в приватизации служебного жилого помещения. Он обратился в суд для обжалования данного решения. Какое решение вынесет суд?

3. Преподаватель колледжа был уволен за совершение работником, выполняющим воспитательную функцию, аморального проступка по п. 8 ст. 81 ТК РФ. В связи с этим работодатель предъявил к нему требование об освобождении занимаемого им служебного жилого помещения. Добровольно преподаватель не выселился из занимаемой им комнаты в общежитии, коммунальные услуги за которую он не платил на протяжении 8 месяцев. Администрация колледжа была вынуждена обратиться в суд с иском о расторжении договора найма и о выселении преподавателя.

Каким договором оформляются отношения по найму служебного жилого помещения?

Каковы основания расторжения этого договора?

Подлежат ли удовлетворению требования Администрации колледжа?

Каковы последствия выселения преподавателя из служебного жилого помещения?

## **Контрольные задания**

1. Составьте договор найма служебного жилого помещения.

2. Составьте схему по видам жилых помещений специализированного жилищного фонда.

## **Тема 8. Жилищные и жилищно-строительные кооперативы**

### **Вопросы для подготовки**

1. Понятие жилищного и жилищно-строительного кооператива в законодательстве Российской Федерации.

2. Создание жилищного кооператива. Прием в члены жилищного кооператива. Устав жилищного кооператива. Государственная регистрация жилищного кооператива.

3. Органы управления жилищного кооператива: общее собрание, правление, ревизионная комиссия.

4. Предоставление жилого помещения в домах жилищного кооператива.

5. Право собственности на жилое помещение в многоквартирном доме члена жилищного кооператива.

6. Паевые отношения в жилищном кооперативе. Право на пай. Наследование пая. Возврат паевого взноса.

7. Права и обязанности членов жилищного кооператива. права членов жилищного кооператива: право на вступление в кооператив, право на вселение временных жильцов, право на раздел жилого помещения, право на сдачу в наем жилого помещения, право на обеспечение жилыми помещениями в связи со сносом дома.

8. Прекращение членства в жилищном кооперативе. Выселение бывшего члена жилищного кооператива.

9. Реорганизация и ликвидация жилищного кооператива.

### **Задачи**

1. Семнадцатилетний Семенов, занимающийся индивидуальной предпринимательской деятельностью, обратился во вновь создаваемый жилищный кооператив с заявлением о приеме в члены жилищного кооператива. Семенов пояснил, что проживает вместе с родителями в трехкомнатной квартире. Однако отношения с ними крайне напряженные, при этом его доход в несколько раз превышает заработную плату отца и матери вместе взятых. В настоящее время он подал заявление в органы опеки и попечительства об объявлении его эмансипированным. Семенов желает жить отдельно от родителей, при этом он хочет обеспечить себя жилым помещением самостоятельно и не собирается требовать раздела родительской квартиры. Поскольку правление кооператива не знало, каким образом поступить в данном случае, то председатель жилищного кооператива обратился к юристу за консультацией.

2. На общем собрании членов ЖСК в составе 75% от числа общего числа участников было принято решение об исключении Алексева, из числа членов ЖСК, в связи с невнесением им паевых взносов уже целый год. За это решение проголосовало 45% из присутствующих на общем собрании. Алексеев подал иск в суд о признании решения общего собрания недействительным.

Кто будет выступать ответчиком в данном деле. Имел ли право Алексеев подать данный иск. Разрешите спор по существу.

### **Контрольные задания**

1. Составьте сравнительную таблицу признаков жилищного кооператива и жилищно-строительного кооператива.

## ***Тема 9. Приватизация жилых помещений***

### **Вопросы для подготовки**

1. Понятие и принципы приватизации жилищного фонда.
2. Субъекты отношений по приватизации жилья. Приватизация с участием несовершеннолетних.
3. Объекты приватизации. Особенности приватизации служебных жилых помещений и комнат в коммунальных квартирах.
4. Договор приватизации жилого помещения. Порядок заключения и форма договора передачи жилья в собственность граждан. Расторжение договора приватизации жилого помещения («деприватизация»).
5. Правовой режим приватизированного жилья.
6. Права собственника жилого помещения при изъятии земельного участка для государственных или муниципальных нужд.

### **Задачи**

1. Семья из 3-х человек проживает в общежитии, находящемся в собственности муниципального образования. Возможна ли приватизация такого жилого помещения.

2. Иванова приватизировала жилое помещение без согласия своего мужа. В настоящее время Иванова планирует продать приватизированное жилое помещение. Муж Ивановой обратился к юристу для консультации, его интересовало, имеет ли право Иванова самостоятельно распорядится приватизированной квартирой?

3. Супруги Петровы состояли в зарегистрированном браке и владели и пользовались квартирой по договору социального найма в муниципальном жилищном фонде. После расторжения брака Петрова была вынуждена съехать, в связи с тем, что совместное проживание в одной квартире с бывшим мужем было невозможно. Петров приватизировал квартиру на свое имя.

Петрова обратилась в суд для признания договора приватизации недействительным.

Подлежит ли иск Петровой удовлетворению.

### **Контрольные задания**

1. Раскройте порядок и условия приватизации жилых помещений государственного и муниципального жилищного фонда.

## ***Тема 10. Сделки с жилыми помещениями***

### **Вопросы для подготовки**

1. Общая характеристика и виды сделок с жилыми помещениями.
2. Жилое помещение как объект сделки.
3. Государственная регистрация прав на жилые помещения.
4. Члены семьи собственника жилого помещения. Бывшие члены семьи собственника жилого помещения.
5. Совершение сделок с участием несовершеннолетних.
6. Договор долевого участия в строительстве: понятие, существенные условия, содержание, отличие от смежных договоров. Ответственность в договоре долевого участия в строительстве.
7. Прекращение договора долевого участия в строительстве.

### **Задачи**

1. Иванов продал квартиру своему племяннику по договору купли-продажи, заключенному в простой письменной форме. В договоре была предусмотрена оплата в рассрочку на 4 года. Племянник ежемесячно вносил на счет Иванова установленную договором сумму. Когда он оплатил 90% стоимости квартиры, Иванов подарил квартиру своей дочери.

Возможно ли защитить права покупателю по данному договору?

2. Истомина В. А. в качестве бывшего члена семьи собственника жилого помещения на основании судебного решения имеет право пользования жилым помещением собственника.

Существует ли какой-нибудь минимально и максимально возможный срок сохранения права пользования жилым помещением за бывшим членом семьи собственника жилого помещения, который может определить суд?

Возможно ли сокращение этого срока по требованию собственника жилого помещения при наличии к тому оснований?

Изменится ли решение суда, если Истомина В.А. развелась с мужем в 2003 году?

3. В юридическую клинику обратилась Иванова И., состоявшая в зарегистрированном браке с Ивановым С. Год назад им была приватизирована квартира, в которой он проживал еще с родителями. В феврале 2008г. супруги развелись. Иванов С. обратился с иском о выселении Ивановой И.

Является ли квартира имуществом, нажитым в браке?

Имеет ли жена право собственности на долю в праве собственности на квартиру в случае развода?

Каковы жилищные права бывших членов семьи собственника?

Сохранится ли право пользования жилым помещением Ивановой И. в случае продажи квартиры Ивановым С.?



## **Контрольные задания**

1. Составьте сравнительную таблицу гражданско-правовых договоров по приобретению жилья в собственность граждан.
2. Составьте исковое заявление о признании права собственности на самовольно возведенный жилой дом.
3. Составьте соглашение собственников жилого помещения о разделе принадлежащего им на праве общей долевой собственности жилого помещения.
4. Составьте сравнительную таблицу прав членов и бывших членов семьи собственника жилого помещения по следующим критериям: виды прав, обязанности, основание права, период действия права, основания прекращения права).

## ***Тема 11. Наследование жилых помещений***

### **Вопросы для подготовки**

1. Жилое помещение как объект наследования.
2. Особенности наследования отдельных видов жилых помещений: жилой дом, квартира, комната.
3. Жилое помещение – выморочное имущество.
4. Возможность наследования самовольных построек.
5. Пользование жилым помещением, предоставленным по завещательному отказу и на основании договора пожизненного содержания с иждивением.

### **Задачи**

1. Степан принял наследство в виде двухкомнатной квартиры после смерти своей матери, о чем ему было выдано свидетельство о праве на наследство. А позже узнал, что в квартире прописана внучка, дочь его брата Ивана. Иван наследство не принял, считая, что поскольку внучка зарегистрирована в квартире бабушке, то квартира перейдет ей в порядке наследования.

Мать Степана завещания не оставила. Степан принял наследство, после чего попросил внучку съехать с этой квартиры, потому как сам собрался переехать жить с семьей в квартиру матери. Брат Иван заявил, что он также имеет право на эту квартиру.

Разрешите сложившуюся ситуацию.

2. Петровы приобрели в браке двухкомнатную квартиру. После смерти Петрова квартира стала принадлежать его жене и сыну Петрова от первого брака.

Сын вселил в квартиру свою жену и дочь. Петрова обратилась в суд с иском о выселении жены и дочери сына Петрова.

Какое решение должен принять суд.

## ***СПИСОК РЕКОМЕНДУЕМОЙ ЛИТЕРАТУРЫ***

### **Основная литература**

1. Крашенинников П. В. Жилищное право. 9-е изд., перераб. и доп./ П.В. Крашенинников. – М. : Статут, 2016. – 384 с.
2. Альбов А. П., Николюкин С. В. Жилищное право. учеб. пособие / А.П. Альбов, С. В. Николюкин. – М. : Юстиция, 2016. – 176 с.
3. Жилищное право : учебник / А.И. Комзолов, Н.Д. Эриашвили, Р.А. Курбанов и др. ; под ред. Р.А. Курбанова, П.В. Алексого, А.И. Комзолова. – 10-е изд., перераб. и доп. – М. : Юнити-Дана, 2015. – 527 с. : табл. – Библиогр. в кн. – ISBN 978-5-238-02570-4 ; То же [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://biblioclub.ru/index.php?page=book&id=115029> (09.09.2017).

### **Дополнительная литература**

1. Ивакин В.Н. Валерий Николаевич Жилищное право. краткий курс лекций. 3-е изд., перераб. и доп. / В.Н. Ивакин. – М. : Юрайт, 2013. – 177 с.
2. Ковалева О.О. Жилищное право/ О.О. Ковалева. – Оренбург : ОГУ, 2014. – 516 с.
3. Румянцева, Е.Е. Жилищно-коммунальный комплекс России: проблемы теории и практики управления : монография / Е.Е. Румянцева. – М. ; Берлин : Директ-Медиа, 2015. – 191 с. : ил., схем., табл. – Библиогр. в кн. – ISBN 978-5-4475-4838-4 ; То же [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://biblioclub.ru/index.php?page=book&id=375329> (01.09.2016)

## ***РАЗДЕЛ 2. КУРС ЛЕКЦИЙ***

### ***Лекция 1. Понятие жилищного права***

1. Предмет и метод регулирования жилищного права. Место жилищного права в системе российского права. Основные принципы жилищного права
2. Источники жилищного права
3. Право граждан на жилище

1. Предмет и метод регулирования жилищного права. Место жилищного права в системе российского права. Основные принципы жилищного права

Жилищное право, как и любая другая отрасль права, имеет свой предмет регулирования, т. е. определенный круг общественных отношений, регулируемых данной отраслью.

Предметом регулирования жилищного права выступают жилищные отношения.

В юридической литературе по поводу понятия «жилищные правоотношения» существует два подхода.

В узком смысле под жилищными отношениями понимаются исключительно гражданско-правовые отношения, регулируемые нормами ГК РФ.

Однако современное состояние жилищного законодательства, его специфика, однозначно позволяет сделать вывод о том, что предмет жилищного права не может исчерпываться только гражданско-правовыми отношениями, многие вопросы, касающиеся жилых помещений и потребностей граждан в них, остаются далеко за рамками правового регулирования гражданского законодательства. Это, в свою очередь, вызывает необходимость рассмотрения жилищных правоотношений в широком смысле. Под жилищными отношениями в широком смысле следует понимать любые отношения, связанные с удовлетворением потребности граждан в жилье.

Многообразие жилищных правоотношений требует их систематизации. В юридической литературе предлагается выделять следующие виды жилищных правоотношений:

1. Жилищные отношения по найму жилых помещений (договор социального или коммерческого найма). Данный круг общественных отношений составляет ядро жилищного права.
2. Жилищные отношения по пользованию жилым помещением членами семьи или бывшими членами семьи собственника жилого помещения.
3. Жилищные отношения, возникающие в результате членства в ЖК, ЖСК.
4. Жилищные отношения по пользованию специализированными жилыми помещениями (служебное жилье, общежития, жилые помещения маневренного фонда и др.).
5. Жилищные отношения в области обеспечения граждан жильем (учет граждан, нуждающихся в улучшении жилищных условий). По своей правовой

природе эти отношения являются отношениями публично-правового характера, основанных на отношениях власти и подчинения, где, с одной стороны, выступает государство в лице органов местного самоуправления, полномочных решать вопросы по предоставлению жилья, а, с другой стороны, выступает гражданин, которому может быть предоставлено жилье при соблюдении определенных условий.

6. Жилищные отношения в области управления, эксплуатации, обеспечения сохранности и ремонта жилых помещений.

7. Жилищные отношения, связанные с предоставлением коммунальных услуг (так называемые «коммунальные отношения»).

8. Жилищные отношения, возникающие в связи со строительством и приобретением в собственность жилого помещения.

Таким образом, можно сделать однозначный вывод, о том, что жилищные отношения – это общее, собирательное понятие, охватывающее все виды общественных отношений, возникающих по поводу жилища.

В соответствии с п.2 ст. 4 ЖК РФ субъектами жилищных отношений выступают:

- граждане;
- юридические лица;
- РФ;
- субъекты РФ;
- муниципальные образования.

К лицам без гражданства и иностранным гражданам жилищное законодательство применяется, если иное не установлено ЖК РФ или иными федеральными законами (например, в соответствии со ст.ст. 49 и 159 ЖК РФ жилые помещения по договору социального найма, а также субсидии на оплату жилого помещения не предоставляются иностранным гражданам, если иное не предусмотрено международным договором)

Жилищные отношения имеют характерную особенность. Они складываются только по поводу специфического объекта – жилого помещения, предназначенного для проживания. Эта характерная особенность – наличие объекта отношений – отличает жилищное право от других отраслей права.

Таким образом, нормы жилищного законодательства распространяется на разнородные общественные отношения, к которым применяются различные методы правового регулирования, хотя указанные отношения и подпадают под собирательное понятие «жилищные отношения».

Исходя из этого, можно определить, что жилищное право – это комплексная отрасль права.

Комплексность данной отрасли проявляется и в своеобразном методе правового регулирования.

Для жилищного права в отличие от других отраслей не характерно наличие какого-то определенного метода правового регулирования. Жилищное право заимствует методы из других отраслей, для него характерно сочетание гражданско-правового метода и метода административного права.

Так, например, гражданско-правовой метод (равенство сторон, имущественная самостоятельность) применяется в отношениях по пользованию жилыми помещениями (наем, аренда).

В отношениях по управлению жилищным фондом по учету граждан, нуждающихся в жилье, применяется метод власти и подчинения (административно-правовой метод). Это своего рода организационные отношения, характерные для административного права, когда с одной стороны выступает государство.

В соответствии со ст. 1 ЖК РФ к основным принципам жилищного права относятся:

1. Обеспечение государством условий для осуществления гражданами права на жилище
2. Неприкосновенность жилища
3. Недопустимость произвольного лишения жилища
4. Равенство участников жилищных отношений
5. Защита жилищных прав (способы защиты жилищных прав перечислены в ст. 11 ЖК РФ)
6. Обеспечение сохранности жилища
7. Целевое использование жилища

## 2. Источники жилищного права

Жилищное законодательство – совокупность законодательных и иных нормативных актов, регулирующих жилищные отношения с участием граждан, юридических лиц, органов государственной власти и местного самоуправления.

В соответствии со ст. 72 Конституции РФ жилищное законодательство находится в совместном ведении РФ и субъектов РФ. Таким образом, жилищные отношения могут регулироваться как актами РФ, так и ее субъектов. При этом законы субъектов РФ не могут противоречить федеральным законам. Исходя из этого, ЖК РФ и федеральные законы, выступают определенной правовой базой, на основе которой субъекты РФ издают свои законы и иные нормативные правовые акты. При этом необходимо помнить, что в соответствии со ст. 71 и ст. 72 Конституции РФ без поручения РФ субъекты РФ не вправе регулировать в жилищной сфере гражданские отношения в целом и жилищные права граждан в административных и иных отношениях вообще.

Источники жилищного права подразделяются на две группы:

1. Федеральные законы и иные нормативно-правовые акты РФ
2. Законы и иные нормативно-правовые акты субъектов РФ

К первой группе относятся следующие источники.

1. Главным основополагающим источником жилищного законодательства является Конституция РФ. Она имеет высшую силу и прямое действие, относит жилищное законодательство к совместному ведению РФ и ее субъектов, закрепляет основы жизнедеятельности каждого гражданина, в том числе в жилищной сфере.

2. ЖК РФ от 29.12.2004 г., вступивший в силу 01.03.2005г.

Важное значение имеют нормы ЖК РФ, закрепляющие компетенцию органов государственной власти РФ и субъектов РФ по вопросам регулирования жилищных отношений (ст.ст. 12-14 ЖК РФ). Так, определение оснований признания малоимущих граждан нуждающимися в жилых помещениях, предоставляемых по договорам социального найма, и порядка предоставления им указанных помещений в муниципальном жилищном фонде отнесено к полномочиям федеральных органов государственной власти; установление порядка определения размера дохода, приходящегося на каждого члена семьи, и стоимости имущества, находящегося в собственности членов семьи и подлежащего налогообложению, для признания их малоимущими и предоставления им по договорам социального найма жилых помещений в муниципальном жилищном фонде отнесено к полномочиям органов государственной власти субъектов РФ; наконец, установление размера дохода каждого члена семьи и стоимости имущества, находящегося в собственности семьи и подлежащего налогообложению, для признания граждан малоимущими и предоставления им социального жилья, равно как и предоставление малоимущим гражданам социального жилья, отнесено к полномочиям органов местного самоуправления.

3. ГК РФ (главы 18 и 35).

4. Градостроительный кодекс РФ от 29.12.2004г.

5. Иные кодифицированные акты.

6. Иные федеральные законы и законы РФ.

Среди подзаконных актов, призванных конкретизировать нормы ЖК РФ и иных ФЗ, нельзя не отметить главенствующую роль Постановлений Правительства РФ.

Ко второй группе источников жилищного законодательства относятся, как уже было отмечено, нормативно-правовые акты, принятые субъектами РФ. Среди таковых в Иркутской области можно назвать:

В соответствии со ст. 6 ЖК РФ акты жилищного законодательства обратной силы не имеют и применяются к жилищным правоотношениям, возникшим после введения его в действие. Исключение из этого правила возможно, когда:

1. Это прямо предусмотрено актом жилищного законодательства

2. Жилищные отношения возникли до введения его в действие, данный акт применим к правам и обязанностям, возникшим после вступления его в силу (например, ст. 5 ФЗ «О введении в действие ЖК РФ»)

3. Права и обязанности возникли в силу договора, заключенного до введения в действие соответствующего акта и это прямо предусмотрено этим актом (ст. 9 ФЗ «О введении в действие ЖК РФ»).

### 3. Право граждан на жилище

Право на жилище — одно из важнейших социально-экономических прав. Это право закреплено в нормах международного права (ст. 25 Всеобщей декларации прав человека; ст. 11 Международного пакта об экономических, социальных и культурных правах).

В частности, в пакте закреплено, что государства признают право каждого на достойный жизненный уровень для него и его семьи, включающий достаточное питание, одежду и жилище, и на непрерывное улучшение жизни.

Это положение было воспринято Российской Конституцией (ст. 40), которая гласит «каждый имеет право на жилище...».

В целом, в нормах международного права сформулированы три основных тезиса, которые имеют прямое отношение к жилищу:

- 1) каждый имеет право на достойный уровень жизни, включая жилище;
- 2) неприкосновенность жилища;
- 3) свобода передвижения и выбор места жительства.

В настоящее время право на жилище исходя из анализа законодательства может быть реализовано следующими способами:

- путем предоставления жилых помещений по договору социального найма;
- путем передачи жилых помещений по договору коммерческого найма;
- путем приобретения жилых помещений в собственность (купля-продажа);
- путем строительства за собственные средства.

Право граждан на жилище носит сложный и многоаспектный характер и проявляется в следующих моментах.

Во-первых, согласно ст. 40 Конституции РФ каждому гарантировано право на жилище. Данная гарантия проявляется в следующих аспектах:

1. Никто не может быть произвольно лишен жилища. Лишение граждан права на жилище возможно только на основании закона.
2. Органы государственной власти и органы местного самоуправления поощряют жилищное строительство, создают условия для осуществления права на жилище (выделение субсидий, земельных участков для ИЖС).
3. Определенным категориям граждан жилье предоставляется бесплатно (малоимущие и иные лица, нуждающиеся в улучшении жилищных условий).

Во-вторых, согласно ст. 25 Конституции РФ «жилище неприкосновенно». Никто не вправе проникать в жилище против воли проживающих в нем лиц, кроме случаев, установленных законом или на основании судебного решения. При этом под жилищем должно пониматься как место постоянного жительства, так и место временного пребывания (гостиница, санаторий и т. д.)

Правом на неприкосновенность жилища наделены только лица, которые обладают законным правом пользования этим жилищем.

Вместе с тем указанное право может быть ограничено федеральным законом либо судебным решением. Так, например, в соответствии с федеральным законом «Об оперативно розыскной деятельности» на проведение оперативно-розыскных действий, связанных с проникновением в жилище, необходимо получить мотивированное постановление судьи о разрешении таких действий.

В соответствии с законом «О полиции» правами беспрепятственного проникновения в жилище наделены сотрудники органов полиции в строго определенных случаях.

И, наконец, в-третьих, согласно п. 1 ст. 27 Конституции РФ каждый, кто на законных основаниях находится на территории РФ, имеет право свободно передвигаться, выбирать место пребывания и жительства.

В развитие этой конституционной нормы был издан Закон РФ «О праве граждан РФ на свободу передвижения, выбор места пребывания и жительства в пределах РФ» от 25 июня 1993 г.

Указанным законом установлен исчерпывающий перечень территорий, где могут быть ограничены права граждан на свободу выбора места пребывания и жительства (пограничная полоса, закрытые военные городки, зоны экологического бедствия и т. д.)

Вышеназванный Закон отменил ранее действующий институт прописки и ввел регистрационный учет граждан.

Следует упомянуть о постановлении Конституционного Суда РФ от 25 апреля 1995 г. № 30-П “По делу о проверке конституционности ч. 1 и 2 ст. 54 ЖК РСФСР в связи с жалобой гражданки Л. Н. Ситаловой”

Было установлено, что гражданка Ситалова Л. Н. в течение 5 лет находилась в фактических брачных отношениях с гражданином В. Н. Кадеркиным и проживала в его квартире, оставаясь прописанной в другом жилом помещении. После смерти родителей Кадеркина Ситалова поставила вопрос о прописке в его квартире, на что согласия не получила.

В части 1 ст. 54 ЖК РСФСР говорится о праве нанимателя на вселение других граждан в установленном порядке, под которым понималось соблюдение положений о прописке. Конституционный суд признал положения ч. 1 ст. 54 ЖК РСФСР неконституционными.

Позже, уже после вынесенного Конституционным Судом решения, было принято Постановление “Об утверждении правил регистрации и снятия граждан РФ с регистрационного учета по месту пребывания и по месту жительства в пределах РФ” от 17 июля 1995 г. № 713 и Инструкция по применению указанных правил от 23. 10. 95 г.<sup>1</sup>

Граждане обязаны регистрироваться по месту пребывания и жительства.

Место пребывания – жилое помещение, не являющееся местом жительства гражданина, в котором гражданин проживает временно (гостиница, санаторий, дом отдыха и др.)

Место жительства – жилое помещение, в котором гражданин постоянно или преимущественно проживает в качестве собственника, либо по договору найма, либо на иных основаниях, предусмотренных законодательством РФ.

Таким образом, юридическое значение регистрации заключается в следующем:

– это обязательная форма учета граждан по месту жительства и месту пребывания;

---

<sup>1</sup> Российская газета от 27 июля 1995 г.



- она не является тем фактом, с которым связано возникновение права на жилище;
- наличие или отсутствие регистрации выступает лишь одним из доказательств того, что между нанимателем жилого помещения (или собственником) и членами его семьи состоялось соглашение о вселении.

## *Лекция 2. Жилые помещения и жилищные фонды*

1. Понятие жилого помещения и его виды
2. Назначение жилых помещений. Перевод жилого помещения в нежилое и нежилого помещения в жилое.
3. Переустройство и перепланировка жилого помещения
4. Понятие и виды жилищного фонда

### 1. Понятие жилого помещения и его виды

Жилищные отношения имеют характерную особенность: они складываются по поводу конкретного объекта, которым выступает жилое помещение. Раскрытие содержания понятия «жилое помещение» важно для правильного применения законов и нормативных актов, регулирующих жилищные отношения.

Жилое помещение – изолированное помещение, которое является недвижимым имуществом и пригодно для постоянного проживания граждан (ст. 15 ЖК РФ).

На основании данного законодателем определения можно выделить следующие признаки жилого помещения.

1. Любое жилое помещение является недвижимым имуществом.

Согласно ст. 130 ГК РФ под понятие недвижимого имущества подпадает все то, что прочно связано с землей, т.е. объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно (здания, сооружения, объекты незавершенного строительства, земельные участки, участки недр и др.). Соответственно, жилые помещения, в силу их прочной связи с землей, отнесены к недвижимому имуществу.

2. Изолированность жилого помещения. Критерий изолированности заключается в обособлении индивидуального жизненного пространства человека от среды обитания других лиц, в нем проявляется одно из основных условий реализации и защиты конституционного права граждан на неприкосновенность жилища.

При этом признак изолированности совсем не означает абсолютную изолированность жилья от внешней среды.

3. Пригодность жилого помещения для постоянного проживания. Данный признак установлен требованиями жилищного законодательства и проявляется в следующем:

- жилое помещение – это не любое помещение, используемое для проживания, а только функционально предназначенное для постоянного проживания;

– жилое помещение должно отвечать установленным санитарным и техническим требованиям, которые обеспечивают нормальное проживание человека без вреда его здоровью.

Порядок признания помещения жилым установлен Постановлением Правительства РФ от 28.01.2006 г. № 47 (в ред. от 25.03.2015) «Об утверждении положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции».

Этим же нормативным актом установлены критерии отнесения жилых помещений к непригодным жилым помещениям.

Важным правовым последствием признания жилого помещения непригодным для проживания является выселение (п. 49 указанного Постановления).

В связи с этим, в ст. 85 ЖК РФ установлено, что в случае признания жилого помещения непригодным, гражданам предоставляется другое благоустроенное жилое помещение по договору социального найма.

Кроме того, на основании ст. 57 ЖК РФ таким гражданам жилье предоставляется вне очереди.

Возникает вопрос, данное положение распространяется только на граждан, проживающих по договорам социального найма? А как быть гражданам, собственникам жилых помещений, признанных непригодными?

В юридической литературе высказано мнение, что буквальное толкование ст. 57 ЖК РФ позволяет применить указанную норму к любым гражданам, в том числе и к собственникам жилых помещений.<sup>2</sup> Однако для того, чтобы получить жилье в этом случае вне очереди, согласно ст. 57 ЖК РФ, необходимо состоять на учете в качестве нуждающихся в жилых помещениях. Тем не менее, хотелось бы надеяться на то, что именно такой подход должен быть реализован органами местного самоуправления.

Следует также помнить, что в соответствии с п. 10 ст. 32 ЖК РФ в случае, если аварийным признан весь многоквартирный дом, собственники обязаны снести его в разумный срок, а если они этого не сделают, то земельный участок подлежит изъятию для муниципальных нужд, а соответственно изымается каждое жилое помещение в таком многоквартирном доме.

Виды жилых помещений. В соответствии со ст. 16 ЖК к жилым помещениям относятся:

- жилой дом, часть жилого дома;
- квартира, часть квартиры;
- комната.

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

---

<sup>2</sup> Суслова С.И. Курс лекций по жилищному праву

Квартира – структурно-обособленное помещение в многоквартирном 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.

## 2. Назначение жилых помещений. Перевод жилого помещения в нежилое и нежилого помещения в жилое.

Назначение всех жилых помещений – исключительно для проживания граждан (ст. 17 ЖК РФ). Использование в иных целях, а равно размещение в жилых помещениях промышленных производств запрещено.

В соответствии с п. 2 ст.17 ЖК РФ допускается использование жилого помещения только для осуществления профессиональной деятельности или индивидуальной предпринимательской деятельности, если это не нарушает права и законные интересы других граждан, а также требования, предъявляемые к жилым помещениям.

Изменение статуса жилых и нежилых помещений регулируется главой 3 ЖК РФ.

Условия перевода жилого помещения в нежилое помещение:

1. Наличие отдельного входа в помещение
2. Расположение помещения на первом этаже многоквартирного дома или выше, если все помещения под ним также являются нежилыми
3. Недопустимость перевода в нежилое только части жилого помещения
4. Недопустимость использования помещения в качестве места постоянного проживания
5. Помещение должно быть свободным от прав третьих лиц

Порядок перевода жилого помещения

Для осуществления перевода собственник жилого помещения обращается в орган местного самоуправления по месту нахождения жилого помещения. Срок для принятия решения о переводе или отказе равен 45 дням.

Перечень необходимых документов:

- 1.заявление о переводе
2. правоустанавливающие документы на помещение
3. план переводимого помещения с его техническим описанием
4. поэтажный план дома, в котором находится переводимое помещение
5. проект переустройства

Основания для отказа в согласовании перевода:

1. Непредоставление необходимых документов
2. Несоблюдение условий перевода
3. Предоставление документов в ненадлежащий орган
4. Несоответствие проекта переустройства требованиям закона

### 3. Переустройство и перепланировка жилого помещения

Вопросы переустройства и перепланировки урегулированы главой 4 ЖК РФ.

Переустройство жилого помещения – установка, замена или перенос инженерных сетей, санитарно-технического, электрического или другого оборудования, требующие внесения изменения в технический паспорт жилого помещения.

Перепланировка жилого помещения – изменение конфигурации жилого помещения, требующие внесения изменения в технический паспорт жилого помещения.

Переустройство и перепланировка осуществляется с учетом требований законодательства и по решению органа местного самоуправления. Срок для принятия решения равен 45 дням с момента предоставления документов.

Перечень необходимых документов:

1. Заявление
2. Правоустанавливающие документы на помещение
3. Проект переустройства и перепланировки
4. Технический паспорт жилого помещения
5. Согласие всех членов семьи нанимателя (если жилое помещение предоставлено на основании договора социального найма)
6. Заключение органа по охране памятников архитектуры, если помещение относится к таковым.

Основания для отказа в согласовании переустройства или перепланировки:

1. Непредоставление необходимых документов
2. Предоставление документов в ненадлежащий орган
3. Несоответствие проекта переустройства требованиям закона

И, наконец, завершение переустройства или перепланировки подтверждается актом приемочной комиссии, которая направляет его в орган, осуществляющий государственный учет объектов недвижимого имущества.

Последствия самовольного переустройства или перепланировки.

Самовольное переустройство (перепланировка) – действия по переустройству или перепланировке без соответствующего согласования с органом местного самоуправления.

Статьей 29 ЖК РФ предусмотрены следующие последствия:

1. Собственник или наниматель жилого помещения обязаны привести жилое помещение в прежнее состояние в разумный срок, установленный органом местного самоуправления.

Если собственник или наниматель не сделают этого, то по заявлению органа суд принимает решение:

А) в отношении собственника – решение о продаже жилого помещения с публичных торгов с возложением на нового собственника обязанности по приведению жилого помещения в прежнее состояние

Б) в отношении нанимателя – решение о расторжении договора социального найма с возложением на собственника (наймодателя) обязанности по приведению жилого помещения в прежнее состояние.

2. Жилое помещение может быть сохранено в измененном состоянии на основании решения суда, если этим не нарушаются права и законные интересы граждан или отсутствует угроза их жизни или здоровью.

#### 4. Понятие и виды жилищного фонда

Согласно ст. 19 ЖК РФ жилищный фонд – это совокупность всех жилых помещений, находящихся на территории РФ.

Доктринальное определение жилищного фонда включает в себя указание на признаки жилого помещения. Так, под жилищным фондом понимается совокупность жилых помещений, пригодных для постоянного проживания, которые в зависимости от формы собственности, характера использования подчиняются особому правовому режиму и удовлетворяют потребности граждан в жилье.

В зависимости от форм собственности жилищный фонд можно классифицировать на:

1. Государственный:

- жилые помещения, принадлежащие РФ;
- жилые помещения, принадлежащие субъектам РФ.

2. Муниципальный:

– фонд, находящийся в собственности города, района, т.е. в собственности муниципальных образований.

От имени муниципального образования права собственника осуществляют органы местного самоуправления.

3. Частный жилищный фонд:

– жилые помещения, принадлежащие гражданам;

– жилые помещения, принадлежащие юридическим лицам, созданных в качестве частных собственников.

В зависимости от назначения жилищного фонда выделяются:

1. Жилищный фонд социального использования:

– права на жилые помещения возникают по договору социального найма.

1. Коммерческий жилищный фонд:

– использование жилых помещений по договору коммерческого найма для извлечения прибыли.

3. Специализированный:

– служебные и иные специализированные помещения.

4. Индивидуальный:

– жилые помещения, принадлежащие гражданам на праве собственности (речь идет о различных жилищных отношениях собственника с другими лицами).

В юридической литературе предложено классифицировать жилищный фонд в зависимости от оснований предоставления жилых помещений в пользование:

1. жилье, предоставляемое по договору соц. найма;

2. жилье, предоставляемое по договору коммерческого найма;

3. жилые помещения в домах ЖСК и ЖК;

4. жилые помещения, находящиеся в собственности граждан;
5. служебные и специализированные жилые помещения;
6. жилые помещения, предоставляемые по иным основаниям (например, по договору пожизненного содержания с иждивением).

### *Лекция 3. Управление многоквартирными домами*

1. Понятие многоквартирного дома как объекта управления. Права собственников жилых помещений на общее имущество многоквартирного дома на общее имущество многоквартирного дома

2. Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме

3. Способы управления многоквартирным домом

1. Понятие многоквартирного дома как объекта управления. Права собственников жилых помещений на общее имущество многоквартирного дома

В соответствии с жилищным законодательством многоквартирный дом рассматривается как отдельный объект управления и представляет собой совокупность жилых и нежилых помещений, принадлежащих на праве собственности различным субъектам жилищного права, а также общее имущество, которым пользуется более чем один собственник.

Управление многоквартирным домом (далее МД) является обязательным и осуществляется с целью:

- создания благоприятных и безопасных условий проживания граждан;
- надлежащего содержания общего имущества;
- решения вопросов пользования общим имуществом;
- предоставления коммунальных услуг.

Понятие и состав общего имущества МД определено ст. 36 ЖК РФ.

К нему относятся:

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

– иные помещения, не принадлежащие отдельным собственникам и предназначенные для удовлетворения социально-бытовых потребностей (помещения для досуга собственников, культурного развития, детского творчества и др.);

– крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения;

– земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке.

Таким образом, общим признаком общего имущества МД является то, что оно предназначено для обслуживания более одного помещения.

Доля в общем имуществе МД имеет следующие характерные признаки:

1. Возникает одновременно с возникновением права собственности на помещение в МД

2. доля не может существовать самостоятельно, она – составная часть квартиры (или нежилого помещения) как объекта права собственности, а потому всегда следует судьбе такого помещения

3. невозможность выдела доли в натуре (является идеальной)

4. невозможность отчуждения доли в праве общей собственности отдельно от жилого помещения

5. размер доли в общем имуществе МД пропорционален размеру находящегося в собственности помещения

Правовое значение определения доли в общем имуществе МД:

1. от размера доли зависит размер обязательных платежей и взносов собственника (п.2 ст. 39 ЖК РФ)

2. от размера доли зависит количество голосов на общем собрании собственников (п.3 ст. 48 ЖК РФ)

## 2. Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме

Общее собрание собственников МД – высший орган управления МД.

К компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме относятся:

– принятие решений о реконструкции МД, построек и других зданий, строений, сооружений, ремонте общего имущества в многоквартирном доме;

– принятие решений о выборе способа формирования фонда капитального ремонта, размера взносов на капремонт в части превышения над минимальным размером;

– принятие решений о пределах использования земельного участка, на котором расположен дом, в том числе введение ограничений пользования им;

– принятие решений о передаче в пользование общего имущества в многоквартирном доме;

– принятие решений о текущем ремонте общего имущества МД;

– выбор способа управления многоквартирным домом;

– и др. (ст. 44 ЖК РФ).

Порядок проведения общего собрания собственников.

1. Срок проведения – 1 раз в год. Если иные сроки не установлены общим собранием, оно должно быть проведено в течение 2 квартала года, следующего за отчетным.

Внеочередное общее собрание может быть созвано по инициативе любого из собственников.

2. Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме правомочно (имеет кворум), если в нем приняли участие собственники помещений в данном доме или их представители, обладающие более чем 50% голосов от общего числа голосов.

3. 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 10 дней до даты его проведения.

Сообщение 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, либо 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.

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

- сведения о лице, по инициативе которого созывается данное собрание;
- форма проведения данного собрания (собрание или заочное голосование);
- 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;
- повестка дня данного собрания;
- порядок ознакомления с информацией и (или) материалами, которые будут представлены на данном собрании, и место или адрес, где с ними можно ознакомиться.

4. Форма проведения общего собрания собственников:

- очное голосование (совместное присутствие)
  - заочное голосование (опросным путем или с использованием системы).
- Если собрание собственников не состоялось (отсутствовал кворум), решение может быть принято путем заочного голосования.
- очно-заочное голосование. Порядок заочного голосования с использованием электронной системы предусмотрен ст. 47.1 ЖК РФ.

5. Порядок принятия решений.

А) По общему правилу решения общего собрания собственников принимаются большинством голосов от общего числа голосов собственников, принимающих участие в данном собрании.

При рассмотрении вопросов о реконструкции многоквартирного дома (в том числе с его расширением или надстройкой), строительстве хозяйственных построек и других зданий, о передаче в пользование общего имущества в многоквартирном доме решения принимаются квалифицированным большинством –



не менее 2/3 от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме.

Существуют также вопросы, которые могут быть приняты только с согласия всех собственников (например, присоединение части общего имущества МД к жилому помещению, п. 2 ст. 40 ЖК РФ).

Б) 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.

В) Решения, принятые общим собранием, а также итоги голосования доводятся до сведения собственников помещений, не позднее чем через 10 дней со дня принятия этих решений.

Решение собрания является обязательным для всех собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе для тех собственников, которые не участвовали в голосовании.

#### 6. Порядок обжалования решений.

В тех случаях, когда собственник помещения в многоквартирном доме не согласен с решением собрания, он вправе обжаловать его в суде. 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
- принятое решение не повлекло за собой причинение убытков указанному собственнику.

### 3. Способы управления многоквартирным домом

Собственники обязаны выбрать на общем собрании один из возможных способов управления МД. Способ управления может быть изменен в любое время на основании решения собственников.

Органы местного самоуправления проводят открытый конкурс по отбору управляющей организации, если в течение года до дня проведения указанного конкурса собственниками не выбран способ или решение о выборе не было реализовано.

Орган местного самоуправления уведомляет о результатах конкурса и условиях договора по управлению, а собственники обязаны заключить договор с указанной организацией.

Заключение договора возможно и без конкурса в случае, если он признан несостоявшимся.

В соответствии с п.2 ст. 161 ЖК РФ предусмотрено 3 способа управления многоквартирным домом.

#### 1. Непосредственное управление МД собственниками помещений.

Данный способ управления возможен в МД с количеством помещений до 30.

Договоры оказания услуг (работ) по ремонту общего имущества заключаются на основании решений общего собрания. В этом случае все или большинство собственников выступают как одна сторона по договору (заказчик).

Договоры на предоставление коммунальных услуг заключаются каждым собственником от своего имени.

Собственники на основании решения общего собрания могут передать свои полномочия по заключению договоров одному из собственников на основании доверенности (с точки зрения ГК РФ передать полномочия можно только при согласии лица, а в этом случае может быть только согласие большинства собственников).

Совет многоквартирного дома.

В домах, с количеством квартир более 4, при отсутствии ТСЖ или кооператива должен быть создан Совет МД и избран его председатель.

Функции Совета МД

- обеспечивает выполнение решений общего собрания собственников
- выносит вопросы для обсуждения на общее собрание собственников
- осуществляет контроль за оказанием услуг (работ) по ремонту, качеству коммунальных услуг
- осуществляет принятие решений о текущем ремонте, если такое решение принято общим собранием собственников
- предоставляет отчет о проделанной работе.

Полномочия председателя:

- до заключения договора управления МД, вправе вступить в переговоры с управляющей компанией относительно условий данного договора
- на основании доверенности от собственников заключает договоры по управлению МД
- осуществляет контроль за выполнением обязательств по заключенным договорам
- на основании доверенности вправе выступать в суде от имени собственников

Решением собственников членам Совета МД может выплачиваться вознаграждение.

Совет переизбирается каждые 2 года, если иные сроки не установлены и действует до переизбрания или избрания правления ТСЖ.

## 2. Управление МД путем создания ТСЖ

ТСЖ – некоммерческая организация, добровольное объединение собственников помещений в многоквартирном доме для совместного управления общим имуществом МД.

Число членов ТСЖ, создавших его, должно превышать 50 % голосов от общего количества голосов собственников МД.

В одном МД может быть создано одно ТСЖ (исключение см. ст. 136 ЖК РФ).

Органами управления ТСЖ являются общее собрание членов ТСЖ и правление ТСЖ.

Договоры с ресурсоснабжающими и обслуживающими организациями заключаются непосредственно ТСЖ.

Товарищества собственников жилья вправе (ст. 137 ЖК РФ):

- заключать договор управления многоквартирным домом, а также договоры о содержании и ремонте общего имущества в многоквартирном доме, договоры об оказании коммунальных услуг и прочие договоры в интересах членов товарищества;

- 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 цели, установленные уставом товарищества;

- устанавливать на основе принятой сметы доходов и расходов товарищества на год 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 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 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.

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.

Товарищество собственников жилья обязано (ст.138 ЖК РФ):

- обеспечивать выполнение требований ЖК РФ, других федеральных законов, 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;
- выполнять обязательства по договору;
- 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;
- обеспечивать соблюдение прав и законных интересов собственников помещений в многоквартирном доме при установлении условий и порядка владения, пользования и распоряжения общей собственностью;
- 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;
- представлять законные интересы собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе в отношениях с третьими лицами.

### 3. Управление МД управляющей организацией.

Данный способ управления основан на заключении договора по управлению МД с соответствующей управляющей организацией. Деятельность по управлению осуществляется на основании лицензии.

Договор управления МД – это договор, по которому одна сторона (управляющая организация) по заданию другой стороны (собственники помещений или иные лица) в течение согласованного срока за плату обязуется выполнять работы и (или) оказывать услуги по управлению МД, в том числе по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества МД, предоставлению коммунальных услуг, а также осуществлять иную деятельность, направленную на достижение целей управления МД.

Договор управления МД – консенсуальный, возмездный, взаимный.

Существенные условия договора:

- состав общего имущества МД;
- перечень работ и услуг по содержанию и ремонту;
- перечень коммунальных услуг;
- порядок определения цены договора, размера платы за содержание и ремонт, а также размера платы за коммунальные услуги, а также порядок внесения платы;
- порядок осуществления контроля за управляющей организацией.

Общий срок договора – не менее чем 1 год, но не более 5 лет. Иные сроки установлены в п.п. 2, 3 ст. 162 ЖК РФ.

Договор управления МД автоматически продлевается, если никто из сторон не заявит о его прекращении до окончания срока его действия.

Порядок изменения и расторжения договора управления МД регулируется нормами ГК РФ. Однако ЖК РФ предусмотрел ряд случаев одностороннего отказа от данного договора.

Итак, собственники вправе отказаться от исполнения договора в следующих случаях:

- если договор заключен по результатам открытого конкурса и до истечения срока указанного договора общим собранием принято решение о выборе или изменении способа управления МД;
- если управляющая организация не выполняет условия договора

#### ***Лекция 4. Договор социального найма жилого помещения***

1. Общая характеристика договора социального найма. Возникновение права на жилое помещение социального использования.
2. Предмет договор социального найма жилого помещения
3. Стороны договора социального найма жилого помещения. Права и обязанности сторон.
4. Прекращение договора социального найма жилого помещения

1. Общая характеристика договора социального найма. Возникновение права на жилое помещение социального использования.

Договор социального найма жилого помещения – это договор, по которому одна сторона – собственник жилого помещения государственного жилищного фонда или муниципального жилищного фонда (действующие от его имени уполномоченный государственный орган или уполномоченный орган местного самоуправления) либо управомоченное им лицо (наймодатель), обязуется передать другой стороне – гражданину (нанимателю) жилое помещение во временное владение и в пользование для проживания в нем на условиях, установленных законодательством.

Договор социального найма является возмездным, взаимным и консенсуальным.

Безвозмездным договор социального найма будет в том случае, когда в соответствии с законодательством наниматель освобожден от внесения платы за жилое помещение. В соответствии с ЖК РФ это происходит в одном случае: п. 9 ст. 156 «граждане, признанные в установленном порядке малоимущими гражданами занимающие жилые помещения по договорам социального найма, освобождаются от внесения платы за пользование жилым помещением (платы за наем)».

Договор заключается в простой письменной форме.

Договор социального найма заключается без указания срока, то есть является бессрочным.

Возникновение права на жилое помещение социального использования.

Право на жилое помещение по договору социального найма возникает на основании следующего юридического состава:

1. решения органа государственной власти или органа местного самоуправления о предоставлении конкретным субъектам жилого помещения;
2. заключение договора социального найма жилого помещения.

Правом на заключение договора социального найма обладают лица, вставшие на очередь по улучшению жилищных условий.

Необходимо обратить внимание на тот факт, что определенные категории граждан имеют право получить жилье во внеочередном порядке. Перечень внеочередников (п. 2 ст. 57 ЖК РФ):

1. граждане, жилые помещения которых признаны в установленном порядке непригодными для проживания и ремонту или реконструкции не подлежат;
2. граждане, страдающие тяжелыми формами хронических заболеваний.

Правом постановки на очередь на общих основаниях обладают лица, относящиеся к следующим категориям граждан:

- а) малоимущих и нуждающихся в улучшении жилищных условий;
- б) иные граждане, нуждающиеся в улучшении жилищных условий, в предусмотренных законом случаях (например, лица, имеющие детей в возрасте до 16 лет, больные СПИДом; инвалиды ВОВ и приравненные к ним лица, инвалиды труда, инвалиды с детства, ветераны ВОВ, семьи погибших при исполнении государственной обязанности, реабилитированные граждане, вынужденные переселенцы; прокуроры и следователи, судьи и др.).

В качестве нуждающихся в улучшении жилищных условий ЖК РФ называет:

1. лиц, не являющихся нанимателями жилых помещений по договорам социального найма (или договору найма жилых помещений жилищного фонда социального использования) или членами семьи нанимателя жилого помещения по договору социального найма либо собственниками жилых помещений или членами семьи собственника жилого помещения;

2. лиц, являющихся нанимателями жилых помещений по договорам социального найма или членами семьи нанимателя жилого помещения по договору социального найма либо собственниками жилых помещений или членами семьи собственника жилого помещения и обеспеченные общей площадью жилого помещения на одного члена семьи менее учетной нормы;

3. лиц, проживающих в помещении, не отвечающем установленным для жилых помещений требованиям;

4. лиц, являющихся нанимателями жилых помещений по договорам социального найма, членами семьи нанимателя жилого помещения по договору социального найма или собственниками жилых помещений, членами семьи собственника жилого помещения, проживающими в квартире, занятой несколькими семьями, если в составе семьи имеется больной, страдающий тяжелой формой хронического заболевания, при которой совместное проживание с ним в одной квартире невозможно, и не имеющими иного жилого помещения, занимаемого по договору социального найма или принадлежащего на праве собственности.

Под учетной нормой понимается минимальный размер площади жилого помещения на одного человека, установленный органом местно самоуправления в целях определения уровня обеспеченности жилим помещением и постановки на учет.

При этом учетная норма не может превышать норму предоставления площади жилого помещения.

Если у гражданина имеется жилое помещение на каком-либо основании, то для определения уровня обеспеченности в расчет берется суммарная площадь всего имеющегося жилья.

Для определения малоимущности необходимо учитывать два критерия:

- доход, приходящийся на каждого члена семьи;
- стоимость имущества, которое находится в собственности заявителя и подлежит налогообложению.

Так, в Иркутской области граждане признаются малоимущими, если стоимость имущества (земельные участки и иное недвижимое имущество, транспортные средства), находящегося в собственности членов семьи и подлежащего налогообложению, и размер денежных средств, которые члены семьи способны совместно накопить в течение трех лет, меньше рыночной стоимости приобретения жилого помещения, сложившейся в соответствующем муниципальном образовании Иркутской области, по норме предоставления площади жилого помещения по договору социального найма.

Порядок постановки на учет (ст.ст. 52-55 ЖК РФ).

1. Принятие на учет осуществляется на основании заявлений, поданных в ОМС или МФЦ по месту жительства.

2. К заявлению должны быть приложены документы, подтверждающие право стоять на учете (в первую очередь – это документы, подтверждающие малоимущность и нуждаемость заявителей в улучшении жилищных условий).

3. Решение о постановке на учет или отказе в постановке на учет должно быть принято в течение 30 рабочих дней.

Основания для отказа:

- а/ не представлены все необходимые документы;
- б/ из представленных документов не следует право гражданина состоять на учете;
- в/ не истек пятилетний срок совершения гражданами действий, направленных на приобретение ими статуса малоимущего или нуждающегося в жилье (специально продал квартиру или совершил неравноценный обмен и т. п.).

4. Основаниями снятия граждан с учета являются (ст.56 ЖК РФ):

- 1. подача заявления о снятии с учета;
- 2. утрата оснований, дающих им право на получение жилого помещения по договору социального найма;
- 3. выезд на место жительства в другое муниципальное образование, за исключением случаев изменения места жительства в пределах городов федерального значения Москвы, Санкт–Петербурга и Севастополя;

4. получение ими в установленном порядке от органа государственной власти или органа местного самоуправления бюджетных средств на приобретение или строительство жилого помещения;

5. предоставление им в установленном порядке от органа государственной власти или органа местного самоуправления земельного участка для строительства жилого дома (эта норма не касается многодетных);

6. выявление в представленных сведений, не соответствующих действительности и послуживших основанием принятия на учет, а также неправомерных действий должностных лиц органа, осуществляющего принятие на учет, при решении вопроса о принятии на учет.

## 2. Предмет договор социального найма жилого помещения

К предмету договора социального найма жилого помещения предъявляются следующие требования:

1. Это должно быть жилое помещение, относящееся к государственному или муниципальному жилищному фонду.

2. Предметом договора может быть только изолированное жилое помещение.

3. Жилое помещение должно быть благоустроенным. Благоустроенность помещения определяется наличием канализационных удобств: центрального отопления, канализации и

прочее. Помещение признается благоустроенным, если оно имеет уровень благоустройства, содержащийся в большинстве домов государственного и муниципального жилищных фондов данного населенного пункта.

3. Кроме того, помещение должно отвечать санитарным и техническим требованиям. Они должны быть на таком уровне, чтобы было возможно проживание человека без вреда его жизни и здоровью.

4. Помещение должно находиться в пределах того населенного пункта, в котором гражданин состоит на учете по улучшению жилищных условий.

5. Жилое помещение должно быть свободным как фактически, так и юридически.

6. При предоставлении жилого помещения должны учитываться интересы граждан. Так, при предоставлении жилых помещений без согласия не допускается заселение одной комнаты лицами разного пола, кроме супругов.

7. Жилое помещение должно быть предоставлено с учетом нормы предоставления, размер которой устанавливается ОМС.

Таким образом, предметом договора социального найма жилого помещения выступает благоустроенное, изолированное жилое помещение, пригодное для постоянного проживания и отвечающее санитарным и техническим требованиям.

Порядок предоставления освободившихся жилых помещений в коммунальной квартире



1. В первую очередь, предоставляется нанимателям или собственникам этой коммунальной квартиры, если они признаны или могут быть признаны малоимущими и нуждающимися в жилых помещениях.

2. Если таковых нет, то предоставляется нанимателям или собственникам этой коммунальной квартиры, если они признаны или могут быть признаны малоимущими и имеют обеспеченность жилым помещением менее нормы предоставления.

3. При отсутствии тех и других, жилое помещение предоставляется по договору купли-продажи гражданам, имеющих обеспеченность жилым помещением менее нормы предоставления.

4. При отсутствии граждан, перечисленных выше, освободившееся помещение предоставляется по договору социального найма в установленном порядке.

### 3. Стороны договора социального найма жилого помещения.

#### Права и обязанности сторон

Одной из сторон по договору социального найма выступает наймодатель, т.е. лицо, предоставляющее жилое помещение. Наймодателем выступают:

- собственник гос. или муницип. ж.ф. (гос. органы или органы местного самоуправления)

- управомоченное им лицо

Другой стороной по договору социального найма выступает наниматель, которым может быть только гражданин.

Наравне с нанимателем всеми правами и обязанностями, вытекающими из договора, обладают члены его семьи, проживающие совместно с ним. Следовательно, члены семьи нанимателя являются сонанимателями (множественность лиц на стороне нанимателя). Сонаниматели должны быть указаны в договоре.

При определении понятия “члена семьи” учитывается признак совместного проживания.

В соответствии со ст. 69 ЖК РФ к членам семьи нанимателя относятся:

- супруг (а);

- дети;

- родители.

Кроме того, членами семьи могут быть признаны и другие родственники, если они вселены нанимателем в качестве членов его семьи и ведут общее с ним хозяйство.

Таким образом, к членам семьи нанимателя относятся:

1. лица, состоящие в семейных правоотношениях (супруг, дети, родители, пасынки, падчерицы и т.д.) при условии совместного проживания.

2. другие родственники независимо от степени родства при условии совместного проживания и ведения общего хозяйства.

3. нетрудоспособные иждивенцы, не являющиеся родственниками нанимателя при условии совместного проживания и ведения общего хозяйства.

4.иные лица, совместно проживающие с нанимателем и ведущие общее хозяйство в судебном порядке (например, лица, состоящие в фактических брачных отношениях).

При этом в суд обязан выяснять характер отношений между нанимателем и другими лицами, устанавливать в каждом конкретном случае, имело ли место ведение общего хозяйства (наличие каких-либо общих расходов), оказание взаимной помощи и иные факты, свидетельствующие о наличии семейных отношений.

В соответствии с ч. 4 ст. 69 ЖК РФ, если указанные выше лица перестали быть членами семьи нанимателя, но продолжают проживать в жилом помещении, они продолжают иметь такие же права и обязанности, как наниматель и члены его семьи, в том числе самостоятельно несут ответственность.

Основные обязанности наймодателя заключаются (ст.65 ЖК РФ):

- в предоставлении жилого помещения в надлежащем состоянии;
- в надлежащей эксплуатации жилого дома (ремонт, подготовка к зимним условиям, уборка двора и т.д.).
- в предоставлении нанимателю коммунальных услуг надлежащего качества
- иные права, предусмотренные договором.

Права наймодателя:

- вправе требовать своевременного внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги
- вправе требовать расторжения договора в случаях, предусмотренных законом.

Обязанности нанимателя (п.3 ст.67 ЖК РФ):

- соблюдать правила пользования жилым помещением;
- использовать жилое помещение в соответствии с его назначением;
- производить текущий ремонт;
- вносить квартирную плату, плату за коммунальные услуги;
- иные.

Права нанимателя:

- вправе вселять в жилое помещение других лиц.

Для вселения супруга детей или родителей требуется письменное согласие всех членов семьи, а для вселения других лиц требуется и письменное согласие наймодателя. При этом наймодатель может запретить такое вселение (исключение – несовершеннолетние), если общая площадь станет меньше учетной нормы. На вселение несовершеннолетних детей никакого согласия ни от кого не требуется.

Таким образом, договор социального найма при вселении подлежит изменению.

- вправе обменять.

Обмен осуществляется только между помещениями, предоставленными по договорам социального найма. Для этого необходимо:

1. письменное согласие членов семьи (если его нет, то в судебном порядке);

2. если есть несовершеннолетние (недееспособные, ограниченно дееспособные), то необходимо разрешение органов опеки

3. согласие наймодателя. Обмен не допускается:

- к нанимателю предъявлен иск о расторжении или изменении договора
- право пользования обмениваемыми помещениями оспаривается в судебном порядке
- жилое помещение непригодно
- принято решение о сносе или капитальном ремонте
- в результате обмена в коммунальную квартиру вселяется гражданин, страдающий одной из тяжелых форм хронических заболеваний

Договор об обмене заключается в письменной форме.

Договор обмена может быть признан недействительным по основаниям, предусмотренным гражданским законодательством.

– сдавать жилое помещение в поднаем (ст. 76-77 ЖК РФ). При этом ответственным перед наймодателем остается наниматель.

Для этого требуется письменное согласие наймодателя и членов семьи нанимателя, а также общая площадь должна быть не менее учетной нормы. Договор поднайма заключается в письменной форме, один экземпляр которого предоставляется наймодателю. Договор поднайма срочный, а если срок не указан, то он считается заключенным на 1 год. Плата по договору устанавливается соглашением. Порядок расторжения предусмотрен ст. 79 ЖК РФ.

– разрешать проживание временных жильцов.

Для этого требуется согласие членов семьи и уведомление наймодателя. Максимальный срок – 6 месяцев. Ответственным за их действия остается наниматель.

- требовать предоставления жилого помещения меньшего размера
- требовать своевременного проведения кап. ремонта
- предоставления коммунальных услуг.

## 5. Прекращение договора социального найма жилого помещения

Основания прекращения жилищных правоотношений по договору социального найма:

1. Разрушение жилого помещения (например, в результате землетрясения рухнул жилой дом).

2. Смерть нанимателя (если он проживал один).

3. Приватизация жилого помещения.

4. Расторжение договора.

Расторжение договора возможно по следующим основаниям:

1. По соглашению сторон в любое время.

2. По инициативе нанимателя (в соответствии со ст. 83 ЖК РФ наниматель вправе с согласия всех членов семьи в любое время расторгнуть договор. Договор считается расторгнутым со дня выезда).

3. По инициативе наймодателя (допускается только в судебном порядке и по основаниям, предусмотренным законом).

Основания расторжения договора по инициативе наймодателя:

1. невнесение платы за жилое помещение и коммунальные услуги в течение более 6 месяцев

2. разрушение или повреждение жилого помещения

3. систематическое нарушение прав и законных интересов соседей, которое делает невозможным совместное проживание в одном жилом помещении

4. использование жилого помещения не по назначению

Выселение граждан

1. Выселение с предоставлением другого благоустроенного помещения (ст. 85 ЖК):

– дом подлежит сносу

– жилое помещение изымается в связи с изъятием земельного участка для государственных или муниципальных нужд

– жилое помещение подлежит переводу в нежилое

– непригодность для проживания

– капитальный ремонт или реконструкция дома, в результате которых жилое помещение не может быть сохранено или может увеличиться (существенно превысит норму предоставления) или уменьшиться (наниматель становится нуждающимся в жилом помещении)

– жилое помещение подлежит передаче религиозной организации в соответствии с ФЗ «О передаче религиозным организациям имущества религиозного назначения, находящегося в государственной или муниципальной собственности»

Другое жилое помещение должно быть благоустроенным применительно к условиям соответствующего населенного пункта и общей площадью не менее ранее занимаемого жилого помещения (См. Постановление Президиума ВС РФ от 29.04.2014).

2. Выселение с предоставлением другого жилого помещения:

– невнесение платы более чем 6 месяцев без уважительной причины. Уважительными причинами, например, могут быть признаны длительные задержки з/п (см. Постановление Пленума ВС РФ от 02.07. 2009 № 14).

Жилое помещение предоставляется по нормам общежития.

3. Выселение без предоставления:

– использование не по назначению

– систематическое нарушение прав соседей

– разрушение жилья (В этих случаях наймодатель обязан сначала предупредить или назначить разумный срок для устранения нарушений. Если наниматель не отреагирует на предупреждение, он подлежит выселению).

– граждане, лишённые родительских прав, если их совместное проживание с детьми признано судом невозможным

## ***Лекция 5. Специализированный жилищный фонд***

1. Понятие и виды специализированного жилищного фонда

## 2. Правовое регулирование отдельных видов специализированного жилищного фонда

### 1. Понятие и виды специализированного жилищного фонда

Специализированный жилищный фонд как совокупность предназначенных для проживания отдельных категорий граждан и жилых помещений государственного и муниципального жилищного фонда (ст. 19 ЖК РФ).

К жилым помещениям специализированного жилищного фонда относятся:

1. служебные жилые помещения;
2. жилые помещения в общежитиях;
3. жилые помещения маневренного фонда;
4. жилые помещения в домах системы социального обслуживания граждан (дома-интернаты, дома для престарелых, дома для инвалидов и др.);
5. жилые помещения фондов для временного поселения вынужденных переселенцев и лиц, признанных беженцами;
6. жилые помещения для детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, лиц, из числа детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей (ФЗ от 2012 г.);
7. жилые помещения для социальной защиты отдельных категорий граждан (безнадзорные дети, иные несовершеннолетние, лица без определенного места жительства и др.).

Из перечисленных 6 первых видов жилищных фондов с гражданами заключается договор найма специализированного жилья, в последнем – договор безвозмездного пользования в силу специфики субъектного состава.

Для всех видов жилых помещений специализированного жилищного фонда характерны следующие основные признаки:

1. Эти жилые помещения могут находиться только в пределах государственного и муниципального жилищного фонда
2. Жилое помещение должно быть специально отнесено к специализированному жилищному фонду в соответствии с Постановлением Правительства № 42 от 26.01.2006г. Таким образом установлен общий порядок для признания жилых помещений в качестве специализированных.
3. Жилые помещения данного жилищного фонда предназначены только для временного проживания.
4. Жилые помещения не подлежат отчуждению (в том числе обмену), передаче в аренду, внаем.

Основанием возникновения права на специализированное жилое помещение выступает решение собственника указанного жилищного фонда путем заключения договора найма специализированного жилого помещения.

По договору найма специализированного жилого помещения одна сторона – собственник специализированного жилого помещения или уполномоченное им

лицо (наймодатель) обязуется передать другой стороне – гражданину (нанимателю) жилое помещение за плату во владение и пользование для временного проживания в нем.

Указанный договор является консенсуальным, двусторонним, возмездным и срочным.

Форма договора найма – простая письменная.

В договоре найма указывается предмет, права и обязанности сторон, а также члены семьи нанимателя.

Основные права и обязанности нанимателя специализированного жилого помещения совпадают с правами и обязанностями нанимателя по договору социального найма (п. 5 ст. 100 ЖК РФ).

Основаниями прекращения договора найма специализированного жилого помещения выступают те же основания, что и для договора социального найма (ст.ст. 101, 83 ЖК РФ).

В случае прекращения договора граждане обязаны освободить жилое помещение. Выселение производится добровольно или в судебном порядке без предоставления другого жилья.

## 2. Правовое регулирование отдельных видов специализированного жилищного фонда

Служебные жилые помещения – помещения, предназначенные для проживания граждан в связи с характером их трудовых отношений, прохождением службы, назначением на государственную должность либо избранием на выборные должности (ст. 93 ЖК РФ).

Согласно ч. 1 ст. 104 ЖК служебные жилые помещения предоставляются гражданам только в виде отдельной квартиры или дома.

Права членов семьи нанимателя служебного жилья приравнены к правам членов семьи собственника жилого помещения, то есть права несколько уже, чем у членов семьи нанимателя по социальному найму.

Общежития – жилые помещения, предназначенные для временного проживания граждан в период их работы, службы или обучения.

Общежития должны отвечать ряду общих требований, таких как:

1. Под общежития предоставляются специально построенные или переоборудованные для этих целей жилые дома либо части домов.

2. Общежития укомплектовываются мебелью, другими предметами культурно-бытового назначения, необходимыми для проживания, занятий и отдыха граждан.

3. Общежития предоставляются из расчета не менее 6 кв.м. на одного человека.

В соответствии с п.2 ст. 103 ЖК РФ не могут быть выселены из служебного жилья и общежитий без предоставления другого жилого помещения лица, состоящие на учете в качестве нуждающихся в жилых помещениях:

1. члены семей граждан, погибших или пропавших без вести при исполнении обязанностей военной службы или служебных обязанностей (ОВД, ФСБ, таможня, УИС и др).

2. пенсионеры по старости

3. члены семьи умершего работника

4. инвалиды 1 и 2 групп, инвалидность которых наступила в связи с исполнением трудовых, военных или служебных обязанностей.

5. дети-сироты и дети, оставшиеся без попечения родителей, лица, из числа детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей.

Жилые помещения должны быть предоставлены указанным категориям граждан в пределах соответствующего населенного пункта.

Жилые помещения маневренного фонда предоставляются из расчета 6 кв.м. на одного человека в следующих целях:

1. гражданам в связи с капитальным ремонтом или реконструкцией жилого дома, проживающим по договорам социального найма;

2. граждан, утративших жилое помещение в результате обращения взыскания на него, приобретенного за счет кредитных средств;

3. гражданам, чьи жилые помещения стали непригодными в результате чрезвычайных обстоятельств;

4. иные случаи, предусмотренные законом.

### **РАЗДЕЛ 3. ПРАВОВЫЕ ПОЗИЦИИ ВЫСШИХ СУДОВ**

#### ***Постановление Пленума ВС РФ от 2 июля 2009 г. № 14 «О некоторых вопросах, возникших в судебной практике при применении жилищного кодекса РФ»***

Статьей 25 Всеобщей декларации прав человека в жизненный уровень человека, необходимый для поддержания здоровья и благосостояния его самого и его семьи, включается такой обязательный компонент, как жилище. Неотъемлемое право каждого человека на жилище закреплено также в Международном пакте об экономических, социальных и культурных правах (статья 11). При этом, как следует из пункта 1 статьи 12 Международного пакта о гражданских и политических правах, право на жилище должно реализовываться при условии свободы выбора человеком места жительства. Необходимость уважения жилища человека констатирована и в статье 8 Европейской конвенции о защите прав человека и основных свобод.

С учетом положений международно-правовых актов в статье 40 Конституции Российской Федерации закреплено право каждого на жилище.

Конституционное право граждан на жилище относится к основным правам человека и заключается в обеспечении государством стабильного, постоянного пользования жилым помещением лицами, занимающими его на законных основаниях, в предоставлении жилища из государственного, муниципального и других жилищных фондов малоимущим и иным указанным в законе гражданам, нуждающимся в жилище, в оказании содействия гражданам в улучшении своих жилищных условий, а также в гарантированности неприкосновенности жилища, исключения случаев произвольного лишения граждан жилища (статьи 25, 40 Конституции Российской Федерации).

Основные принципы, формы и порядок реализации права граждан на жилище определены в Жилищном кодексе Российской Федерации, введенном в действие с 1 марта 2005 года.

Учитывая, что в связи с применением Жилищного кодекса Российской Федерации у судов возникли вопросы, требующие разрешения, Пленум Верховного Суда Российской Федерации в целях обеспечения единства судебной практики и законности постановляет дать судам следующие разъяснения:

#### **Общие положения**

1. В соответствии со статьей 46 Конституции Российской Федерации каждому гарантируется судебная защита его прав и свобод. Исходя из данной конституционной нормы часть 1 статьи 11 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее – ЖК РФ) устанавливает приоритет судебной защиты нарушенных жилищных прав, то есть прав, вытекающих из отношений, регулируемых жилищным законодательством.



Защита жилищных прав в административном порядке путем обращения с заявлением или жалобой в государственный орган, орган местного самоуправления или к должностному лицу, являющемуся вышестоящим по отношению к лицу, нарушившему право, осуществляется только в случаях, предусмотренных Жилищным кодексом Российской Федерации или другим федеральным законом (часть 2 статьи 11 ЖК РФ). При этом судам необходимо учитывать, что право на обращение в суд за защитой жилищных прав сохраняется за лицом и в том случае, когда закон предусматривает административный порядок защиты жилищных прав. В случае несогласия с принятым в административном порядке решением заинтересованное лицо вправе обжаловать его в судебном порядке.

2. Защита нарушенных жилищных прав осуществляется судом общей юрисдикции в соответствии с подведомственностью дел, установленной Гражданским процессуальным кодексом Российской Федерации (далее – ГПК РФ).

Согласно пункту 1 части 1 статьи 22 ГПК РФ суды общей юрисдикции рассматривают и разрешают дела с участием граждан, организаций, органов государственной власти, органов местного самоуправления о защите нарушенных или оспариваемых прав, свобод и законных интересов, по спорам, возникающим из жилищных правоотношений.

Дела по жилищным спорам рассматриваются в судах на основании исковых заявлений (заявлений) заинтересованных лиц, по заявлению прокурора, поданному на основании и в порядке, предусмотренных статьями 45 ГПК РФ, либо по заявлению лиц, указанных в статье 46 ГПК РФ.

3. Жилищные споры (о признании права на жилое помещение, о выселении из жилого помещения, о прекращении права пользования жилым помещением бывшего члена семьи собственника этого жилого помещения, о сохранении права пользования жилым помещением за бывшим членом семьи собственника этого жилого помещения, об изъятии жилого помещения у собственника путем выкупа в связи с изъятием земельного участка для государственных или муниципальных нужд, о предоставлении жилого помещения по договору социального найма, о признании недействительным решения о предоставлении жилого помещения по договору социального найма и заключенного на его основании договора социального найма, о принудительном обмене занимаемого жилого помещения, о признании обмена жилыми помещениями недействительным и другие) исходя из положений статей 23 и 24 ГПК РФ рассматриваются по первой инстанции районным судом.

Принимая во внимание, что жилое помещение законом отнесено к недвижимому имуществу (часть 2 статьи 15 ЖК РФ, пункт 1 статьи 130 Гражданского кодекса Российской Федерации, далее – ГК РФ), мировым судьям в силу пункта 7 части 1 статьи 23 ГПК РФ подсудны дела об определении порядка пользования жилым помещением, находящимся в общей собственности нескольких лиц, если между ними не возникает спор о праве на это жилое помещение или если одновременно не заявлено требование, подсудное районному суду. Если спор об определении порядка пользования таким жилым помещением (жилым домом, квартирой) связан со спором о праве собственности на него (в частности, о при-

знании права на долю в общей собственности и ее выделе для владения и пользования), то его подсудность как имущественного спора мировому судье или районному суду зависит от цены иска (пункт 5 части 1 статьи 23 ГПК РФ).

Мировым судьям также подсудны дела по таким имущественным спорам, как взыскание с граждан и организаций задолженности по оплате жилого помещения и коммунальных услуг, при цене иска, не превышающей суммы, установленной пунктом 5 части 1 статьи 23 ГПК РФ.

4. Разрешая споры, возникшие из жилищных отношений, судам необходимо учитывать, что жилищное законодательство находится в совместном ведении Российской Федерации и субъектов Российской Федерации (пункт "к" части 1 статьи 72 Конституции Российской Федерации) и включает в себя Жилищный кодекс Российской Федерации, принятые в соответствии с ним другие федеральные законы, а также изданные в соответствии с ними указы Президента Российской Федерации, постановления Правительства Российской Федерации, нормативные правовые акты федеральных органов исполнительной власти, законы и иные нормативные правовые акты субъектов Российской Федерации, нормативные правовые акты органов местного самоуправления (часть 2 статьи 5 ЖК РФ). При этом наибольшую юридическую силу среди актов жилищного законодательства в регулировании жилищных отношений имеет Жилищный кодекс Российской Федерации. В случае выявления судом несоответствия норм иных актов жилищного законодательства положениям Жилищного кодекса Российской Федерации должны применяться нормы этого Кодекса (часть 8 статьи 5 ЖК РФ).

Принимая во внимание, что жилое помещение может выступать объектом как гражданских, так и жилищных правоотношений, судам следует иметь в виду, что гражданское законодательство в отличие от жилищного законодательства регулирует отношения, связанные с владением, пользованием и распоряжением жилым помещением как объектом экономического оборота (например, сделки с жилыми помещениями, включая передачу в коммерческий наем жилых помещений).

5. Часть 1 статьи 6 ЖК РФ закрепляет общеправовой принцип действия законодательства во времени: акт жилищного законодательства не имеет обратной силы и применяется к жилищным отношениям, возникшим после введения его в действие.

При этом необходимо иметь в виду, что часть 2 статьи 6 ЖК РФ допускает применение акта жилищного законодательства к жилищным отношениям, возникшим до введения его в действие, но только в случаях, прямо предусмотренных этим актом. Так, статьей 9 Федерального закона от 29 декабря 2004 г. N 189-ФЗ "О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации" (далее – Вводный закон) нормам раздела VIII ЖК РФ "Управление многоквартирными домами" придана обратная сила: они распространяются на отношения, возникшие из ранее заключенных договоров управления многоквартирными домами.

Так как отношения, регулируемые жилищным законодательством, как правило, носят длящийся характер и, соответственно, права и обязанности субъектов этих отношений могут возникать и после того, как возникло само правоотношение, статьей 5 Вводного закона установлено общее правило, согласно которому

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 Вводным законом. Например, нормы части 4 статьи 31 ЖК РФ о правах собственника жилого помещения в отношении бывшего члена его семьи подлежат применению и к тем жилищным правоотношениям, которые возникли до вступления в силу данного Кодекса.

В связи с этим суду при рассмотрении конкретного дела необходимо определить, когда возникли спорные жилищные правоотношения между сторонами. Если будет установлено, что спорные жилищные правоотношения носят длящийся характер, то Жилищный кодекс Российской Федерации может применяться только к тем правам и обязанностям сторон, которые возникли после введения его в действие, то есть после 1 марта 2005 года.

6. Перечень участников жилищных отношений определен частями 2 и 3 статьи 4 ЖК РФ. К ним относятся граждане, юридические лица, Российская Федерация, субъекты Российской Федерации, муниципальные образования, а также иностранные граждане, лица без гражданства или иностранные юридические лица.

При этом судам следует иметь в виду, что частью 3 статьи 4 ЖК РФ на иностранных граждан, лиц без гражданства, иностранных юридических лиц, являющихся участниками жилищных отношений, распространяется определяемый российским жилищным законодательством национальный правовой режим с изъятиями, которые предусмотрены Жилищным кодексом Российской Федерации или другими федеральными законами. Так, часть 5 статьи 49 ЖК РФ предусматривает, что жилые помещения по договорам социального найма не предоставляются иностранным гражданам, лицам без гражданства, если международным договором Российской Федерации не предусмотрено иное. То же касается субсидий на оплату жилых помещений, коммунальных услуг (часть 12 статьи 159 ЖК РФ) и приватизации жилых помещений (статья 1 Закона Российской Федерации от 4 июля 1991 г. N 1541-1 "О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации").

Исходя из приведенных положений статьи 4 ЖК РФ судам при разрешении жилищных споров с участием иностранных граждан, лиц без гражданства необходимо учитывать, что каких-либо ограничений жилищных прав лиц, не являющихся гражданами Российской Федерации, статьи 31, 69, 100 ЖК РФ, определяющие соответственно права и обязанности членов семьи собственника жилого помещения, нанимателя жилого помещения по договору социального найма и нанимателя специализированного жилого помещения, не содержат.

7. Объектом отношений, регулируемых жилищным законодательством, является жилое помещение, существенные признаки которого определены статьей 15 ЖК РФ. Жилым признается изолированное помещение, относящееся к недвижимому имуществу, пригодное для постоянного проживания граждан, отвечающее установленным санитарным и техническим правилам и нормам, иным требованиям законодательства (часть 2 статьи 15 ЖК РФ).

Судам надлежит иметь в виду, что порядок признания помещения жилым помещением и требования, которым должно отвечать жилое помещение, а также

порядок признания жилого помещения непригодным для проживания устанавливаются уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации, другими федеральными законами (части 3, 4 статьи 15 ЖК РФ). В настоящее время действует Положение о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, утвержденное Постановлением Правительства Российской Федерации от 28 января 2006 г. N 47.

8. При разрешении споров, связанных с защитой жилищных прав, судам необходимо иметь в виду, что принцип неприкосновенности жилища и недопустимости произвольного лишения жилища является одним из основных принципов не только конституционного, но и жилищного законодательства (статья 25 Конституции Российской Федерации, статьи 1, 3 ЖК РФ).

Принцип недопустимости произвольного лишения жилища предполагает, что никто не может быть выселен из жилого помещения или ограничен в праве пользования им, в том числе в праве получения коммунальных услуг, иначе как по основаниям и в порядке, которые предусмотрены Жилищным кодексом Российской Федерации, другими федеральными законами (часть 4 статьи 3 ЖК РФ).

При этом судам следует учитывать, что положения части 4 статьи 3 ЖК РФ о недопустимости произвольного лишения жилища, под которым понимается лишение жилища во внесудебном порядке и по основаниям, не предусмотренным законом, действуют в отношении любых лиц, вселившихся в жилое помещение.

9. Если в Жилищном кодексе Российской Федерации не установлены сроки исковой давности для защиты нарушенных жилищных прав, то к спорным жилищным отношениям применяются сроки исковой давности, предусмотренные Гражданским кодексом Российской Федерации (статьи 196, 197 ГК РФ), и иные положения главы 12 Гражданского кодекса Российской Федерации об исковой давности (часть 1 статьи 7 ЖК РФ). При этом к спорным жилищным отношениям, одним из оснований возникновения которых является договор (например, договор социального найма жилого помещения, договор найма специализированного жилого помещения, договор поднайма жилого помещения, договор о вселении и пользовании жилым помещением члена семьи собственника жилого помещения и другие), применяется общий трехлетний срок исковой давности (статья 196 ГК РФ).

#### Право собственности и другие вещные права на жилые помещения

10. При рассмотрении споров, возникающих в связи с реализацией собственником своих правомочий по владению, пользованию и распоряжению принадлежащим ему жилым помещением, судам следует учитывать, что законом установлены пределы осуществления права собственности на жилое помещение, которые заключаются в том, что собственник обязан: использовать жилое помещение по назначению, то есть для проживания граждан (часть 1 статьи 17 ЖК

РФ, пункт 2 статьи 288 ГК РФ), поддерживать жилое помещение в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ним, соблюдать права и законные интересы соседей, правила пользования жилыми помещениями, а также правила содержания общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме (часть 4 статьи 30 ЖК РФ). Использование жилого помещения для осуществления профессиональной деятельности или индивидуальной предпринимательской деятельности допускается с соблюдением положений, установленных частями 2 и 3 статьи 17 ЖК РФ, пунктом 3 статьи 288 ГК РФ.

Нарушение установленных законом пределов осуществления права собственности на жилое помещение влечет применение к собственнику различного рода мер ответственности, предусмотренных законодательством, например административной в виде предупреждения или штрафа (статьи 7.21, 7.22 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях), гражданско-правовой в виде лишения права собственности на жилое помещение (статья 293 ГК РФ).

11. Вопрос о признании лица членом семьи собственника жилого помещения судам следует разрешать с учетом положений части 1 статьи 31 ЖК РФ, исходя из следующего:

а) членами семьи собственника жилого помещения являются проживающие совместно с ним в принадлежащем ему жилом помещении его супруг, а также дети и родители данного собственника. При этом супругами считаются лица, брак которых зарегистрирован в органах записи актов гражданского состояния (статья 10 Семейного кодекса Российской Федерации, далее – СК РФ). Для признания названных лиц, вселенных собственником в жилое помещение, членами его семьи достаточно установления только факта их совместного проживания с собственником в этом жилом помещении и не требуется установления фактов ведения ими общего хозяйства с собственником жилого помещения, оказания взаимной материальной и иной поддержки;

б) членами семьи собственника жилого помещения могут быть признаны другие родственники независимо от степени родства (например, бабушки, дедушки, братья, сестры, дяди, тети, племянники, племянницы и другие) и нетрудоспособные иждивенцы как самого собственника, так и членов его семьи, а в исключительных случаях иные граждане (например, лицо, проживающее совместно с собственником без регистрации брака), если они вселены собственником жилого помещения в качестве членов своей семьи. Для признания перечисленных лиц членами семьи собственника жилого помещения требуется не только установление юридического факта вселения их собственником в жилое помещение, но и выяснение содержания волеизъявления собственника на их вселение, а именно: вселялось ли им лицо для проживания в жилом помещении как член его семьи или жилое помещение предоставлялось для проживания по иным основаниям (например, в безвозмездное пользование, по договору найма). Содержание волеизъявления собственника в случае спора определяется судом на основании объяснений сторон, третьих лиц, показаний свидетелей, письменных документов (например, договора о вселении в жилое помещение) и других доказательств (статья 55 ГПК РФ).

При этом необходимо иметь в виду, что семейные отношения характеризуются, в частности, взаимным уважением и взаимной заботой членов семьи, их личными неимущественными и имущественными правами и обязанностями, общими интересами, ответственностью друг перед другом, ведением общего хозяйства.

При определении круга лиц, относящихся к нетрудоспособным иждивенцам, судам надлежит руководствоваться пунктами 2, 3 статьи 9 Федерального закона от 17 декабря 2001 г. N 173-ФЗ "О трудовых пенсиях в Российской Федерации", в которых дается перечень нетрудоспособных лиц, а также устанавливаются признаки нахождения лица на иждивении (находится на полном содержании или получает от другого лица помощь, которая является для него постоянным и основным источником средств к существованию).

Судам также необходимо иметь в виду, что регистрация лица по месту жительства по заявлению собственника жилого помещения или ее отсутствие не является определяющим обстоятельством для решения вопроса о признании его членом семьи собственника жилого помещения, так как согласно статье 3 Закона Российской Федерации от 25 июня 1993 г. N 5242-1 "О праве граждан Российской Федерации на свободу передвижения, выбор места пребывания и жительства в пределах Российской Федерации" регистрация или отсутствие таковой не могут служить основанием ограничения или условием реализации прав и свобод граждан, предусмотренных Конституцией Российской Федерации, федеральными законами и законами субъектов Российской Федерации. Наличие или отсутствие у лица регистрации в жилом помещении является лишь одним из доказательств по делу, которое подлежит оценке судом наряду с другими доказательствами.

12. В силу части 2 статьи 31 ЖК РФ члены семьи собственника жилого помещения имеют равное с собственником право пользования данным жилым помещением, если иное не установлено соглашением между собственником и членами его семьи. Таким соглашением, в частности, в пользование членам семьи собственника могут быть предоставлены отдельные комнаты в квартире собственника, установлен порядок пользования общими помещениями в квартире, определен размер расходов члена семьи собственника на оплату жилого помещения и коммунальных услуг и т.д.

В связи с тем, что Жилищный кодекс Российской Федерации не устанавливает специальных требований к порядку заключения такого соглашения, а также к его форме и условиям, то исходя из норм части 1 статьи 7 ЖК РФ к таким соглашениям применяются правила Гражданского кодекса Российской Федерации о гражданско-правовых сделках (статьи 153 – 181 ГК РФ).

Эти же правила следует применять и к соглашению собственника жилого помещения с членами его семьи об ответственности по обязательствам, вытекающим из пользования жилым помещением, возможность заключения которого предусмотрена частью 3 статьи 31 ЖК РФ, а также к соглашению между собственником жилого помещения и бывшим членом его семьи о сохранении права пользования жилым помещением (часть 4 статьи 31 ЖК РФ).

Разрешая споры, связанные с осуществлением членами семьи собственника жилого помещения права пользования жилым помещением, необходимо иметь в виду, что часть 2 статьи 31 ЖК РФ не наделяет их правом на вселение в

данное жилое помещение других лиц. Вместе с тем, учитывая положения статьи 679 ГК РФ о безусловном праве нанимателя по договору найма и граждан, постоянно с ним проживающих, на вселение в жилое помещение несовершеннолетних детей, а также части 1 статьи 70 ЖК РФ о праве родителей на вселение в жилое помещение своих несовершеннолетних детей без обязательного согласия остальных членов семьи нанимателя по договору социального найма и наймодателя, по аналогии закона (часть 1 статьи 7 ЖК РФ) с целью обеспечения прав несовершеннолетних детей за членами семьи собственника жилого помещения может быть признано право на вселение своих несовершеннолетних детей в жилое помещение.

13. По общему правилу, в соответствии с частью 4 статьи 31 ЖК РФ в случае прекращения семейных отношений с собственником жилого помещения право пользования данным жилым помещением за бывшим членом семьи собственника этого жилого помещения не сохраняется, если иное не установлено соглашением собственника с бывшим членом его семьи. Это означает, что бывшие члены семьи собственника утрачивают право пользования жилым помещением и должны освободить его (часть 1 статьи 35 ЖК РФ). В противном случае собственник жилого помещения вправе требовать их выселения в судебном порядке без предоставления другого жилого помещения.

По смыслу частей 1 и 4 статьи 31 ЖК РФ, к бывшим членам семьи собственника жилого помещения относятся лица, с которыми у собственника прекращены семейные отношения. Под прекращением семейных отношений между супругами следует понимать расторжение брака в органах записи актов гражданского состояния, в суде, признание брака недействительным. Отказ от ведения общего хозяйства иных лиц с собственником жилого помещения, отсутствие у них с собственником общего бюджета, общих предметов быта, неоказание взаимной поддержки друг другу и т.п., а также выезд в другое место жительства могут свидетельствовать о прекращении семейных отношений с собственником жилого помещения, но должны оцениваться в совокупности с другими доказательствами, представленными сторонами.

Вопрос о признании лица бывшим членом семьи собственника жилого помещения при возникновении спора решается судом с учетом конкретных обстоятельств каждого дела.

При этом, учитывая положения части 1 статьи 31 ЖК РФ, следует иметь в виду, что поскольку ведение общего хозяйства между собственником жилого помещения и лицом, вселенным им в данное жилое помещение, не является обязательным условием признания его членом семьи собственника жилого помещения, то и отсутствие ведения общего хозяйства собственником жилого помещения с указанным лицом либо прекращение ими ведения общего хозяйства (например, по взаимному согласию) само по себе не может свидетельствовать о прекращении семейных отношений с собственником жилого помещения. Данное обстоятельство должно оцениваться в совокупности с другими доказательствами, представленными сторонами по делу (статья 67 ГПК РФ).

Судам также необходимо иметь в виду, что в соответствии с пунктом 4 статьи 71 СК РФ ребенок, в отношении которого родители (один из них) лишены родительских прав, сохраняет право пользования жилым помещением.

14. В силу положений Семейного кодекса Российской Федерации об ответственности родителей за воспитание и развитие своих детей, их обязанности заботиться об их здоровье, физическом, психическом, духовном и нравственном развитии расторжение брака родителей, признание его недействительным или раздельное проживание родителей не влияют на права ребенка (пункт 1 статьи 55, пункт 1 статьи 63 СК РФ), в том числе на жилищные права. Поэтому прекращение семейных отношений между родителями несовершеннолетнего ребенка, проживающего в жилом помещении, находящемся в собственности одного из родителей, не влечет за собой утрату ребенком права пользования жилым помещением в контексте правил части 4 статьи 31 ЖК РФ.

15. При рассмотрении иска собственника жилого помещения к бывшему члену семьи о прекращении права пользования жилым помещением и выселении суду в случае возражения ответчика против удовлетворения иска в целях обеспечения баланса интересов сторон спорного правоотношения надлежит исходя из положений части 4 статьи 31 ЖК РФ решить вопрос о возможности сохранения за бывшим членом семьи права пользования жилым помещением на определенный срок независимо от предъявления им встречного иска об этом.

Принятие судом решения о сохранении права пользования жилым помещением за бывшим членом семьи на определенный срок допускается частью 4 статьи 31 ЖК РФ при установлении следующих обстоятельств:

а) отсутствие у бывшего члена семьи собственника жилого помещения оснований приобретения или осуществления права пользования иным жилым помещением (то есть у бывшего члена семьи собственника не имеется другого жилого помещения в собственности, отсутствует право пользования другим жилым помещением по договору найма; бывший член семьи не является участником договора долевого участия в строительстве жилого дома, квартиры или иного гражданского правового договора на приобретение жилья и др.);

б) отсутствие у бывшего члена семьи собственника возможности обеспечить себя иным жилым помещением (купить квартиру, заключить договор найма жилого помещения и др.) по причине имущественного положения (отсутствует заработок, недостаточно средств) и других заслуживающих внимания обстоятельств (состояние здоровья, нетрудоспособность по возрасту или состоянию здоровья, наличие нетрудоспособных иждивенцев, потеря работы, учеба и т.п.).

При определении продолжительности срока, на который за бывшим членом семьи собственника жилого помещения сохраняется право пользования жилым помещением, суду следует исходить из принципа разумности и справедливости и конкретных обстоятельств каждого дела, учитывая материальное положение бывшего члена семьи, возможность совместного проживания сторон в одном жилом помещении и другие заслуживающие внимания обстоятельства.

16. При решении вопроса о сохранении на определенный срок права пользования жилым помещением за бывшим членом семьи собственника жилого помещения суд, согласно части 4 статьи 31 ЖК РФ, также вправе по требованию



бывшего члена семьи собственника одновременно возложить на собственника жилого помещения обязанность по обеспечению другим жилым помещением бывшего супруга или иных бывших членов его семьи, в пользу которых собственник исполняет алиментные обязательства.

Круг алиментобязанных лиц, основания возникновения алиментных обязательств определены Семейным кодексом Российской Федерации (пункт 4 статьи 30, статьи 80 – 105 СК РФ).

Решая вопрос о возможности возложения на собственника жилого помещения обязанности по обеспечению другим жилым помещением бывшего члена его семьи, суду необходимо исходить из конкретных обстоятельств дела, учитывая, в частности: продолжительность состояния супругов в браке; длительность совместного проживания собственника жилого помещения и бывшего члена его семьи в жилом помещении; возраст, состояние здоровья, материальное положение сторон; период времени, в течение которого собственник жилого помещения исполнял и будет обязан исполнять алиментные обязательства в пользу бывшего члена своей семьи; наличие у собственника жилого помещения денежных средств для приобретения другого жилого помещения бывшему члену своей семьи; наличие у собственника жилого помещения помимо жилого помещения, в котором он проживал с бывшим членом своей семьи, иных жилых помещений в собственности, одно из которых может быть предоставлено для проживания бывшему члену семьи, и т.п.

Если суд придет к выводу о необходимости возложения на собственника жилого помещения обязанности по обеспечению бывшего члена его семьи другим жилым помещением, то в решении суда должны быть определены: срок исполнения собственником жилого помещения такой обязанности, основные характеристики предоставляемого другого жилого помещения и его местоположение (исходя из требований части 2 статьи 15 и части 1 статьи 89 ЖК РФ), а также на каком праве собственник обеспечивает бывшего члена своей семьи другим жилым помещением. С согласия бывшего члена семьи собственника жилого помещения предоставляемое ему собственником другое жилое помещение может находиться и в другом населенном пункте. Что касается размера жилого помещения, предоставляемого собственником бывшему члену семьи, то суду с учетом материальных возможностей собственника и других заслуживающих внимания обстоятельств следует определить лишь его минимальную площадь.

Принимая во внимание, что в части 4 статьи 31 ЖК РФ отсутствует указание на то, в каком порядке, на каких условиях и праве собственник жилого помещения должен обеспечить бывшего члена своей семьи, в отношении которого он исполняет алиментные обязательства, иным жилым помещением (на праве собственности, праве найма, праве безвозмездного пользования), суду надлежит решать данный вопрос, исходя из конкретных обстоятельств каждого дела, руководствуясь принципами разумности, справедливости, гуманизма, реальными возможностями собственника жилого помещения исполнить судебное решение. Поэтому суд вправе обязать собственника жилого помещения обеспечить бывшего члена его семьи другим жилым помещением как по договору найма или

безвозмездного пользования, так и на праве собственности (т.е. купить жилое помещение, подарить, построить и т.д.).

17. В резолютивной части решения суда по иску собственника жилого помещения о прекращении права пользования бывшего члена семьи собственника этим жилым помещением и его выселении должны содержаться исчерпывающие выводы суда, вытекающие из установленных в мотивировочной части фактических обстоятельств дела, об удовлетворении иска либо об отказе в удовлетворении иска полностью или в части (часть 5 статьи 198 ГПК РФ). В ней должно быть четко сформулировано, что именно постановил суд как по первоначально заявленному иску собственника жилого помещения, так и по встречному требованию бывшего члена семьи (ответчика), если оно было заявлено (статья 138 ГПК РФ). Судом должны быть разрешены и другие вопросы, указанные в законе, с тем чтобы решение не вызывало затруднений при его исполнении (часть 5 статьи 198, статьи 204 – 207 ГПК РФ).

18. Судам следует учитывать, что если правоотношения по пользованию жилым помещением носят длящийся характер, то положения части 4 статьи 31 ЖК РФ в силу статьи 5 Вводного закона могут применяться и в том случае, если семейные отношения между собственником жилого помещения и членом его семьи, проживающим совместно с собственником в принадлежащем ему жилом помещении, были прекращены до введения в действие Жилищного кодекса Российской Федерации.

Вместе с тем при рассмотрении иска собственника жилого помещения о признании бывшего члена его семьи утратившим право пользования этим жилым помещением необходимо иметь в виду, что в соответствии со статьей 19 Вводного закона действие положений части 4 статьи 31 ЖК РФ не распространяется на бывших членов семьи собственника приватизированного жилого помещения при условии, что в момент приватизации данного жилого помещения указанные лица имели равные права пользования этим помещением с лицом, его приватизировавшим, если иное не установлено законом или договором. Согласно частям 2 и 4 статьи 69 ЖК РФ (до 1 марта 2005 года – статья 53 Жилищного кодекса РСФСР, далее – ЖК РСФСР) равные права с нанимателем жилого помещения по договору социального найма в государственном и муниципальном жилищном фонде, в том числе право пользования этим помещением, имеют члены семьи нанимателя и бывшие члены семьи нанимателя, продолжающие проживать в занимаемом жилом помещении.

К названным в статье 19 Вводного закона бывшим членам семьи собственника жилого помещения не может быть применен пункт 2 статьи 292 ГК РФ, так как, давая согласие на приватизацию занимаемого по договору социального найма жилого помещения, без которого она была бы невозможна (статья 2 Закона Российской Федерации от 4 июля 1991 г. N 1541-1 "О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации"), они исходили из того, что право пользования данным жилым помещением для них будет носить бессрочный характер и, следовательно, оно должно учитываться при переходе права собственности на жилое помещение по соответствующему основанию к другому лицу (например, купля-продажа, мена, дарение, рента, наследование).

Аналогичным образом при переходе права собственности на жилое помещение к другому лицу должен решаться вопрос о сохранении права пользования этим жилым помещением за бывшим членом семьи собственника жилого помещения, который ранее реализовал свое право на приватизацию жилого помещения, а затем вселился в иное жилое помещение в качестве члена семьи нанимателя по договору социального найма и, проживая в нем, дал необходимое для приватизации этого жилого помещения согласие.

19. По смыслу положений части 5 статьи 31 ЖК РФ собственник жилого помещения не лишен возможности по собственному усмотрению распорядиться принадлежащим ему жилым помещением (например, продать, подарить) и в том случае, если не истек срок права пользования этим жилым помещением бывшего члена семьи собственника, установленный судом на основании части 4 статьи 31 ЖК РФ.

Если в период действия установленного судом срока права пользования жилым помещением бывшего члена семьи собственника право собственности этого собственника на жилое помещение прекращено по тем или иным основаниям (например, в связи со смертью собственника жилого помещения, в результате совершения собственником гражданско-правовых сделок), право пользования данным жилым помещением бывшего члена семьи собственника прекращается одновременно с прекращением права собственности до истечения указанного срока и он обязан освободить жилое помещение (часть 5 статьи 31, часть 1 статьи 35 ЖК РФ).

Если бывший член семьи собственника не освобождает жилое помещение, новый собственник этого жилого помещения вправе требовать его выселения из данного жилого помещения в судебном порядке (часть 1 статьи 35 ЖК РФ).

20. Судам для правильного разрешения дел по спорам, связанным с изъятием жилого помещения у собственника путем выкупа в связи с изъятием соответствующего земельного участка для государственных или муниципальных нужд (статья 32 ЖК РФ), необходимо иметь в виду следующее:

а) нормы, содержащиеся в статье 32 ЖК РФ, в развитие положений части 3 статьи 35 Конституции Российской Федерации о возможности принудительного отчуждения имущества для государственных нужд только при условии предварительного и равноценного возмещения направлены прежде всего на обеспечение прав и законных интересов собственника жилого помещения;

б) решение об изъятии жилого помещения путем выкупа должно быть принято компетентным органом, то есть органом государственной власти или органом местного самоуправления, принявшими решение об изъятии соответствующего земельного участка для государственных или муниципальных нужд (часть 2 статьи 32 ЖК РФ). Правовое основание пользования собственником жилого помещения земельным участком (собственность, аренда, пожизненное наследуемое владение, право постоянного (бессрочного) пользования) значения не имеет. Порядок подготовки и принятия решения об изъятии земельного участка для государственных или муниципальных нужд определяется федеральным законодательством, в частности гражданским и земельным законодательством

(статьи 279 – 283 ГК РФ, статьи 9 – 11, 49, 55, 61, 63 Земельного кодекса Российской Федерации);

в) обязанность по доказыванию того, что принятое решение об изъятии земельного участка обусловлено государственными или муниципальными нуждами и использование данного земельного участка в целях, для которых он изымается, невозможно без прекращения права собственности на соответствующее жилое помещение (статьи 49, 55 Земельного кодекса Российской Федерации, пункт 1 статьи 239 ГК РФ), за исключением случаев, предусмотренных законом (например, частями 10 – 11 статьи 32 ЖК РФ), возлагается на государственный орган или орган местного самоуправления.

Под государственными или муниципальными нуждами при изъятии земельных участков следует понимать потребности Российской Федерации, субъекта Российской Федерации или муниципального образования, связанные с обстоятельствами, установленными соответственно федеральными законами или законами субъектов Российской Федерации, удовлетворение которых невозможно без изъятия земельных участков (например, выполнение международных обязательств Российской Федерации, размещение объектов государственного или муниципального значения при отсутствии других вариантов их размещения, застройка в соответствии с генеральными планами городских и сельских поселений);

г) соблюдение предусмотренной частями 2 – 4 статьи 32 ЖК РФ процедуры, предшествующей изъятию жилого помещения у собственника, является обязательным, а потому подлежит проверке как обстоятельство, имеющее значение по делу. Данная процедура включает в себя: принятие уполномоченным органом решения об изъятии жилого помещения (часть 2 статьи 32 ЖК РФ), государственную регистрацию этого решения в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним (часть 3 статьи 32 ЖК РФ), уведомление в письменной форме собственника жилого помещения не позднее чем за год до предстоящего изъятия принадлежащего ему жилого помещения о принятом решении об изъятии и дате его государственной регистрации (часть 4 статьи 32 ЖК РФ).

При этом исходя из положений части 4 статьи 32 ЖК РФ юридически значимым обстоятельством является не только факт направления указанного уведомления собственнику жилого помещения компетентным органом, но и факт получения собственником такого уведомления. В этой связи сообщение в средствах массовой информации (например, по радио, телевидению, в печатных изданиях, Интернете) об изъятии жилого помещения у конкретного собственника не может быть признано надлежащим извещением собственника о предстоящем изъятии данного жилого помещения.

Несоблюдение процедуры, предшествующей изъятию жилого помещения у собственника, должно влечь за собой отказ в иске органу государственной власти (органу местного самоуправления) о выкупе жилого помещения;

д) иск о выкупе жилого помещения может быть предъявлен органом государственной власти или органом местного самоуправления в течение двух лет с момента направления собственнику жилого помещения извещения о принятом

ими решении об изъятии принадлежащего ему жилого помещения (часть 9 статьи 32 ЖК РФ). Пропуск данного срока является основанием к отказу в иске о выкупе жилого помещения;

е) если собственником (сособственником) изымаемого жилого помещения является несовершеннолетний или в нем проживают находящиеся под опекой или попечительством члены семьи собственника данного жилого помещения либо оставшиеся без попечения родителей несовершеннолетние члены семьи собственника (о чем известно органу опеки и попечительства), то для отчуждения жилого помещения необходимо согласие органа опеки и попечительства (пункт 2 статьи 37, пункт 4 статьи 292 ГК РФ, статья 20 Федерального закона от 24 апреля 2008 г. N 48-ФЗ "Об опеке и попечительстве"). Для выявления наличия такого согласия и защиты прав и законных интересов указанных категорий граждан суду необходимо привлечь к участию в деле орган опеки и попечительства для дачи заключения по делу о соответствии соглашения о выкупе жилого помещения (или предоставляемого жилого помещения взамен изымаемого) правам и законным интересам несовершеннолетних или подопечных (статья 47 ГПК РФ);

ж) принимая во внимание, что правовым последствием изъятия у собственника принадлежащего ему жилого помещения путем выкупа является его выселение из этого жилого помещения, к участию в деле исходя из норм части 3 статьи 45 ГПК РФ должен быть привлечен прокурор;

з) выкупная цена изымаемого жилого помещения определяется по правилам, указанным в части 7 статьи 32 ЖК РФ, и включает в себя рыночную стоимость жилого помещения, а также убытки, причиненные собственнику его изъятием, в том числе упущенную выгоду. Примерный перечень возможных убытков собственника жилого помещения приводится в части 7 статьи 32 ЖК РФ. Вместе с тем в выкупную цену жилого помещения, как следует из содержания части 5 статьи 32 ЖК РФ, не могут включаться произведенные собственником жилого помещения вложения в жилое помещение, значительно увеличившие его стоимость (например, капитальный ремонт), при условии, что они сделаны в период с момента получения собственником уведомления, указанного в части 4 статьи 32 ЖК РФ, о принудительном изъятии жилого помещения до заключения договора о выкупе жилого помещения и не относятся к числу необходимых затрат, обеспечивающих использование жилого помещения по назначению.

Для разрешения спора между сторонами по вопросу о рыночной стоимости жилого помещения судом может быть назначена экспертиза (статья 79 ГПК РФ);

и) требование органа государственной власти или органа местного самоуправления, принявшего решение об изъятии жилого помещения, о переселении собственника изымаемого жилого помещения в другое жилое помещение не может быть удовлетворено, если собственник жилого помещения возражает против этого, так как в соответствии с частью 8 статьи 32 ЖК РФ предоставление собственнику жилого помещения взамен изымаемого другого жилого помещения допускается только по соглашению сторон.

Суд также не вправе обязать указанные органы обеспечить собственника изымаемого жилого помещения другим жилым помещением, поскольку из содержания статьи 32 ЖК РФ следует, что на орган государственной власти или

орган местного самоуправления, принявшие решение об изъятии жилого помещения, возлагается обязанность лишь по выплате выкупной цены изымаемого жилого помещения.

В случае соглашения сторон о предоставлении другого жилого помещения взамен изымаемого выкупная цена изымаемого жилого помещения определяется по правилам части 7 статьи 32 ЖК РФ с зачетом стоимости предоставляемого жилого помещения (часть 8 статьи 32 ЖК РФ). Если стоимость жилого помещения, передаваемого в собственность взамен изымаемого жилья, ниже выкупной цены изымаемого жилого помещения, то собственнику выплачивается разница между стоимостью прежнего и нового жилого помещения, а если стоимость предоставляемого жилого помещения выше выкупной цены изымаемого жилого помещения, то по соглашению сторон обязанность по оплате разницы между ними возлагается на собственника.

По смыслу части 8 статьи 32 ЖК РФ собственнику жилого помещения другое жилое помещение взамен изымаемого должно предоставляться на праве собственности. Вместе с тем не исключена возможность предоставления собственнику с его согласия другого жилого помещения на иных правовых основаниях (например, из государственного или муниципального жилищного фонда по договору социального найма; по договору найма в домах системы социального обслуживания населения);

к) выкуп жилого помещения до истечения года со дня получения собственником уведомления о предстоящем изъятии жилого помещения допускается в силу части 4 статьи 32 ЖК РФ только с согласия собственника;

л) резолютивная часть решения суда об удовлетворении иска о выкупе жилого помещения должна содержать вывод о прекращении права собственности лица на жилое помещение и о выплате собственнику денежной компенсации или предоставлении другого конкретного жилого помещения взамен изымаемого в собственность или на иных правовых основаниях Российской Федерацией, субъектом Российской Федерации или муниципальным образованием (часть 6 статьи 32 ЖК РФ).

21. Судам надлежит иметь в виду, что государственная регистрация решения органа государственной власти или органа местного самоуправления об изъятии жилого помещения у собственника путем выкупа в связи с изъятием соответствующего земельного участка для государственных или муниципальных нужд не ограничивает правомочий собственника по своему усмотрению владеть, пользоваться и распоряжаться данным жилым помещением и не снимает с собственника обязанности нести бремя содержания жилого помещения (статья 209 ГК РФ, части 2 – 4 статьи 30, часть 5 статьи 32 ЖК РФ).

22. Судам следует учитывать, что в силу части 10 статьи 32 ЖК РФ признание в установленном порядке многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции является, по общему правилу, основанием для предъявления органом, принявшим такое решение (то есть межведомственной комиссией, создаваемой исходя из принадлежности жилого дома федеральным органом исполнительной власти, органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации или органом местного самоуправления), к собственникам

жилых помещений в указанном доме требования о его сносе или реконструкции в разумный срок за счет их собственных средств.

В том случае, если собственники жилых помещений в предоставленный им срок не осуществили снос или реконструкцию многоквартирного дома, органом местного самоуправления принимается решение об изъятии земельного участка, на котором расположен указанный аварийный дом, для муниципальных нужд (они заключаются в том, чтобы на территории муниципального образования не было жилого дома, не позволяющего обеспечить безопасность жизни и здоровья граждан) и, соответственно, об изъятии каждого жилого помещения в доме путем выкупа, за исключением жилых помещений, принадлежащих на праве собственности муниципальному образованию. К порядку выкупа жилых помещений в аварийном многоквартирном доме в этом случае согласно части 10 статьи 32 ЖК РФ применяются нормы частей 1 – 3, 5 – 9 статьи 32 ЖК РФ. При этом положения части 4 статьи 32 ЖК РФ о предварительном уведомлении собственника об изъятии принадлежащего ему жилого помещения применению не подлежат.

Необходимо обратить внимание судов на то, что Жилищным кодексом Российской Федерации не установлены правовые последствия признания в установленном порядке аварийным и подлежащим сносу или реконструкции многоквартирного дома, в котором проживают не только собственники жилых помещений, но и наниматели жилых помещений по договору социального найма. Учитывая это, при рассмотрении споров, связанных с обеспечением жилищных прав собственников жилых помещений в таком многоквартирном доме, суд вправе исходя из норм части 1 статьи 7 ЖК РФ о применении жилищного законодательства по аналогии применить к названным отношениям положения части 10 статьи 32 ЖК РФ об изъятии жилого помещения у собственника путем выкупа либо о предоставлении ему другого жилого помещения с зачетом его стоимости в выкупную цену.

### Социальный наем жилого помещения

23. Основанием заключения договора социального найма является принятое с соблюдением требований Жилищного кодекса Российской Федерации решение органа местного самоуправления о предоставлении жилого помещения гражданину, состоящему на учете в качестве нуждающегося в жилом помещении (части 3 и 4 статьи 57, статья 63 ЖК РФ). Указанное решение может быть принято и иным уполномоченным органом в случаях, предусмотренных федеральным законом, указом Президента Российской Федерации или законом субъекта Российской Федерации (пункт 6 статьи 12, пункт 5 статьи 13, части 3, 4 статьи 49 ЖК РФ).

Вместе с тем Жилищный кодекс Российской Федерации не предусматривает оснований, порядка и последствий признания решения о предоставлении жилого помещения по договору социального найма недействительным.

В связи с этим судам следует исходить из того, что нарушение требований Жилищного кодекса Российской Федерации при принятии решения о предоставлении жилого помещения по договору социального найма с учетом положений

пункта 2 части 3 статьи 11 ЖК РФ и части 4 статьи 57 ЖК РФ может служить основанием для предъявления в судебном порядке требования о признании этого решения, а также заключенного на его основании договора социального найма недействительными и выселении проживающих в жилом помещении лиц. Поскольку указанные требования связаны между собой, в целях правильного и своевременного рассмотрения и разрешения дела они подлежат рассмотрению судом в одном исковом производстве (статья 151 ГПК РФ).

Требования о признании недействительными решения о предоставлении гражданину жилого помещения по договору социального найма и заключенного на его основании договора социального найма подлежат разрешению исходя из аналогии закона (часть 1 статьи 7 ЖК РФ) применительно к правилам, установленным статьей 168 ГК РФ, о недействительности сделки, не соответствующей закону или иным правовым актам, а также пунктом 1 статьи 181 ГК РФ, предусматривающим трехгодичный срок исковой давности по требованию о применении последствий недействительности ничтожной сделки, течение которого начинается со дня, когда началось исполнение этой сделки.

С требованием о признании недействительными решения о предоставлении жилого помещения по договору социального найма и заключенного на его основании договора социального найма вправе обратиться гражданин, организация, орган местного самоуправления или иной уполномоченный орган, принявший решение о предоставлении жилого помещения по договору социального найма, если они считают, что этими решением и договором нарушены их права (пункты 2, 6 части 3 статьи 11 ЖК РФ, абзац пятый статьи 12 ГК РФ, пункт 2 статьи 166 ГК РФ), а также прокурор (часть 1 статьи 45 ГПК РФ).

Суд вправе признать решение о предоставлении жилого помещения по договору социального найма недействительным, если будет установлено, что:

а) гражданами были предоставлены не соответствующие действительности сведения, послужившие основанием для принятия их на учет в качестве нуждающихся в жилых помещениях (например, о составе семьи, об источниках и уровне доходов, а также об имуществе членов семьи, подлежащем налогообложению);

б) нарушены права других граждан на указанное жилое помещение (например, нарушена очередность предоставления жилого помещения);

в) совершены неправомерные действия должностными лицами при решении вопроса о предоставлении жилого помещения;

г) имели место иные нарушения порядка и условий предоставления жилых помещений по договору социального найма, предусмотренных Жилищным кодексом Российской Федерации, федеральными законами, указами Президента, законами субъекта Российской Федерации.

Поскольку недействительная сделка не влечет юридических последствий, за исключением тех, которые связаны с ее недействительностью, и она недействительна с момента ее совершения (пункт 1 статьи 167 ГК РФ), то в случае признания недействительным решения о предоставлении гражданину жилого помещения по договору социального найма признается недействительным также и заключенный на основании данного решения договор социального найма, а



лица, проживающие в жилом помещении, подлежат выселению из него в ранее занимаемое ими жилое помещение, а в случае невозможности выселения в ранее занимаемое жилое помещение им исходя из конкретных обстоятельств дела может быть предоставлено жилое помещение, аналогичное ранее занимаемому (пункт 2 статьи 167 ГК РФ).

24. Согласно части 2 статьи 69 ЖК РФ члены семьи нанимателя жилого помещения по договору социального найма имеют равные с нанимателем права и обязанности независимо от того, вселялись ли они в жилое помещение одновременно с нанимателем или были вселены в качестве членов семьи нанимателя впоследствии. Члены семьи нанимателя имеют, в частности, следующие права: бессрочно пользоваться жилым помещением (часть 2 статьи 60 ЖК РФ); сохранять право пользования жилым помещением в случае временного отсутствия (статья 71 ЖК РФ); участвовать в решении вопросов: переустройства и перепланировки жилого помещения (пункт 5 части 1 статьи 26 ЖК РФ), вселения в установленном порядке в жилое помещение других лиц (статья 70 ЖК РФ), обмена жилого помещения (статья 72 ЖК РФ), сдачи жилого помещения в поднаем (статья 76 ЖК РФ), вселения временных жильцов (статья 80 ЖК РФ), переселения в жилое помещение меньшего размера (статья 81 ЖК РФ), изменения договора социального найма (статья 82 ЖК РФ), расторжения договора социального найма (часть 2 статьи 83 ЖК РФ).

Дееспособные и ограниченные судом в дееспособности члены семьи нанимателя жилого помещения несут солидарную с нанимателем ответственность по обязательствам, вытекающим из договора социального найма (обязательства по сохранности жилого помещения и поддержанию его в надлежащем состоянии, по текущему ремонту жилого помещения, по внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги (часть 3 статьи 67 ЖК РФ).

25. Разрешая споры, связанные с признанием лица членом семьи нанимателя жилого помещения по договору социального найма, судам необходимо учитывать, что круг лиц, являющихся членами семьи нанимателя, определен частью 1 статьи 69 ЖК РФ. К ним относятся:

а) супруг, а также дети и родители данного нанимателя, проживающие совместно с ним;

б) другие родственники, нетрудоспособные иждивенцы, если они вселены нанимателем в качестве членов его семьи и ведут с ним общее хозяйство.

К другим родственникам при этом могут быть отнесены любые родственники как самого нанимателя, так и членов его семьи независимо от степени родства как по восходящей, так и нисходящей линии.

При определении круга лиц, относящихся к нетрудоспособным иждивенцам, судам надлежит руководствоваться пунктами 2, 3 статьи 9 Федерального закона от 17 декабря 2001 г. N 173-ФЗ "О трудовых пенсиях в Российской Федерации", содержащими перечень нетрудоспособных лиц, а также понятие нахождения лица на иждивении.

Под ведением общего хозяйства, являющимся обязательным условием признания членами семьи нанимателя других родственников и нетрудоспособ-

ных иждивенцев, следует, в частности, понимать наличие у нанимателя и указанных лиц совместного бюджета, общих расходов на приобретение продуктов питания, имущества для совместного пользования и т.п.

Для признания других родственников и нетрудоспособных иждивенцев членами семьи нанимателя требуется также выяснить содержание волеизъявления нанимателя (других членов его семьи) в отношении их вселения в жилое помещение: вселялись ли они для проживания в жилом помещении как члены семьи нанимателя или жилое помещение предоставлено им для проживания по иным основаниям (договор поднайма, временные жильцы). В случае спора факт вселения лица в качестве члена семьи нанимателя либо по иному основанию может быть подтвержден любыми доказательствами (статья 55 ГПК РФ).

В соответствии с частью 1 статьи 69 ЖК РФ членами семьи нанимателя, кроме перечисленных выше категорий граждан, могут быть признаны и иные лица, но лишь в исключительных случаях и только в судебном порядке. Решая вопрос о возможности признания иных лиц членами семьи нанимателя (например, лица, проживающего совместно с нанимателем без регистрации брака), суду необходимо выяснить, были ли эти лица вселены в жилое помещение в качестве члена семьи нанимателя или в ином качестве, вели ли они с нанимателем общее хозяйство, в течение какого времени они проживают в жилом помещении, имеют ли они право на другое жилое помещение и не утрачено ли ими такое право.

26. Обратить внимание судов на то, что, по смыслу находящихся в нормативном единстве положений статьи 69 ЖК РФ и части 1 статьи 70 ЖК РФ, лица, вселенные нанимателем жилого помещения по договору социального найма в качестве членов его семьи, приобретают равные с нанимателем права и обязанности при условии, что они вселены в жилое помещение с соблюдением предусмотренного частью 1 статьи 70 ЖК РФ порядка реализации нанимателем права на вселение в жилое помещение других лиц в качестве членов своей семьи.

В соответствии с частью 1 статьи 70 ЖК РФ наниматель вправе с согласия в письменной форме членов своей семьи, в том числе временно отсутствующих, вселить в занимаемое им жилое помещение по договору социального найма своего супруга, детей и родителей. При этом не имеет значения, что обеспеченность общей площадью жилого помещения на каждого члена семьи составит менее учетной нормы (часть 5 статьи 50 ЖК РФ).

В то же время для вселения нанимателем в жилое помещение других граждан в качестве проживающих совместно с ним членов его семьи нанимателем должно быть получено согласие в письменной форме не только членов своей семьи, но и наймодателя. Наймодатель вправе запретить вселение других граждан, если после их вселения общая площадь занимаемого жилого помещения на одного члена семьи составит менее учетной нормы.

С целью обеспечения права несовершеннолетних детей жить и воспитываться в семье (статья 54 СК РФ) частью 1 статьи 70 ЖК РФ установлено, что не требуется согласие остальных членов семьи нанимателя и наймодателя для вселения к родителям их несовершеннолетних детей (это могут быть дети как самого нанимателя, так и других членов его семьи, проживающих в жилом помещении).

Судам также следует иметь в виду, что Жилищный кодекс Российской Федерации (часть 1 статьи 70 ЖК РФ) не предусматривает возможности ограничения соглашением сторон права пользования жилым помещением по договору социального найма вселенного члена семьи нанимателя.

Отказ наймодателя в даче согласия на вселение других лиц в жилое помещение может быть оспорен в судебном порядке. Вместе с тем причины, по которым члены семьи нанимателя отказывают в даче согласия на вселение в жилое помещение других лиц, не имеют правового значения, а потому их отказ в таком согласии не может быть признан судом неправомерным.

27. Вселение в жилое помещение новых членов семьи нанимателя, согласно части 2 статьи 70 ЖК РФ, влечет за собой необходимость внесения соответствующих изменений в ранее заключенный договор социального найма жилого помещения в части указания таких лиц в данном договоре. Вместе с тем несоблюдение этой нормы само по себе не является основанием для признания вселенного члена семьи нанимателя не приобретшим права на жилое помещение при соблюдении установленного частью 1 статьи 70 ЖК РФ порядка вселения нанимателем в жилое помещение других граждан в качестве членов своей семьи.

28. Если на вселение лица в жилое помещение не было получено письменного согласия нанимателя и (или) членов семьи нанимателя, а также согласия наймодателя, когда оно необходимо (часть 1 статьи 70 ЖК РФ), то такое вселение следует рассматривать как незаконное и не порождающее у лица прав члена семьи нанимателя на жилое помещение. В таком случае наймодатель, наниматель и (или) член семьи нанимателя вправе предъявить к вселившемуся лицу требование об устранении нарушений их жилищных прав и восстановлении положения, существовавшего до их нарушения (пункт 2 части 3 статьи 11 ЖК РФ), на которое исходя из аналогии закона (часть 1 статьи 7 ЖК РФ) применительно к правилам, предусмотренным статьей 208 ГК РФ, исковая давность не распространяется. При удовлетворении названного требования лицо, незаконно вселившееся в жилое помещение, подлежит выселению без предоставления другого жилого помещения.

29. В силу части 4 статьи 69 ЖК РФ, если гражданин перестал быть членом семьи нанимателя жилого помещения по договору социального найма (например, в связи с расторжением брака, прекращением ведения общего хозяйства), но продолжает проживать в занимаемом жилом помещении, за ним сохраняются такие же права, какие имеют наниматель и члены его семьи, в том числе: право бессрочно пользоваться жилым помещением (часть 2 статьи 60 ЖК РФ), сохранять право пользования жилым помещением в случае временного отсутствия (статья 71 ЖК РФ), право вселять в жилое помещение других лиц с соблюдением правил статьи 70 ЖК РФ, право требовать принудительного обмена жилого помещения в судебном порядке (статья 72 ЖК РФ), право заключать договор поднайма с соблюдением правил статьи 76 ЖК РФ и др.

Поскольку за бывшим членом семьи нанимателя жилого помещения по договору социального найма, продолжающим проживать в жилом помещении, сохраняются такие же права, какие имеют наниматель и члены его семьи, то для

вселения нанимателем своего супруга, своих совершеннолетних детей и родителей, других граждан в качестве членов своей семьи требуется получение письменного согласия названного бывшего члена семьи нанимателя (часть 1 статьи 70 ЖК РФ). Получение согласия бывшего члена семьи нанимателя в установленной законом форме требуется также и в иных случаях осуществления нанимателем правомочий по договору социального найма (обмен жилого помещения, передача его в поднаем, вселение временных жильцов, замена жилого помещения, перепланировка и переустройство жилого помещения, изменение или расторжение договора).

30. Частью 4 статьи 69 ЖК РФ установлена самостоятельная ответственность бывшего члена семьи нанимателя жилого помещения по договору социального найма, продолжающего проживать в этом жилом помещении, по его обязательствам, вытекающим из соответствующего договора социального найма. Поэтому он вправе потребовать от наймодателя и нанимателя заключения с ним отдельного соглашения, определяющего порядок и размер его участия в расходах по внесению платы за наем жилого помещения и коммунальные услуги, ремонт и содержание жилого помещения. Предложение о заключении такого соглашения может также исходить и от нанимателя. Споры, возникающие в связи с отказом наймодателя и (или) нанимателя заключить такое соглашение или в связи с недостижением соглашения между сторонами по его содержанию, разрешаются в судебном порядке.

Суд, рассматривая названные споры, вправе применительно к положениям частей 4, 5 статьи 155, статьи 156 ЖК РФ и статьи 249 ГК РФ определить порядок и размер участия бывшего члена семьи нанимателя в расходах на оплату жилого помещения и коммунальных услуг, исходя из приходящейся на него доли общей площади жилого помещения, с возложением на наймодателя (управляющую организацию) обязанности заключить с бывшим членом семьи нанимателя соответствующее соглашение и выдать ему отдельный платежный документ на оплату жилого помещения и коммунальных услуг. Если между лицами, проживающими в жилом помещении по договору социального найма, имеется соглашение об определении порядка пользования этим жилым помещением (например, бывший член семьи нанимателя пользуется отдельной комнатой в квартире), то вышеуказанные расходы могут быть определены судом с учетом данного обстоятельства.

31. Судам необходимо иметь в виду, что Жилищный кодекс Российской Федерации не содержит норм о праве члена семьи нанимателя жилого помещения потребовать от наймодателя изменения договора социального найма путем заключения с ним отдельного договора социального найма. В связи с этим требование члена семьи нанимателя о заключении с ним отдельного договора найма жилого помещения (в том числе с учетом положений статьи 5 Вводного закона и в отношении жилого помещения, предоставленного по договору социального найма до 1 марта 2005 года), исходя из объема жилищных прав нанимателя и членов его семьи, определенных статьями 67 ЖК РФ и пунктом 6 Типового договора социального найма жилого помещения, утвержденного Постановлением

Правительства Российской Федерации от 21 мая 2005 г. N 315, удовлетворению не подлежит.

32. При временном отсутствии нанимателя жилого помещения и (или) членов его семьи, включая бывших членов семьи, за ними сохраняются все права и обязанности по договору социального найма жилого помещения (статья 71 ЖК РФ). Если отсутствие в жилом помещении указанных лиц не носит временного характера, то заинтересованные лица (наймодатель, наниматель, члены семьи нанимателя) вправе потребовать в судебном порядке признания их утратившими право на жилое помещение на основании части 3 статьи 83 ЖК РФ в связи с выездом в другое место жительства и расторжения тем самым договора социального найма.

Разрешая споры о признании нанимателя, члена семьи нанимателя или бывшего члена семьи нанимателя жилого помещения утратившими право пользования жилым помещением по договору социального найма вследствие их постоянного отсутствия в жилом помещении по причине выезда из него, судам надлежит выяснять: по какой причине и как долго ответчик отсутствует в жилом помещении, носит ли его выезд из жилого помещения вынужденный характер (конфликтные отношения в семье, расторжение брака) или добровольный, временный (работа, обучение, лечение и т.п.) или постоянный (вывез свои вещи, переехал в другой населенный пункт, вступил в новый брак и проживает с новой семьей в другом жилом помещении и т.п.), не чинились ли ему препятствия в пользовании жилым помещением со стороны других лиц, проживающих в нем, приобрел ли ответчик право пользования другим жилым помещением в новом месте жительства, исполняет ли он обязанности по договору по оплате жилого помещения и коммунальных услуг и др.

При установлении судом обстоятельств, свидетельствующих о добровольном выезде ответчика из жилого помещения в другое место жительства и об отсутствии препятствий в пользовании жилым помещением, а также о его отказе в одностороннем порядке от прав и обязанностей по договору социального найма, иск о признании его утратившим право на жилое помещение подлежит удовлетворению на основании части 3 статьи 83 ЖК РФ в связи с расторжением ответчиком в отношении себя договора социального найма.

Отсутствие же у гражданина, добровольно выехавшего из жилого помещения в другое место жительства, в новом месте жительства права пользования жилым помещением по договору социального найма или права собственности на жилое помещение само по себе не может являться основанием для признания отсутствия этого гражданина в спорном жилом помещении временным, поскольку согласно части 2 статьи 1 ЖК РФ граждане по своему усмотрению и в своих интересах осуществляют принадлежащие им жилищные права. Намерение гражданина отказаться от пользования жилым помещением по договору социального найма может подтверждаться различными доказательствами, в том числе и определенными действиями, в совокупности свидетельствующими о таком волеизъявлении гражданина как стороны в договоре найма жилого помещения.

33. При рассмотрении дел, связанных с обменом жилыми помещениями, судам следует учитывать, что в соответствии с частью 1 статьи 72 и статьей 74

ЖК РФ предметом договора обмена жилыми помещениями могут быть только жилые помещения, предоставленные гражданам по договору социального найма, а субъектами обмена – наниматели социального жилья. Обмен жилых помещений, относящихся к фонду социального использования, на жилые помещения индивидуального, специализированного и жилищного фонда коммерческого использования ("смешанный" обмен), а также обмен членом семьи нанимателя по договору социального найма приходящейся на него доли площади жилого помещения с другим лицом при условии вселения его в качестве члена семьи нанимателя ("родственный" обмен) Жилищным кодексом Российской Федерации не предусмотрен.

Исходя из положений статьи 5 Вводного закона ограничения в отношении предмета и субъектов договора обмена жилыми помещениями применяются и к жилым помещениям, предоставленным гражданам по договору социального найма до 1 марта 2005 года.

По делам данной категории также следует иметь в виду, что порядок и условия реализации нанимателем и членами его семьи права на обмен жилого помещения определены в статьях 72 – 74 ЖК РФ. Их нарушение может служить основанием для признания обмена жилыми помещениями недействительным (часть 1 статьи 75 ЖК РФ). Обмен может быть признан судом недействительным, кроме того, по основаниям, установленным гражданским законодательством для признания сделок недействительными (например, фиктивность обмена, совершение обмена под влиянием обмана, вследствие заблуждения).

34. Обязательным условием обмена занимаемого по договору социального найма жилого помещения является получение нанимателем письменного согласия всех проживающих совместно с ним членов его семьи, в том числе временно отсутствующих, а также наймодателя (часть 1 статьи 72 ЖК РФ), а если в жилом помещении проживают несовершеннолетние, недееспособные или ограниченно дееспособные граждане, являющиеся членами семьи нанимателя, – также согласия органов опеки и попечительства. Наймодатель, согласно части 4 статьи 74 ЖК РФ, вправе отказать в даче согласия на обмен жилыми помещениями только в случаях, предусмотренных статьей 73 ЖК РФ и частью 5 статьи 72 ЖК РФ, содержащей требование о соблюдении учетной нормы общей площади на каждого вселяющегося в результате обмена члена семьи.

Отказ наймодателя в даче согласия на обмен жилыми помещениями может быть оспорен нанимателем и членами его семьи в судебном порядке по правилам искового производства.

По правилам искового производства рассматриваются и разрешаются также дела по искам проживающих совместно с нанимателем членов его семьи о принудительном обмене жилого помещения (часть 3 статьи 72 ЖК РФ), если между нанимателем и членами его семьи не достигнуто соглашение об обмене.

При этом под заслуживающими внимания доводами и интересами лиц, проживающих в обмениваемом жилом помещении, которые должны учитываться судом при разрешении данных дел, следует понимать наличие обстоятельств, препятствующих им в силу возраста, состояния здоровья, места работы,

учебы и т.п. пользоваться предоставляемым в порядке обмена жилым помещением. Если спор об обмене возник между бывшими членами семьи, занимающими отдельную квартиру, несогласие одного или нескольких из них переехать в жилое помещение, расположенное в коммунальной квартире, само по себе не является основанием для отказа в удовлетворении иска, поскольку при распаде семьи, повлекшем необходимость обмена, данные лица фактически уже не пользуются отдельной квартирой.

35. Судам необходимо иметь в виду, что расторжение договора социального найма жилого помещения и выселение из него граждан по требованию наймодателя или органов государственной власти и органов местного самоуправления, как следует из положений части 4 статьи 3 ЖК РФ, возможны лишь по установленным в Жилищном кодексе Российской Федерации основаниям и порядке (статьи 29, 83, 85 – 91 ЖК РФ).

Применение положений Гражданского кодекса Российской Федерации к отношениям по расторжению и прекращению договора социального найма исходя из содержания пункта 3 статьи 672 ГК РФ не допускается.

36. При принятии искового заявления о выселении граждан из жилого помещения, занимаемого ими по договору социального найма, с предоставлением другого благоустроенного жилого помещения (статья 85 ЖК РФ) или другого жилого помещения (статья 90 ЖК РФ) по договорам социального найма судья должен проверить, указано ли в заявлении конкретное и свободное от прав других лиц жилое помещение, в которое могут быть выселены граждане. При отсутствии такого указания судья в соответствии со статьей 136 ГПК РФ выносит определение об оставлении заявления без движения, о чем извещает истца, и предоставляет ему разумный срок для исправления недостатка заявления. В случае неисполнения требования судьи заявление считается неподанным и возвращается истцу.

37. По делам о выселении граждан в другое благоустроенное жилое помещение по основаниям, предусмотренным статьями 86 – 88 ЖК РФ, то есть в связи с невозможностью использования жилого помещения по назначению (дом, в котором находится жилое помещение, подлежит сносу; жилое помещение подлежит переводу в нежилое помещение; жилое помещение признано непригодным для проживания; в результате реконструкции или капитального ремонта жилого дома жилое помещение не сохраняется или уменьшается, в результате чего граждане могут быть признаны нуждающимися в жилых помещениях (статья 51 ЖК РФ), или увеличивается, в результате чего общая площадь жилого помещения на одного члена семьи существенно превысит норму предоставления (статья 50 ЖК РФ), судам надлежит учитывать, что предоставляемое гражданам по договору социального найма другое жилое помещение должно отвечать требованиям статьи 89 ЖК РФ: оно должно быть благоустроенным применительно к условиям соответствующего населенного пункта, равнозначным по общей площади ранее занимаемому жилому помещению, отвечать установленным требованиям и находиться в черте данного населенного пункта. Если наниматель и члены его семьи

занимали квартиру или комнату (комнаты) в коммунальной квартире, им предоставляется квартира или жилое помещение, состоящее из того же числа комнат, в коммунальной квартире.

Суду следует проверить, отвечает ли предоставляемое выселяемым гражданам жилое помещение уровню благоустроенности жилых помещений применительно к условиям данного населенного пункта, принимая во внимание прежде всего уровень благоустроенности жилых помещений государственного и муниципального жилищных фондов в этом населенном пункте, не будут ли ухудшены жилищные условия выселяемых в него граждан. При этом неблагоустроенность жилого помещения, из которого выселяется гражданин, и (или) отсутствие в нем коммунальных удобств не являются основанием для предоставления ему жилого помещения, не отвечающего требованиям статьи 89 ЖК РФ.

Необходимо учитывать, что общие требования к благоустроенности жилого помещения определены в Положении о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, утвержденном Постановлением Правительства Российской Федерации от 28 января 2006 г. N 47. Эти требования носят обязательный характер и не могут быть снижены субъектами Российской Федерации и муниципальными образованиями.

Судам необходимо также иметь в виду, что при выселении граждан из жилых помещений по основаниям, перечисленным в статьях 86 – 88 ЖК РФ, другое благоустроенное жилое помещение по договору социального найма, равнозначное по общей площади ранее занимаемому, предоставляется гражданам не в связи с улучшением жилищных условий, а потому иные обстоятельства (названные, например, в части 5 статьи 57, статье 58 ЖК РФ), учитываемые при предоставлении жилых помещений гражданам, состоящим на учете в качестве нуждающихся в жилых помещениях, во внимание не принимаются. При этом граждане, которым в связи с выселением предоставлено другое равнозначное жилое помещение, сохраняют право состоять на учете в качестве нуждающихся в жилых помещениях, если для них не отпали основания состоять на таком учете (статья 55 ЖК РФ).

При удовлетворении судом иска о выселении гражданина из жилого помещения по основаниям, предусмотренным статьями 86 – 88 ЖК РФ, в резолютивной части решения суда должно быть указано конкретное благоустроенное жилое помещение, предоставляемое по договору социального найма выселяемому гражданину.

38. При рассмотрении иска наймодателя о расторжении договора социального найма жилого помещения и выселении нанимателя и проживающих совместно с ним членов его семьи с предоставлением другого жилого помещения по договору социального найма в связи с невнесением ими платы за жилое помещение и коммунальные услуги в течение более шести месяцев без уважительных причин (пункт 1 части 4 статьи 83, статья 90 ЖК РФ) суду необходимо установить, по каким причинам и в течение какого периода времени нанимателем и членами его семьи (дееспособными или ограниченными судом в дееспособности) не исполнялась обязанность по оплате жилого помещения и коммунальных услуг.



Разрешая указанный спор, судам следует исходить из того, что, по смыслу пункта 1 части 4 статьи 83 и статьи 90 ЖК РФ, обстоятельством, имеющим юридическое значение, является невнесение нанимателем и членами его семьи названных платежей непрерывно более чем шесть месяцев подряд.

К уважительным причинам невнесения нанимателем и членами его семьи платы за жилое помещение и коммунальные услуги судом могут быть, например, отнесены: длительные задержки выплаты заработной платы, пенсии; тяжелое материальное положение нанимателя и дееспособных членов его семьи в связи с утратой ими работы и невозможностью трудоустройства, несмотря на предпринимаемые ими меры; болезнь нанимателя и (или) членов его семьи; наличие в составе семьи инвалидов, несовершеннолетних детей и др.

Заявленный иск не может быть удовлетворен, если суд придет к выводу об уважительности причин невнесения платы нанимателем и членами его семьи за жилое помещение и коммунальные услуги более чем шесть месяцев подряд.

В резолютивной части решения суда о расторжении договора социального найма и выселении нанимателя и членов его семьи по основанию, предусмотренному статьей 90 ЖК РФ, должно быть указано конкретное другое жилое помещение, предоставляемое по договору социального найма выселяемым нанимателю и членам его семьи.

Предоставляемое другое жилое помещение должно быть изолированным, пригодным для постоянного проживания (часть 2 статьи 15 ЖК РФ), быть по размеру не менее шести квадратных метров жилой площади на одного человека (статьи 90 и 105 ЖК РФ), располагаться в том же населенном пункте и относиться к жилищному фонду социального использования.

39. В соответствии с частью 1 статьи 91 ЖК РФ наниматель и (или) проживающие совместно с ним члены его семьи могут быть выселены из жилого помещения по требованию наймодателя или других заинтересованных лиц в судебном порядке без предоставления другого жилого помещения в случаях, если они используют жилое помещение не по назначению, систематически нарушают права и законные интересы соседей или бесхозяйственно обращаются с жилым помещением, допуская его разрушение.

К заинтересованным лицам, имеющим право обратиться в суд с требованием о выселении нанимателя жилого помещения и (или) членов его семьи, в указанных случаях относятся лица, чьи права нарушаются неправомерными действиями нанимателя и (или) проживающих совместно с ним членов его семьи (например, соседи по дому, коммунальной квартире).

Обратиться в суд с иском о выселении нанимателя и (или) членов его семьи вправе также органы государственной жилищной инспекции, осуществляющие контроль за использованием жилищного фонда, соблюдением правил пользования жилыми помещениями.

Разрешая дела о выселении нанимателя и (или) проживающих совместно с ним членов его семьи из жилого помещения без предоставления другого жилого помещения по основаниям, предусмотренным частью 1 статьи 91 ЖК РФ, суды должны исходить из того, что такое выселение является крайней мерой ответ-

ственности и возможно лишь при установлении факта систематичности противоправных виновных действий со стороны нанимателя и (или) членов его семьи, которые, несмотря на предупреждение наймодателя в любой форме (устной или письменной) о необходимости устранить допущенные нарушения, эти нарушения не устранили.

Под использованием жилого помещения не по назначению исходя из положений частей 1 – 3 статьи 17 ЖК РФ следует понимать использование жилого помещения не для проживания граждан, а для иных целей (например, использование его для офисов, складов, размещения промышленных производств, содержания и разведения животных), то есть фактическое превращение жилого помещения в нежилое. В то же время необходимо учитывать, что законом (часть 2 статьи 17 ЖК РФ) допускается использование жилого помещения для осуществления профессиональной деятельности (например, научной, творческой, адвокатской и др.) или индивидуальной предпринимательской деятельности без перевода его в нежилое гражданами, проживающими в нем на законных основаниях (в том числе по договору социального найма), но при условии, что это не нарушает права и законные интересы других граждан, а также требования, которым должно отвечать жилое помещение (пожарной безопасности, санитарно-гигиенические и др.).

К систематическому нарушению прав и законных интересов соседей нанимателем и (или) членами его семьи с учетом положений части 2 статьи 1 и части 4 статьи 17 ЖК РФ следует отнести их неоднократные, постоянно повторяющиеся действия по пользованию жилым помещением без соблюдения прав и законных интересов проживающих в этом жилом помещении или доме граждан, без соблюдения требований пожарной безопасности, санитарно-гигиенических, экологических и иных требований законодательства, правил пользования жилыми помещениями (например, прослушивание музыки, использование телевизора, игра на музыкальных инструментах в ночное время с превышением допустимой громкости; производство ремонтных, строительных работ или иных действий, повлекших нарушение покоя граждан и тишины в ночное время; нарушение правил содержания домашних животных; совершение в отношении соседей хулиганских действий и др.).

Если такие действия совершаются бывшим членом семьи нанимателя, то, поскольку он и наниматель, а также члены его семьи, проживающие в одном жилом помещении, фактически становятся по отношению друг к другу соседями, заинтересованные лица вправе обратиться с требованием о выселении бывшего члена семьи нанимателя из жилого помещения без предоставления другого жилого помещения на основании части 1 статьи 91 ЖК РФ.

Под систематическим бесхозяйственным обращением с жилым помещением, ведущим к его разрушению, следует понимать целенаправленные постоянного характера действия нанимателя и (или) членов его семьи, влекущие повреждение либо уничтожение структурных элементов квартиры (окон, дверей, пола, стен, санитарно-технического оборудования и т.п.).

Принимая во внимание, что наймодатель вправе назначить нанимателю и членам его семьи разумный срок для устранения допущенного их действиями

разрушения жилого помещения (часть 1 статьи 91 ЖК РФ), суду при рассмотрении дела о выселении необходимо проверить, назначался ли такой срок наймодателем и были ли предприняты нанимателем и членами его семьи какие-либо меры для устранения этих нарушений (приведения жилого помещения в состояние, пригодное для постоянного проживания).

40. По делам о выселении из жилого помещения граждан, лишенных родительских прав, без предоставления им другого жилого помещения (часть 2 статьи 91 ЖК РФ) необходимо иметь в виду, что иск о выселении подлежит удовлетворению, если в ходе судебного разбирательства суд придет к выводу о невозможности совместного проживания этих граждан с детьми, в отношении которых они лишены родительских прав.

С иском о выселении из жилого помещения родителей, лишенных родительских прав, могут обратиться органы опеки и попечительства, опекун (попечитель) или приемный родитель ребенка, прокурор, а также родитель, не лишенный родительских прав.

### Наем специализированных жилых помещений

41. При применении положений Жилищного кодекса Российской Федерации о договоре найма специализированных жилых помещений судам надлежит учитывать следующее:

а) к специализированным жилым помещениям, которые могут быть объектом договора найма, относятся: служебные жилые помещения, жилые помещения в общежитиях, жилые помещения маневренного фонда, жилые помещения фонда для временного поселения вынужденных переселенцев, жилые помещения фонда для временного поселения лиц, признанных беженцами, жилые помещения в домах системы социального обслуживания граждан.

В качестве специализированных жилых помещений используются жилые помещения государственного и муниципального жилищных фондов (часть 2 статьи 92 ЖК РФ). Исчерпывающий перечень, назначение специализированных жилых помещений и категории граждан, для временного проживания которых они предназначены, определены статьями 92 – 98 ЖК РФ.

Использование жилого помещения в качестве специализированного жилого помещения, за исключением случаев, предусмотренных федеральными законами, допускается только после отнесения его к специализированному жилищному фонду решением органа, осуществляющего управление государственным или муниципальным жилищным фондом, в соответствии с установленным порядком и требованиями (часть 2 статьи 90 ЖК РФ), которые в настоящее время определены Правилами отнесения жилого помещения к специализированному жилищному фонду, утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 26 января 2006 г. N 42.

Вопрос о том, является ли конкретное жилое помещение специализированным (в частности, служебным, общежитием, жильем для временного поселения вынужденных переселенцев или лиц, признанных беженцами), решается, в силу

статьи 5 Вводного закона, исходя из положений законодательства, действовавшего на момент предоставления данного жилого помещения;

б) после 1 марта 2005 года основанием заключения договора найма конкретного специализированного жилого помещения, дающего право на вселение и проживание в жилом помещении, является, согласно статье 99 ЖК РФ, решение собственника такого жилого помещения или действующего от его имени уполномоченного органа государственной власти или уполномоченного органа местного самоуправления либо иного уполномоченного им лица (например, администрации государственного унитарного предприятия, государственного или муниципального учреждения) о предоставлении гражданину, не обеспеченному жилым помещением в соответствующем населенном пункте, специализированного жилого помещения. Типовые договоры найма специализированных жилых помещений утверждены Постановлением Правительства Российской Федерации от 26 января 2006 г. N 42.

В то же время необходимо иметь в виду, что по действующему до 1 марта 2005 года законодательству основанием для вселения в служебное жилое помещение и заключения договора найма служебного жилого помещения являлся установленной формы ордер (статьи 47, 105 ЖК РСФСР), а основанием для вселения в общежитие – ордер на занятие по найму жилой площади в общежитии по установленной форме (статья 109 ЖК РСФСР);

в) нарушение требований Жилищного кодекса Российской Федерации и Правил отнесения жилого помещения к специализированному жилищному фонду при принятии решения о предоставлении гражданину специализированного жилого помещения с учетом положений пункта 2 части 3 статьи 11 ЖК РФ и части 2 статьи 99 ЖК РФ может служить основанием для предъявления в судебном порядке заинтересованными лицами требования о признании этого решения, а также заключенного на его основании договора найма специализированного жилого помещения недействительными и выселении проживающих в жилом помещении лиц.

Требования о признании недействительными решения о предоставлении гражданину специализированного жилого помещения и заключенного на его основании договора найма специализированного жилого помещения подлежат разрешению исходя из аналогии закона (часть 1 статьи 7 ЖК РФ) применительно к правилам, установленным статьей 168 ГК РФ, о недействительности сделки, не соответствующей закону или иным правовым актам, а также пунктом 1 статьи 181 ГК РФ, предусматривающим трехгодичный срок исковой давности по требованию о применении последствий недействительности ничтожной сделки, течение которого начинается со дня, когда началось исполнение этой сделки.

Решение о предоставлении специализированного жилого помещения и, соответственно, договор найма специализированного жилого помещения могут быть признаны недействительными, если будет установлено, что нарушены требования, предъявляемые к форме и порядку принятия указанного решения, а также если отсутствуют необходимые основания для заключения договора специализированного найма жилого помещения (например, гражданин предоставил

не соответствующие действительности сведения о заключении трудового договора или назначении на должность, у гражданина имеется иное жилое помещение в данном населенном пункте, гражданин не отнесен законом к категориям граждан, имеющих право на получение специализированного жилого помещения);

г) к отношениям по пользованию специализированными жилыми помещениями, возникшим до введения в действие Жилищного кодекса Российской Федерации, применяются с учетом их длящегося характера нормы Жилищного кодекса Российской Федерации, за исключением случаев, предусмотренных Вводным законом (статья 5 Вводного закона);

д) в договоре найма специализированного жилого помещения указываются члены семьи нанимателя (часть 6 статьи 100 ЖК РФ). Принимая во внимание, что типовыми договорами найма специализированных жилых помещений нанимателю предоставлено право пользоваться жилым помещением вместе с членами семьи, он вправе вселить в это жилое помещение других лиц в качестве членов своей семьи (например, супруга, детей, родителей) с соблюдением требований, установленных статьей 70 ЖК РФ;

е) члены семьи нанимателя специализированного жилого помещения, за исключением служебного жилого помещения, имеют равные с нанимателем права и обязанности по договору (часть 5 статьи 100, части 3, 4 статьи 67, статья 69 ЖК РФ).

Члены семьи нанимателя служебного жилого помещения в соответствии с частью 5 статьи 100 и частями 2 – 4 статьи 31 ЖК РФ имеют равное с нанимателем право пользования жилым помещением, если иное не установлено соглашением между ними. В случае прекращения семейных отношений между нанимателем служебного жилого помещения и членом его семьи право пользования служебным жилым помещением за бывшим членом семьи нанимателя, по общему правилу, не сохраняется (часть 4 статьи 31 ЖК РФ). Однако оно может быть сохранено за бывшим членом семьи нанимателя служебного жилого помещения по решению суда на определенный срок по основаниям, предусмотренным частью 4 статьи 31 ЖК РФ.

42. В соответствии с частью 1 статьи 103 ЖК РФ в случаях расторжения или прекращения договора найма специализированных жилых помещений граждане должны освободить жилые помещения, которые они занимали по данным договорам. В случае отказа освободить такие жилые помещения указанные граждане подлежат выселению в судебном порядке без предоставления других жилых помещений, за исключением случаев, предусмотренных частью 2 статьи 102 и частью 2 статьи 103 ЖК РФ.

В этой связи по делам о выселении граждан из специализированных жилых помещений (статья 103 ЖК РФ) судам необходимо иметь в виду, что не могут быть выселены из служебных жилых помещений и жилых помещений в общежитиях без предоставления других жилых помещений граждане, перечисленные в пунктах 1 – 4 части 2 статьи 103 ЖК РФ, при условии, что они не являются 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 состоят на учете в качестве нуждающихся в жилых помещениях.

Предоставляемое гражданам, выселяемым из служебного жилого помещения или жилого помещения в общежитии, другое жилое помещение должно находиться в черте соответствующего населенного пункта (часть 3 статьи 103 ЖК РФ), отвечать санитарным и техническим требованиям (часть 2 статьи 15 ЖК РФ) и, как следует из содержания части 2 статьи 103 ЖК РФ, относиться к жилищному фонду социального использования. Благоустроенность и размер другого жилого помещения правового значения не имеют.

43. Судам следует учитывать, что статьей 13 Вводного закона предусмотрены дополнительные гарантии для граждан, проживающих в служебных жилых помещениях и жилых помещениях в общежитиях, предоставленных им до введения в действие Жилищного кодекса Российской Федерации. В соответствии с названной статьей указанные граждане, состоящие на учете в качестве нуждающихся в жилых помещениях, предоставляемых по договорам социального найма (часть 1 статьи 51 ЖК РФ), или имеющие право состоять на данном учете (часть 2 статьи 52 ЖК РФ), не могут быть выселены из служебных жилых помещений и жилых помещений в общежитиях без предоставления других жилых помещений, если их выселение не допускалось законом до введения в действие Жилищного кодекса Российской Федерации. Категории граждан, выселяемых из служебных жилых помещений и общежитий с предоставлением другого жилого помещения, были определены статьями 108 и 110 ЖК РСФСР.

44. В связи с принятием настоящего Постановления признать утратившим силу пункт 13 Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 24 августа 1993 г. N 8 "О некоторых вопросах применения судами Закона Российской Федерации "О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации" в редакции Постановлений Пленума от 21 декабря 1993 г. N 11 и от 25 октября 1996 г. N 10, с изменениями и дополнениями, внесенными Постановлением Пленума от 6 февраля 2007 г. N 6.

***Обзор практики по делам, связанным с самовольным строительством***  
(Утвержден Президиумом Верховного Суда Российской Федерации  
29 апреля 2014 года)

Верховным Судом РФ совместно с верховными судами республик, краевыми, областными и равными им судами проведено изучение судебной практики по делам, связанным с самовольным строительством.

Статья 222 ГК РФ, закрепляя правовой режим самовольной постройки и предоставляя возможность при определенных обстоятельствах ввести такую постройку в гражданский оборот, одновременно регулирует различные по своей правовой природе правоотношения, как административные (связанные с совершением публичного деликта – строительства с нарушением норм земельного за-

конодательства, регулирующих предоставление земельного участка под строительство, либо градостроительных норм, регулирующих проектирование и строительство), так и частно-правовые.

При рассмотрении дел указанной категории суды руководствуются положениями Конституции Российской Федерации, Гражданского, Земельного, Градостроительного, Жилищного кодексов Российской Федерации, а также учитывают разъяснения, содержащиеся в постановлении Пленума Верховного Суда РФ и Пленума Высшего Арбитражного Суда РФ от 29 апреля 2010 г. N 10/22 "О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав".

### Вопросы применения процессуального права

При определении подведомственности дел, связанных с применением положений ст. 222 ГК РФ, судам необходимо учитывать субъектный состав участников спора и характер правоотношений в их совокупности.

Анализ судебной практики свидетельствует о том, что определение подведомственности дел по искам о признании права собственности на самовольно возведенные нежилые строения, а также по искам муниципальных образований и прокуроров о сносе таких самовольных построек вызывает у судов определенные сложности.

Частью 3 ст. 22 ГПК РФ установлено, что суды рассматривают и разрешают дела, предусмотренные чч. 1 и 2 указанной статьи, за исключением экономических споров и других дел, отнесенных федеральным конституционным законом и федеральным законом к ведению арбитражных судов.

В соответствии с положениями чч. 1 и 2 ст. 27 АПК РФ арбитражному суду подведомственны дела по экономическим спорам и другие дела, связанные с осуществлением предпринимательской и иной экономической деятельности. Арбитражные суды разрешают экономические споры и рассматривают иные дела с участием организаций, являющихся юридическими лицами, граждан, осуществляющих предпринимательскую деятельность без образования юридического лица и имеющих статус индивидуального предпринимателя, приобретенный в установленном законом порядке, а в случаях, предусмотренных настоящим Кодексом и иными федеральными законами, с участием Российской Федерации, субъектов Российской Федерации, муниципальных образований, государственных органов, органов местного самоуправления, иных органов, должностных лиц, образований, не имеющих статуса юридического лица, и граждан, не имеющих статуса индивидуального предпринимателя.

Из приведенных норм права следует, что основными критериями отнесения того или иного спора к подведомственности арбитражного суда являются субъектный состав и экономический характер спора, применяемые в совокупности.

При отсутствии в материалах дела доказательств, подтверждающих наличие у истца по иску о признании права собственности на самовольно возведенное нежилое помещение, а равно у ответчика по иску муниципального образования

или прокурора о сносе такой постройки статуса индивидуального предпринимателя и осуществление им предпринимательской деятельности, вышеуказанный спор подведомствен суду общей юрисдикции. То обстоятельство, что предметом иска является нежилое помещение, в том числе такое, которое может быть использовано для предпринимательской деятельности, на подведомственность спора не влияет, поскольку закон не ограничивает права физических лиц иметь в собственности любое имущество, в том числе и нежилые помещения.

Наличие же у лица, которое возвело самовольную постройку, статуса индивидуального предпринимателя при отсутствии данных, свидетельствующих о том, что спорный объект недвижимости используется или будет использован для целей предпринимательской деятельности, само по себе не является основанием для отказа в принятии к производству судом общей юрисдикции искового заявления о признании права собственности или о сносе такой самовольной постройки по основаниям, установленным п. 1 ч. 1 ст. 134 ГПК РФ.

Определением районного суда прекращено в связи с неподведомственностью суду общей юрисдикции производство по делу по иску А. и Н. к администрации города о признании права собственности на самовольно возведенное нежилое здание – магазин.

Отменяя определение суда первой инстанции, судебная коллегия по гражданским делам областного суда пришла к правильному выводу о том, что спор подлежит рассмотрению судом общей юрисдикции, поскольку согласно материалам дела истцы не зарегистрированы в качестве индивидуальных предпринимателей и не осуществляют предпринимательскую деятельность, ими заявлены требования о признании права собственности на самовольно возведенный объект недвижимости, какие-либо сведения о том, что нежилое здание эксплуатируется истцами в целях предпринимательской или иной экономической деятельности, в материалах дела отсутствуют.

Дела по требованиям о сносе самовольной постройки, а равно о запрете самовольного строительства объекта недвижимости подсудны районному суду по месту нахождения объекта спора.

В. обратилась в суд с иском к обществу с ограниченной ответственностью о признании незаконным строительства жилого дома и автомобильной дороги на земельных участках, расположенных в зоне малоэтажной жилой застройки г. Владимира, указывая, что ответчик осуществляет строительство без необходимых разрешений и согласований с существенным нарушением строительных и градостроительных норм и правил, строительство создает угрозу причинения вреда жизни и здоровью.

Определением районного суда г. Владимира гражданское дело было передано для рассмотрения по подсудности в районный суд г. Москвы по месту нахождения ответчика.

Отменяя указанное определение, судебная коллегия по гражданским делам областного суда обоснованно указала, что требования В. сводятся к ограничению права пользования и распоряжения ответчиком указанными земельными участ-



ками, что по смыслу ч. 1 ст. 30 ГПК РФ, устанавливающей правило об исключительной подсудности исков о правах на земельные участки, участки недр, здания, в том числе жилые и нежилые помещения, строения, сооружения, другие объекты, прочно связанные с землей, суду по месту нахождения этих объектов, является основанием для рассмотрения иска по месту нахождения спорных объектов недвижимости.

Что же касается родовой подсудности, то при определении ее следует учитывать, что споры о сносе самовольных построек, признании реконструкции незаконной и приведении помещения в первоначальное состояние, о запрете строительства относятся к имущественным спорам, не подлежащим оценке. Гражданские дела по таким спорам в соответствии с требованиями ст. ст. 23, 24 ГПК РФ отнесены к подсудности районных судов.

На стадии принятия к производству суда иска о признании права собственности на объект недвижимости в порядке ст. 222 ГК РФ судье необходимо проверять наличие документов, свидетельствующих о принятии лицом, создавшим самовольную постройку, мер к получению разрешений на строительство, на ввод объекта в эксплуатацию (например, представление отказа уполномоченного органа в выдаче таких разрешений). В случае непредставления таких документов судья на основании ст. 136 ГПК РФ оставляет исковое заявление о признании права собственности на самовольную постройку без движения.

Признание права собственности на самовольную постройку в судебном порядке является исключительным способом защиты права, который может применяться в случае, если лицо, обратившееся в суд, по какой-либо независимой от него причине было лишено возможности получить правоустанавливающие документы на вновь созданный или реконструированный объект недвижимости в порядке, установленном нормативными правовыми актами, регулирующими отношения, связанные с градостроительной деятельностью, и отношения по использованию земель.

Такой иск не может быть использован для упрощения регистрации прав на вновь созданный объект недвижимости с целью обхода норм специального законодательства, предусматривающего разрешительный порядок создания и ввода в гражданский оборот новых недвижимых вещей.

Как разъяснено в п. 26 постановления Пленума Верховного Суда РФ и Пленума Высшего Арбитражного Суда РФ от 29 апреля 2010 г. N 10/22 "О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав", отсутствие разрешения на строительство само по себе не может служить основанием для отказа в иске о признании права собственности на самовольную постройку. В то же время суду необходимо установить, предпринимало ли лицо, создавшее самовольную постройку, надлежащие меры к ее легализации, в частности к получению разрешения на строительство и (или) акта ввода объекта в эксплуатацию, а также правомерно ли отказал уполномоченный орган в выдаче такого разрешения или акта ввода объекта в эксплуатацию.

Отсутствие в приложенных к исковому заявлению материалах документов, подтверждающих принятие надлежащих мер к легализации самовольной постройки, в частности к получению разрешения на строительство и (или) акта ввода объекта в эксплуатацию, сведений о причинах отказа уполномоченного органа в выдаче такого разрешения и (или) акта ввода объекта в эксплуатацию не позволяет суду сделать вывод о наличии нарушения либо угрозы нарушения прав, свобод или законных интересов лица, обращающегося в суд, что является обязательным условием для реализации права на судебную защиту (ч. 1 ст. 3 и ч. 1 ст. 4 ГПК РФ) и в соответствии со ст. ст. 131, 132, 136 ГПК РФ является основанием для вынесения определения об оставлении заявления без движения и предоставлении лицу, подавшему заявление, разумного срока для исправления недостатков.

Определением Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда РФ были оставлены без изменения определения районного суда об оставлении искового заявления К. и А. о признании права собственности на самовольно возведенные строения без движения и о возвращении искового заявления, а также определение судебной коллегии по гражданским делам областного суда.

При этом Судебная коллегия указала, что ст. ст. 51 и 55 ГрК РФ предусмотрено, что за разрешением на строительство на земельном участке и разрешением на ввод объекта в эксплуатацию застройщик с приложением названных в этих статьях документов должен обращаться в уполномоченный на то федеральный орган исполнительной власти, орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации или орган местного самоуправления по месту нахождения земельного участка.

В соответствии с пп. 4, 5 ч. 2 ст. 131 ГПК РФ в исковом заявлении должно быть указано, в чем заключается нарушение либо угроза нарушения прав, свобод или законных интересов истца и его требования, а также обстоятельства, на которых истец основывает свои требования, и доказательства, подтверждающие эти обстоятельства.

По делам о признании права собственности на самовольные постройки в порядке ст. 222 ГК РФ такими обстоятельствами, исходя из названных правовых норм, в частности, являются отсутствие разрешений на строительство на земельном участке, ввод объектов в эксплуатацию и невозможность их получения в органе местного самоуправления по месту нахождения такого земельного участка.

К исковому заявлению К. и А. о признании права собственности на самовольно возведенные строения не были приложены документы, подтверждающие их требования, свидетельствующие об обращении истцов в установленном порядке в орган местного самоуправления за разрешением на строительство и (или) ввод объектов в эксплуатацию или отказ в их выдаче мэрией города.

Оставляя без движения исковое заявление К. и А., а затем возвращая его истцам в связи с неустранением недостатков в установленный срок, судья районного суда исходил из того, что по вопросу получения разрешения на строительство и ввод объектов недвижимости в эксплуатацию в установленном законом порядке в орган местного самоуправления по месту нахождения земельного участка они не обращались, а представленный ответ отдела муниципального

строительного контроля мэрии свидетельствует лишь о том, что К. и А. в мэрию города не был представлен необходимый пакет документов для получения разрешения на ввод в эксплуатацию законченных строительством объектов.

Поскольку заявителями не были соблюдены требования ст. 131 ГПК РФ к содержанию искового заявления и в установленный срок не были выполнены указания судьи, перечисленные в определении об оставлении искового заявления без движения, Судебная коллегия Верховного Суда РФ признала данные процессуальные решения судьи правильными. (Определение Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда РФ N 80-В09-23.)

Запрет на производство строительных работ в качестве меры по обеспечению иска о сносе самовольной постройки может быть наложен судом как в отношении ответчика, так и в отношении иных лиц, фактически осуществляющих строительные работы на спорном объекте.

В ходе рассмотрения дела по иску о сносе самовольной постройки судом может быть удовлетворено ходатайство о применении обеспечительных мер в виде запрета на производство строительных работ. Однако в судебной практике возникают случаи, когда, несмотря на принятый судом в отношении ответчика (заказчика самовольного строительства) запрет на производство строительных работ, такие работы продолжают осуществляться иными лицами, что снижает оперативность и эффективность принимаемых судом мер по обеспечению иска.

Следует признать обоснованной практику судов, которые в соответствии с пп. 2, 3 ч. 1 ст. 140 ГПК РФ такие обеспечительные меры применяют как в отношении ответчика, так и в отношении иных лиц, фактически осуществляющих строительные работы на спорном объекте по заданию заказчика на основании гражданско-правовых либо трудовых договоров.

Определением районного суда, оставленным без изменения апелляционным определением областного суда, в ходе рассмотрения дела по иску Б. о сносе самовольной пристройки к жилому дому удовлетворено заявление истца об обеспечении иска. Ответчику Д., а также любым уполномоченным ею лицам запрещено до окончания производства по делу проведение строительных работ в жилом доме и на соответствующем земельном участке.

В резолютивной части решения суда о признании права собственности на самовольную постройку, реконструированный объект должны быть указаны сведения, позволяющие идентифицировать такой объект и его правообладателя.

Вступившие в законную силу судебные решения о признании права собственности на самовольную постройку, реконструированный объект являются основанием для государственной регистрации прав на недвижимое имущество (ст. 17 Федерального закона от 21 июля 1997 г. N 122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним"). В силу п. 1 ст. 18 названного Закона в решении должны содержаться сведения, необходимые для государственной регистрации прав на недвижимое имущество в Едином государственном реестре прав.

С учетом положений ст. 12 того же Закона, а также Правил ведения Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 18 февраля 1998 г. N 219, в резолютивной части такого решения суда должны содержаться сведения о правообладателе, об адресе (местонахождении) объекта, о его наименовании и назначении, площади, а если объект находится в общей долевой собственности – доле в праве в виде правильной простой дроби.

Отсутствие в резолютивной части решения суда подробного описания объекта затруднит государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и может повлечь необходимость разъяснения решения суда в соответствии с требованиями ст. 202 ГПК РФ.

Принимая решение о сносе самовольной постройки, суд при наличии соответствующего ходатайства истца вправе установить определенный срок для его исполнения. В случае неисполнения решения ответчиком в течение установленного срока суд может предоставить истцу право совершить эти действия за счет ответчика с взысканием с последнего необходимых расходов.

В соответствии с ч. 1 ст. 206 ГПК РФ при принятии решения, обязывающего ответчика совершить определенные действия, не связанные с передачей имущества или денежных сумм, суд в том же решении может указать, что, если ответчик не исполнит решение в течение установленного срока, истец вправе совершить эти действия за счет ответчика с взысканием с него необходимых расходов.

Такое указание может быть произведено судом с учетом конкретных обстоятельств дела и только при наличии соответствующего ходатайства истца.

Судом апелляционной инстанции было отменено решение районного суда и принято новое решение по делу по иску администрации муниципального образования к Ш. о сносе самовольно возведенного объекта капитального строительства. Установив, что спорный объект представляет собой пятиэтажный многоквартирный жилой дом, возведенный в отсутствие утвержденной проектной документации и разрешения на строительство с нарушением строительных норм и правил на земельном участке, предоставленном для эксплуатации индивидуального жилого дома, надлежащих мер к легализации которого Ш. не принимал, судебная коллегия удовлетворила заявленные требования о сносе самовольной постройки.

Для исполнения принятого решения суда был установлен трехмесячный срок, по истечении которого администрации города предоставлено право совершить действия по сносу самовольной постройки за счет Ш. с взысканием с него необходимых расходов.

Принятие судом признания ответчиком иска о признании права собственности на самовольно возведенный объект недвижимости без установления обстоятельств, при которых в силу пункта 3 статьи 222 ГК РФ может быть удовлетворено такое требование, является нарушением норм как материального, так и процессуального права.

К. обратился с иском к С., Д. о признании права собственности на жилые помещения – квартиры в многоквартирном доме, указывая, что между ним и ответчиками был заключен договор об инвестировании в строительство многоквартирного жилого дома, в соответствии с условиями которого истец обязался передать ответчикам денежные средства, а ответчики передать ему 1/9 доли в праве общей долевой собственности на указанный многоквартирный жилой дом. Свои обязательства по договору инвестирования истец исполнил в полном объеме, однако, несмотря на то что объект инвестирования построен и технический паспорт на него изготовлен, ответчики свои обязательства по договору не исполнили, от обязанностей по сдаче дома в эксплуатацию и передаче истцу указанных в договоре помещений, а также документов, необходимых для государственной регистрации права собственности, уклоняются.

Разрешая спор и удовлетворяя исковые требования К., суд первой инстанции принял во внимание признание ответчиками иска, указав, что оно не противоречит закону и не нарушает чьих-либо прав и охраняемых законом интересов.

Между тем в материалах дела имелось вынесенное ранее по другому гражданскому делу и вступившее в законную силу определение судебной коллегии по гражданским делам краевого суда, из которого следовало, что спорный дом выстроен на арендуемом муниципальном земельном участке с разрешенным использованием для эксплуатации здания магазина. Решение об изменении целевого назначения земельного участка и разрешенного вида его использования органом местного самоуправления не принималось.

Удовлетворяя иск о признании права собственности на квартиры в самовольно возведенном строении и ссылаясь на признание иска ответчиками, суды первой и апелляционной инстанций не учли положения ст. 222 ГК РФ и в качестве юридически значимого обстоятельства не установили целевое назначение земельного участка и вид его разрешенного использования.

Использование муниципального земельного участка не в соответствии с его целевым назначением и видом разрешенного использования нарушает права и законные интересы органа местного самоуправления, что в соответствии с положениями ст. 39 ГПК РФ является препятствием для принятия судом признания иска застройщиком. (Определение Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда РФ N 18-КГ13-100.)

### Вопросы применения материального права

Приобретательная давность не может распространяться на самовольно возведенное строение, расположенное на неправомерно занимаемом земельном участке.

При рассмотрении споров о признании права собственности на самовольную постройку необходимо учитывать, что действующее законодательство разграничивает основания возникновения права собственности в силу приобретательной давности (ст. 234 ГК РФ) и в связи с осуществлением самовольного строительства (ст. 222 ГК РФ).

Как указано в п. 16 постановления Пленума Верховного Суда РФ и Пленума Высшего Арбитражного Суда РФ от 29 апреля 2010 г. N 10/22 "О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав", по смыслу ст. ст. 225 и 234 ГК РФ право собственности в силу приобретательной давности может быть приобретено на имущество, принадлежащее на праве собственности другому лицу, а также на бесхозяйное имущество.

Приобретательная давность не может распространяться на случаи, когда в качестве объекта владения и пользования выступает самовольно возведенное строение, в том числе расположенное на неправомерно занимаемом земельном участке, поскольку в подобной ситуации отсутствует такое необходимое условие, как добросовестность застройщика, так как, осуществляя самовольное строительство, лицо должно было осознавать отсутствие у него оснований для возникновения права собственности. Тогда как лишь совокупность всех перечисленных в ст. 234 ГК РФ условий (добросовестность, открытость и непрерывность владения как своим собственным недвижимым имуществом в течение пятнадцати лет) является основанием для приобретения права собственности на это имущество в силу приобретательной давности.

Например, Л. обратилась в суд с иском к районной администрации о признании права собственности на хозяйственную постройку, указав, что на протяжении более девятнадцати лет она фактически владеет хозяйственной постройкой как своей собственной для ведения личного подсобного хозяйства. Постройка находится на расстоянии 53 метров от ближайшего жилого дома, что соответствует санитарно-эпидемиологическим правилам и нормативам, возведена с разрешения председателя сельского совета. По неизвестным причинам документы о праве на возведенную ею хозяйственную постройку уполномоченными органами власти ей своевременно не выданы.

Решением районного суда, оставленным без изменения определением судебной коллегии по гражданским делам областного суда, в удовлетворении исковых требований Л. отказано.

При разрешении спора судебными инстанциями установлено, что земельный участок, на котором расположена спорная хозяйственная постройка, находится в государственной собственности. Л. указанный участок на каком-либо вещном праве не предоставлялся. Разрешение на строительство спорной постройки не выдавалось, акт ввода объекта в эксплуатацию отсутствует.

Оснований для применения положений ст. 234 ГК РФ суды не усмотрели, обоснованно отметив, что возможность признания права собственности на самовольно возведенную на неправомерно занимаемом земельном участке постройку в порядке приобретательной давности не предусмотрена.

Учитывая, что земельный участок, на котором расположена постройка, не принадлежит истцу на каком-либо вещном праве, а также принимая во внимание отсутствие разрешения на строительство и акта ввода объекта в эксплуатацию, суды первой и апелляционной инстанций отказали в удовлетворении иска.

Возложение обязанности по сносу самовольной постройки представляет собой санкцию за совершенное правонарушение в виде осуществления самовольного строительства, в связи с чем возложение такого бремени на осуществившее ее лицо либо за его счет возможно при наличии вины застройщика.

Определением Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда РФ были отменены решение районного суда и определение судебной коллегии по гражданским делам областного суда по делу по иску В. и Ш. к городской администрации, комитету архитектуры и градостроительства города, обществу с ограниченной ответственностью о признании незаконным и об отмене постановления о выделении земельного участка, признании незаконным разрешения на строительство, демонтаже объекта, восстановлении зеленых насаждений.

Разрешая возникший спор, признавая незаконным и отменяя постановление администрации муниципального образования о предоставлении обществу земельного участка под строительство блочной автозаправочной станции и разрешение на строительство, возлагая обязанность на общество с ограниченной ответственностью освободить земельный участок от размещенного объекта АЗС путем сноса за счет собственных средств, восстановить зеленые насаждения, газон на месте расположения объекта и на месте устройства выезда и въезда автотранспорта на территорию АЗС, суды первой и апелляционной инстанций пришли к выводу, что при принятии решения о предоставлении земельного участка под строительство и выдаче разрешения на строительство были допущены существенные нарушения градостроительных и строительных норм и правил, экологических и иных обязательных нормативов, что влечет признание строения самовольно возведенным с последствиями, указанными в ст. 222 ГК РФ.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда РФ с указанными выводами судов не согласилась, указав, что по смыслу ст. 222 ГК РФ содержащаяся в ней санкция может быть применена, если доказана вина лица в осуществлении самовольной постройки. Осуществление самовольной постройки является виновным действием, доказательством совершения которого служит установление хотя бы одного из условий, перечисленных в п. 1 ст. 222 ГК РФ. Необходимость установления вины застройщика подтверждается и положением п. 3 ст. 76 ЗК РФ, согласно которому снос зданий, строений, сооружений при самовольном занятии земельных участков или самовольном строительстве осуществляется лицами, виновными в указанных земельных правонарушениях, или за их счет.

Однако вывод о наличии в действиях общества с ограниченной ответственностью вины при возведении АЗС в обжалуемых судебных постановлениях отсутствовал.

Из судебных постановлений следовало, что судами первой и кассационной инстанций в нарушение ст. 222 ГК РФ не установлены обстоятельства, указывающие на допущенные при возведении блочной АЗС существенные нарушения градостроительных и строительных норм и правил, не указано, какие конкретно негативные последствия наступили для истцов, создана ли при этом угроза жизни и здоровью граждан; не был разрешен вопрос о необходимости назначения по делу экологической экспертизы.

При этом Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда РФ отметила, что сами по себе отдельные нарушения, которые могут быть допущены при предоставлении земельного участка для строительства и при возведении постройки, в том числе градостроительных, строительных, иных норм и правил, не являются безусловным основанием для сноса строения, поскольку постройка может быть снесена лишь при наличии со стороны лица, осуществившего ее, нарушений, указанных в ст. 222 ГК РФ.

Допущенные судами первой и второй инстанций нарушения послужили основанием для отмены состоявшихся судебных постановлений и направления дела на новое рассмотрение в суд первой инстанции. (Определение Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда РФ N 39-В11-8.)

При рассмотрении дел, связанных с самовольным строительством, судам следует применять градостроительные и строительные нормы и правила в редакции, действовавшей на время возведения самовольной постройки.

Одним из признаков самовольной постройки является создание ее с существенным нарушением градостроительных и строительных норм и правил.

Рассматривая дела по искам, связанным с самовольными постройками, следует применять градостроительные и строительные нормы и правила в редакции, действовавшей во время возведения самовольной постройки.

Действие закона распространяется на отношения, возникшие до введения его в действие, только в случаях, когда это прямо предусмотрено законом (например, в соответствии со ст. 9 Федерального закона от 29 декабря 2004 г. N 191-ФЗ "О введении в действие Градостроительного кодекса Российской Федерации" положения ч. 17 ст. 51 ГрК РФ, определяющей случаи, когда для возведения строения или его реконструкции не требуется выдача разрешения на строительство, применяются также в отношении указанных в ней объектов, которые были построены, реконструированы или изменены до введения в действие ГрК РФ).

В связи с несоблюдением указанного принципа были правомерно отменены состоявшиеся по делу судебные постановления по делу по иску У. к В. о признании бани самовольной постройкой, обязанности ответчика осуществить снос самовольной постройки за свой счет. Президиумом областного суда, в частности, было указано, что несоответствие местоположения построек сторон требованиям СП 30-102-99 в части соблюдения расстояния до границы соседнего приквартирного участка, а также СНиП 2.07.01-89 в части расстояний между строениями не могло служить основанием для сноса спорных построек как самовольных, поскольку на время их возведения названные нормативные акты не были приняты и, соответственно, застройщик не мог их нарушить.

Одним из юридически значимых обстоятельств по делу о признании права собственности на самовольную постройку является установление того обстоятельства, что сохранение спорной постройки не нарушает права и охраняемые законом интересы других лиц, в частности права смежных землепользователей, правила застройки, установленные в муниципальном образовании, и т.д.



Решением районного суда, оставленным без изменения определением судебной коллегии по гражданским делам краевого суда, были удовлетворены исковые требования Г. к администрации муниципального образования о признании права собственности на нежилое здание.

Судом установлено, что на муниципальном земельном участке, предоставленном истцу в аренду сроком на десять лет для строительства объекта – магазина площадью не более 150 кв. м, Г. было самовольно возведено нежилое трехэтажное здание с мансардой общей площадью 1331,2 кв. м.

Отменяя состоявшиеся судебные постановления и направляя дело на новое рассмотрение в суд первой инстанции, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда РФ указала, что одним из юридически значимых обстоятельств по делу о признании права собственности на самовольную постройку в соответствии с п. 3 ст. 222 ГК РФ является установление того обстоятельства, что сохранение самовольной постройки не нарушает права и охраняемые законом интересы других лиц, в частности права смежных землепользователей, правила застройки, установленные в муниципальном образовании, и т.д.

Между тем суды первой и второй инстанций в вынесенных по делу судебных постановлениях какого либо суждения по вопросу, касающемуся нарушений прав и законных интересов других лиц, в частности правил застройки, установленных в муниципальном образовании, при самовольном возведении истцом объекта капитального строительства – нежилого здания с измененными параметрами (1331,2 кв. м вместо 150 кв. м), не высказали, и вывод суда по данному вопросу в вынесенных по делу судебных постановлениях отсутствовал. (Определение Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда РФ N 18-B11-25.)

Наличие допущенных при возведении самовольной постройки нарушений градостроительных и строительных норм и правил является основанием для отказа в удовлетворении иска о признании права собственности на самовольную постройку либо основанием для удовлетворения требования о ее сносе при установлении существенности и неустранимости указанных нарушений.

Как показало изучение судебной практики, существенность нарушений градостроительных и строительных норм и правил устанавливается судами на основании совокупности доказательств применительно к особенностям конкретного дела.

Кроме вопроса о соблюдении градостроительных и строительных норм и правил, суды выясняют, учтены ли при возведении спорной постройки требования санитарного, пожарного, экологического законодательства, законодательства об объектах культурного наследия и другого в зависимости от назначения и месторасположения объекта.

Для установления наличия (отсутствия) отступлений от градостроительных и строительных правил при возведении самовольной постройки судами, как правило, назначаются судебные строительно-технические экспертизы. Учитывая содержащиеся в п. 13 постановления Пленума Верховного Суда РФ от 24 июня

2008 г. N 11 "О подготовке гражданских дел к судебному разбирательству" разъяснения о недопустимости постановки перед экспертом (экспертами) вопросов правового характера, разрешение которых относится к компетенции суда, вопросы существенности допущенных при возведении самовольной постройки градостроительных норм и правил не могут ставиться на разрешение эксперта.

К существенным нарушениям строительных норм и правил суды относят, например, такие неустранимые нарушения, которые могут повлечь уничтожение постройки, причинение вреда жизни, здоровью человека, повреждение или уничтожение имущества других лиц.

При оценке значительности допущенных нарушений при возведении самовольных построек принимаются во внимание и положения ст. 10 ГК РФ о недопустимости действий граждан и юридических лиц, осуществляемых исключительно с намерением причинить вред другому лицу, или злоупотребление правом в других формах, а также соразмерность избранному способу защиты гражданских прав.

Несоблюдение конституционно-правовых принципов справедливости, разумности и соразмерности, несоответствие избранного истцом способа защиты характеру и степени допущенного нарушения прав или законных интересов, публичных интересов послужило, например, основанием для отмены судебных постановлений, состоявшихся по делу по иску администрации муниципального образования к К. о сносе самовольной постройки и по встречному иску К. к администрации муниципального образования о признании права собственности на незавершенный строительством дом.

Решением районного суда в удовлетворении первоначального и встречного исков было отказано.

Апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам краевого суда решение суда первой инстанции было в части отменено, вынесено новое решение о возложении на К. обязанности снести за его счет самовольно возведенный капитальный объект недвижимости.

Отменяя апелляционное определение в части отмены решения районного суда и вынесения нового решения об удовлетворении требований администрации муниципального образования, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда РФ указала следующее.

Установлено, что площадь спорного объекта незавершенного строительства составляет 304,8 кв. м. Согласно результатам судебной строительно-технической экспертизы этот объект расположен в границах принадлежащего ответчику земельного участка и лишь незначительная часть пристройки к нему, размером 0,2 м x 6 м, размещена с выступом за красную линию. Общая площадь застройки составила 50% площади земельного участка, что удовлетворяет требованиям схемы планировочной организации земельного участка. При этом спорный объект незавершенного строительства не препятствует владельцам соседних строений в пользовании ими своими строениями и земельными участками, а также не препятствует проходу по тротуару и не создает опасность возникновения аварийных ситуаций при движении автотранспорта по этой улице.

Удовлетворяя исковые требования о сносе спорного объекта капитального строительства, суд апелляционной инстанции исходил из того, что он имеет все установленные ст. 222 ГК РФ признаки самовольной постройки, поскольку К. без получения разрешительных документов возводит второй этаж и часть самовольного строения выступает за границы правомерного земельного участка.

Не соглашаясь с данным выводом суда апелляционной инстанции, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда РФ признала, что он сделан без учета разъяснений, содержащихся в п. 26 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации и Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 29 апреля 2010 г. N 10/22, поскольку для правильного разрешения этого дела необходимым является установление обстоятельства, не нарушает ли сохранение самовольной постройки права и охраняемые законом интересы других лиц, в частности права смежных землепользователей, правила землепользования и застройки и т.д.

Судебная коллегия указала, что возведение второго этажа строения без разрешительных документов само по себе не является основанием для сноса строящегося объекта недвижимости при отсутствии данных, свидетельствующих о том, что именно этим постройка нарушает права и охраняемые законом интересы других лиц.

Обращаясь в суд со встречным иском, а также в судебном заседании К. утверждал, ссылаясь на имеющееся в материалах дела заключение экспертов, проводивших судебную строительно-техническую экспертизу, что выявленное нарушение, связанное с неправильным размещением объекта, может быть устранено без сноса объекта строительства.

Вместе с тем судом апелляционной инстанции при принятии решения о сносе всей самовольной постройки не обсуждено и не установлено, насколько избранный истцом способ защиты прав соответствует допущенному ответчиком нарушению, заключающемуся в осуществлении строительства без необходимого разрешения, а также в размещении этого объекта с выступом за красную линию на 0,2 м на протяжении 6 м, и возможно ли устранение данного нарушения без сноса объекта незаконченного строительства. (Определение Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда РФ N 18-КГ13-14.)

По другому делу суд, придя к выводу о том, что возведение гаража с нарушением требований отступа от межевой границы не является существенным нарушением градостроительных и строительных норм и правил, противопожарные и санитарные разрывы соблюдены, опасности для жизни и здоровья людей указанный объект не представляет, обоснованно отказал в удовлетворении исковых требований о сносе гаража, одновременно возложив на ответчиков обязанность по устранению выявленных недостатков постройки путем переустройства ее конфигурации и установления по краю ската крыши снегозадерживающих заграждений.

Возможность признания права собственности на часть объекта самовольной постройки действующим законодательством не предусмотрена.

Рассматривая вопрос о возможности признания права собственности на часть объекта самовольного строительства, например на гаражный бокс, расположенный в составе гаражного комплекса кооператива, если земельный участок под строительство выделялся гаражно-строительному кооперативу, однако во введении в эксплуатацию гаражного комплекса отказано по причине его возведения с нарушением установленных законом градостроительных, строительных и иных норм и правил, следует отметить, что судебная практика по такой категории споров не является единообразной.

Правильной следует признать позицию судов, которые исходят из того, что не имеется законных оснований для признания права собственности на часть объекта, возведенного с нарушением установленных законом норм и правил и являющегося самовольной постройкой.

Так, Б. обратилась в суд с иском к гаражно-строительному кооперативу, администрации района о признании права собственности на гаражные боксы и нежилые помещения, расположенные в составе гаражного комплекса кооператива, указывая, что является членом кооператива, выплатила паевые взносы, спорное имущество фактически передано ей в пользование, однако кооперативу отказано во вводе в эксплуатацию всего гаражного комплекса, в связи с чем она лишена возможности зарегистрировать право собственности на указанное имущество на основании п. 4 ст. 218 ГК РФ.

Решением районного суда, оставленным без изменения судом апелляционной инстанции, в удовлетворении иска отказано. При этом судебные инстанции исходили из того, что объект возведен с нарушением градостроительных и строительных норм и правил, частично расположен с нарушением СНиП 41-02-2003 "Тепловые сети" и с нарушением СНиП 2.07.01-89 "Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений", что создает угрозу жизни и здоровью граждан.

Кроме того, земельный участок, на котором возведен гаражный комплекс, был предоставлен на праве аренды обществу с ограниченной ответственностью и гаражно-строительному кооперативу сроком на 26 месяцев. Договор не был зарегистрирован в установленном порядке, срок его действия истек, сведений о том, что земельный участок предоставлялся истцу, не представлено, тогда как из содержания ч. 3 ст. 222 ГК РФ следует, что право собственности на самовольную постройку может быть признано только за лицом, которому принадлежит земельный участок на определенном законом вещном праве.

При таких обстоятельствах и с учетом того, что весь гаражный комплекс возведен с нарушением установленных законом норм и правил и является самовольной постройкой, судебные инстанции пришли к правильному выводу, что оснований для признания права собственности на часть такого объекта (гаражные боксы и нежилые помещения в составе гаражного комплекса) не имеется.

Право собственности на самовольное строение, возведенное гражданином без необходимых разрешений на земельном участке, который предоставлен ему по договору аренды для строительства соответствующего объекта недвижимости, может быть признано, если строение создано без существенных нарушений

градостроительных и строительных норм и правил и если сохранение этого строения не нарушает права и охраняемые законом интересы других лиц, не создает угрозу жизни и здоровью граждан.

В практике судов вызывают определенную сложность дела, связанные с разрешением требований о признании права собственности на самовольные постройки, возведенные на арендованных земельных участках.

Ряд судов полагает, что отсутствие у истца какого-либо из перечисленных в п. 3 ст. 222 ГК РФ вещных прав на земельный участок является безусловным основанием для отказа в удовлетворении требований о признании права собственности на самовольную постройку.

Другие суды полагают, что при определенных обстоятельствах предоставление лицу земельного участка в аренду для целей капитального строительства может служить основанием для признания за таким лицом права собственности на самовольно возведенную постройку.

В целях правильного разрешения споров, связанных с правом собственности на самовольную постройку, возведенную на земельном участке, предоставленном застройщику в аренду, судам необходимо учитывать следующее.

Одним из критериев самовольности постройки в силу п. 1 ст. 222 ГК РФ является возведение недвижимого имущества на земельном участке, не отведенном для этих целей в порядке, установленном законом и иными правовыми актами. При этом в соответствии с п. 3 названной статьи право собственности на самовольную постройку может быть признано судом, а в предусмотренных законом случаях в ином установленном законом порядке за лицом, в собственности, пожизненном наследуемом владении, постоянном (бессрочном) пользовании которого находится земельный участок, где осуществлена постройка.

В соответствии с взаимосвязанными положениями подп. 2 п. 1 ст. 40 и п. 1 ст. 41 ЗК РФ арендатор земельного участка имеет право возводить жилые, производственные, культурно-бытовые и иные здания, строения, сооружения в соответствии с целевым назначением земельного участка и его разрешенным использованием с соблюдением требований градостроительных регламентов, строительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных правил, нормативов.

Возможность предоставления земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, в аренду для жилищного строительства предусмотрена ст. 30.1 ЗК РФ.

В силу п. 1 ст. 615 ГК РФ использование арендованного имущества, в том числе земельного участка, должно осуществляться арендатором в соответствии с условиями договора аренды, а если такие условия в договоре не определены, в соответствии с назначением имущества.

Из системного толкования вышеприведенных правовых норм следует, что право собственности на самовольную постройку, возведенную лицом без необходимых разрешений на земельном участке, который предоставлен ему по договору аренды для строительства соответствующего объекта недвижимости, может быть признано, если такое строение создано без существенных нарушений градостроительных и строительных норм и правил и если его сохранение не

нарушает права и охраняемые законом интересы других лиц, не создает угрозу жизни и здоровью граждан.

При разрешении данной категории споров, помимо требований, установленных п. 3 ч. 222 ГК РФ, необходимо учитывать условия договора аренды. В случае, если участок предоставлен в аренду для возведения временных строений либо легковозводимых конструкций, основания для признания права собственности на фактически возведенное строение капитального типа отсутствуют. При заключении договора аренды собственник должен вполне определенно выразить свою волю на предоставление земельного участка в аренду для возведения строений конкретного типа.

В качестве примера правильного определения судом юридически значимых для подобной категории споров обстоятельств можно привести следующее дело.

Т. обратился с иском к администрации муниципального образования о признании права собственности на самовольную постройку – незавершенный строительством жилой дом готовностью 60%.

Судом установлено, что постановлением главы администрации муниципального образования от 21 июля 1999 г. Т. был предоставлен в аренду земельный участок под проектирование и строительство индивидуального жилого дома и хозяйственных строений. 13 августа 1999 г. между истцом и администрацией муниципального образования заключен договор аренды земельного участка для целей строительства жилого дома, который зарегистрирован в комитете по земельным ресурсам и землеустройству города. 30 июля 1999 г. управлением главного архитектора администрации города согласован проект жилого дома. Постановлением главы администрации муниципального образования от 20 декабря 2007 г. продлен срок действия постановления от 21 июля 1999 г., утвержден проект границ земельного участка для строительства индивидуального жилого дома усадебного типа и хозяйственных построек, установлены градостроительные требования к его использованию. Земельный участок поставлен на кадастровый учет с разрешенным использованием – для строительства индивидуального жилого дома усадебного типа и хозяйственных построек. В соответствии с произведенным зонированием указанный земельный участок находится в территориальной зоне малоэтажной жилой застройки с земельными участками.

По состоянию на 12 июля 2012 г. на арендованном земельном участке истцом выстроен жилой дом готовностью 60%.

Суд пришел к выводу, что возведение на указанном земельном участке индивидуального жилого дома соответствует его целевому использованию, истец пользовался этим земельным участком на законных основаниях, а по смыслу ст. 222 ГК РФ право собственности на жилой дом, возведенный гражданином без необходимого разрешения на земельном участке, который предоставлен в аренду для строительства жилья, может быть признано, если жилое строение создано без существенных нарушений градостроительных и строительных норм и правил, а его сохранение не нарушает права и охраняемые законом интересы других лиц, не создает угрозу жизни и здоровью граждан.

Установив, что истцом при возведении самовольной постройки не допущено существенных нарушений градостроительных и строительных норм и правил, она не создает угрозу жизни и здоровью граждан, суд при изложенных обстоятельствах признал за Т. право собственности на незавершенный строительством объект – индивидуальный жилой дом с мансардой готовностью 60%.

При самовольном изменении первоначального объекта недвижимости посредством пристройки к нему дополнительных помещений право собственника может быть защищено путем признания этого права в целом на объект собственности в реконструированном виде, а не на пристройку к первоначальному объекту недвижимости.

Рассматривая споры, вытекающие из самовольной реконструкции помещений и строений, следует иметь в виду, что понятие реконструкции дано в п. 14 ст. 1 ГрК РФ. Согласно указанной норме под реконструкцией понимается изменение параметров объекта капитального строительства, его частей (высоты, количества этажей, площади, объема), в том числе надстройка, перестройка, расширение объекта капитального строительства, а также замена и (или) восстановление несущих строительных конструкций объекта капитального строительства, за исключением замены отдельных элементов таких конструкций на аналогичные или иные улучшающие показатели таких конструкций элементы и (или) восстановления указанных элементов.

Реконструкция объектов капитального строительства осуществляется в порядке, установленном ГрК РФ, тогда как возможность перепланировки и переустройства жилого помещения предусмотрена ЖК РФ.

Положения ст. 222 ГК РФ распространяются на самовольную реконструкцию недвижимого имущества, в результате которой возник новый объект (п. 28 постановления Пленума Верховного Суда РФ и Пленума Высшего Арбитражного Суда РФ от 29 апреля 2010 г. N 10/22 "О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав"), однако не применяются в случае перепланировки, переустройства (переоборудования) жилого помещения.

Перепланировка жилого помещения представляет собой изменение его конфигурации, требующее внесения изменения в технический паспорт жилого помещения (ч. 2 ст. 25 ЖК РФ). Перепланировка жилых помещений может включать перенос и разборку перегородок, перенос и устройство дверных проемов, разукрупнение или укрупнение многокомнатных квартир, устройство дополнительных кухонь и санузлов, расширение жилой площади за счет вспомогательных помещений, ликвидацию темных кухонь и входов в кухни через квартиры или жилые помещения, устройство или переоборудование существующих тамбуров (абз. 3 п. 1.7.1 Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденных постановлением Госстроя России от 27 сентября 2003 г. N 170).

Переустройство жилого помещения представляет собой установку, замену или перенос инженерных сетей, санитарно-технического, электрического или другого оборудования, требующие внесения изменений в технический паспорт жилого помещения (ч. 1 ст. 25 ЖК РФ). Переоборудование жилых помещений

может включать в себя установку бытовых электроплит взамен газовых плит или кухонных очагов, перенос нагревательных сантехнических и газовых приборов, устройство вновь и переоборудование существующих туалетов, ванных комнат, прокладку новых или замену существующих подводящих и отводящих трубопроводов, электрических сетей и устройств для установки душевых кабин, джакузи, стиральных машин повышенной мощности и других сантехнических и бытовых приборов нового поколения (абз. 2 п. 1.7.1 Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда).

Как показывает анализ судебной практики, некоторые суды не проводят различия между понятиями реконструкции и перепланировки (переустройства) жилого помещения и разрешают иски граждан, например о сохранении жилого помещения – квартиры с самовольной пристройкой в виде балкона или лоджии, в порядке ст. 29 ЖК РФ.

Кроме того, имеются случаи ошибочного разрешения споров об узаконивании новых помещений, созданных в процессе реконструкции: пристроек, надстроек к жилым домам. При этом судами признавалось право собственности на самовольные пристройки к жилому дому как на отдельный объект капитального строительства.

Так, решением районного суда было признано право собственности за истцами по 1/2 доли на самовольные постройки: жилую пристройку лит. а1, пристройку лит. а2 к жилому дому.

Другим решением районного суда за истцами признано право собственности на квартиру в порядке приватизации по 1/3 доли за каждым, сохранено помещение пристройки в перепланированном состоянии и признано право собственности за этими же лицами на самовольную постройку в виде пристройки.

Однако пристройка к жилому дому либо квартире не является самостоятельным объектом недвижимого имущества. В случае возведения пристройки к уже существующему жилому дому, зарегистрированному на праве собственности за гражданином, следует учитывать, что первоначальный объект права собственности при этом изменяется, а самовольная пристройка не является самостоятельным объектом права собственности.

При возведении жилой пристройки увеличивается общая площадь всего жилого дома, следовательно, изменяется объект права собственности, который отличается от первоначального размерами, планировкой и площадью. Новым объектом собственности является жилой дом либо квартира, включающие самовольно возведенные части.

Таким образом, при изменении первоначального объекта в связи с самовольной пристройкой к нему дополнительных помещений право собственника может быть защищено путем признания этого права в целом на объект собственности в реконструированном виде с указанием изменившейся площади, а не на пристройку к квартире либо дому.

В том случае, если заявлены иски о признании права собственности на такие самовольные пристройки, являющиеся частью строения, находящегося в общей долевой собственности, к участию в деле необходимо



привлекать всех сособственников домовладения, а в число обстоятельств, подлежащих установлению и разрешению в таком деле, должно входить перераспределение долей сособственников после признания права собственности на возведенную пристройку.

Рассмотрение вопросов о перераспределении долей в праве на общее имущество по правилам, предусмотренным п. 3 ст. 245 ГК РФ, обусловлено в том числе необходимостью обеспечения исполнимости судебного решения, поскольку при государственной регистрации прав на реконструированный объект недвижимого имущества открывается новый подраздел ЕГРП, при этом подраздел ЕГРП, связанный с ранее существовавшим объектом недвижимости, закрывается (п. 36 Правил ведения Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 18 февраля 1998 г. N 219).

В качестве примера правильного разрешения спора рассматриваемой категории можно привести дело по иску Б. к администрации муниципального образования, А., Н., Р. о сохранении жилого дома в реконструированном состоянии, признании права собственности на самовольную постройку, признании права собственности на долю в праве общей долевой собственности на жилой дом.

Обращаясь в суд с иском, Б. указывал, что является собственником 7/18 доли в праве собственности на домовладение, расположенное на земельном участке, находящемся у сособственников в долгосрочной аренде. В целях повышения благоустройства им самовольно возведена пристройка к дому, что привело к увеличению общей площади дома на 10,6 кв. м.

Решением районного суда жилой дом общей площадью 109,4 кв. м сохранен в реконструированном состоянии. За Б. признано право собственности на самовольно возведенную пристройку площадью 10,6 кв. м и на 389/1000 доли в праве общей собственности на дом.

Рассматривая дело в апелляционном порядке, судебная коллегия по гражданским делам областного суда указала, в частности, следующее.

Судом на основании исследованных доказательств, в том числе результатов строительно-технической экспертизы и заключения ФГУЗ "Центр гигиены и эпидемиологии", установлено, что реконструкция жилого дома произведена истцом в соответствии со строительными нормами и правилами, не нарушает права и охраняемые законом интересы других лиц и не создает угрозу их жизни и здоровью, размещение самовольного строения не противоречит документации градостроительного зонирования территории города, произведено на участке, предоставленном в аренду для эксплуатации домовладения. При указанных обстоятельствах суд пришел к правильному выводу о возможности сохранения дома в реконструированном состоянии и удовлетворении требований истца о признании за ним права на долю (389/1000) в праве собственности на домовладение с учетом произведенных неотделимых улучшений.

Вместе с тем судебная коллегия отменила решение суда в части признания за Б. права собственности на самовольно возведенную пристройку площадью 10,6 кв. м, отказав в этой части в иске, поскольку указанная пристройка является составной частью жилого дома, право общей долевой собственности на который

принадлежит не только истцу, но всем участникам долевой собственности, в связи с чем отсутствовали основания для признания права собственности на нее как на самостоятельный объект недвижимости.

Учитывая произошедшее в результате возведения истцом пристройки изменение долей всех участников долевой собственности, судебная коллегия изменила решение суда, определив долю каждого из собственников.

При рассмотрении споров, связанных с признанием права собственности на самовольную постройку, помимо доказательств принадлежности истцу земельного участка суду также следует проверять соблюдение его целевого назначения.

В соответствии со ст. 263 ГК РФ собственник земельного участка может возводить на нем здания и сооружения, осуществлять их перестройку или снос, разрешать строительство на своем участке другим лицам. Эти права осуществляются при условии соблюдения градостроительных и строительных норм и правил, а также требований о целевом назначении земельного участка (п. 2 ст. 260 ГК РФ).

В силу п. 2 ст. 260 ГК РФ на основании закона и в установленном им порядке определяются земли сельскохозяйственного и иного целевого назначения, использование которых для других целей не допускается или ограничивается. Пользование земельным участком, отнесенным к таким землям, может осуществляться в пределах, определяемых его целевым назначением.

Согласно подп. 2 п. 1 ст. 40 ЗК РФ собственник земельного участка имеет право возводить жилые, производственные, культурно-бытовые и иные здания, строения, сооружения в соответствии с целевым назначением земельного участка и его разрешенным использованием с соблюдением требований градостроительных регламентов, строительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных правил, нормативов.

Одним из признаков самовольной постройки в соответствии с ч. 1 ст. 222 ГК РФ является ее возведение на земельном участке, не отведенном для этих целей в порядке, установленном законом и иными правовыми актами.

Деление земель по целевому назначению на категории, согласно которому правовой режим земель определяется исходя из их принадлежности к определенной категории и разрешенного использования в соответствии с зонированием территорий и требованиями законодательства, является одним из основных принципов земельного законодательства (подп. 8 п. 1 ст. 1 ЗК РФ).

Пунктом 1 ст. 7 ЗК РФ земли в Российской Федерации подразделены по целевому назначению на следующие категории: 1) земли сельскохозяйственного назначения; 2) земли населенных пунктов; 3) земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения; 4) земли особо охраняемых территорий и объектов; 5) земли лесного фонда; 6) земли водного фонда; 7) земли запаса.

Земли, указанные в п. 1 указанной статьи, используются в соответствии с установленным для них целевым назначением. Правовой режим земель определяется исходя из их принадлежности к той или иной категории и разрешенного использования в соответствии с зонированием территорий, общие принципы и порядок проведения которого устанавливаются федеральными законами и требованиями специальных федеральных законов (п. 2 ст. 7 названного Кодекса).

Зонирование территории для строительства регламентируется ГрК РФ, в п. 7 ст. 1 которого содержится понятие территориальных зон, то есть зон, для которых в правилах землепользования и застройки определены границы и установлены градостроительные регламенты.

Под градостроительным регламентом понимаются устанавливаемые в пределах границ соответствующей территориальной зоны виды разрешенного использования земельных участков, равно как всего, что находится над и под поверхностью земельных участков и используется в процессе их застройки и последующей эксплуатации объектов капитального строительства, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, а также ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства (п. 9 ст. 1 ГрК РФ).

Конкретные виды и состав территориальных зон указаны в ст. 35 ГрК РФ, а виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства – в ст. 37 указанного Кодекса.

В соответствии с положениями ч. 2, 3 ст. 37 ГрК РФ применительно к каждой территориальной зоне устанавливаются виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.

Изменение одного вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на другой вид такого использования осуществляется в соответствии с градостроительным регламентом при условии соблюдения требований технических регламентов.

Таким образом, постройка будет считаться созданной на земельном участке, не отведенном для этих целей, если она возведена с нарушением правил целевого использования земли (ст. 7 ЗК РФ) либо вопреки правилам градостроительного зонирования (ст. ст. 35 – 40 ГрК РФ, ст. 85 ЗК РФ, правила землепользования и застройки конкретного населенного пункта, определяющие вид разрешенного использования земельного участка в пределах границ территориальной зоны, где находится самовольная постройка).

Правилами землепользования и застройки устанавливается градостроительный регламент для каждой территориальной зоны индивидуально, с учетом особенностей ее расположения и развития, а также возможности территориального сочетания различных видов использования земельных участков (жилого, общественно-делового, производственного, рекреационного и иных видов использования земельных участков).

Сведения о категории земель, к которой отнесен земельный участок, и его разрешенном использовании, в числе других сведений об объекте недвижимости

вносятся в государственный кадастр недвижимости (п. 13, 14 ч. 2 ст. 7 Закона РФ от 24 июля 2007 г. N 221-ФЗ "О государственном кадастре недвижимости").

Поскольку самовольное изменение разрешенного использования земельного участка не допускается, то в тех случаях, когда использование земельного участка, занятого самовольной постройкой, не будет соответствовать разрешенному использованию, а компетентным органом отказано в его изменении, требование о признании права собственности на самовольную постройку, возведенную с нарушением целевого назначения земельного участка, судом не может быть удовлетворено. Иное решение противоречило бы положениям ст. 8 ЗК РФ, определяющей порядок отнесения земель к категориям и перевода их из одной категории в другую.

Следует также учитывать, что вопросы изменения одного вида разрешенного использования земельных участков на другой вид такого использования, выдачи разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка, отклонение от предельных параметров разрешенного строительства разрешаются в порядке, установленном ст. ст. 37, 39, 40 ГрК РФ, и решения соответствующих органов могут быть предметом проверки суда как в порядке, установленном положениями главы 25 ГПК РФ, так и (в случае заявления таких требований) в порядке искового производства. Рассмотрение указанных вопросов судом в ходе производства по делу, связанному с легализацией самовольного строения, без установления фактов, свидетельствующих об обращении заинтересованного лица за соответствующим разрешением в административном порядке, недопустимо.

Б. и А. обратились в суд с исками к Г., Р., Л., К., обществу с ограниченной ответственностью о признании многоквартирного трехэтажного жилого дома самовольной постройкой и его сносе, указывая, что являются собственниками земельных участков и расположенных на них жилых помещений. Ответчикам Г., Р. на праве долевой собственности принадлежит смежный земельный участок, целевым назначением которого является эксплуатация жилого дома, а вид разрешенного использования – под индивидуальную жилую застройку. В 2010 году ответчики снесли ветхий дом, расположенный на указанном спорном участке, и на его месте без соответствующего разрешения, с нарушением технического регламента, градостроительных, строительных и иных установленных законом норм и правил, в непосредственной близости к жилым домам истцов (4 – 5 метров) возвели многоквартирный трехэтажный жилой дом общей площадью 1 282,7 кв. м, в результате чего в домах истцов нарушена инсоляция, а несоответствие объекта требованиям безопасности, в том числе пожарной, создает реальную угрозу их жизни и здоровью.

Г., Р. обратились со встречным иском к администрации города, Б., А., в котором просили признать жилой дом многоквартирным жилым домом, а также признать за ними право собственности на данный объект недвижимости. Указывали, что являются правообладателями земельного участка, расположенного в зоне многоэтажной жилой застройки, следовательно, при возведении спорного объекта не были нарушены градостроительные нормы и правила. Кроме того,

отсутствие разрешения на строительство не является препятствием к узаконению постройки, так как ее сохранение не создает угрозы жизни и здоровью граждан.

Прокурор района обратился в суд с иском в интересах неопределенного круга лиц к Г., Р., просил признать незаконными действия ответчиков по строительству жилого дома без наличия соответствующего разрешения, возложить на них обязанность по сносу спорного многоквартирного жилого дома.

Определением районного суда гражданские дела по указанным искам были объединены в одно производство.

Решением районного суда, оставленным без изменения судом апелляционной инстанции, исковые требования Б., А., прокурора удовлетворены частично. На Г., Р. возложена обязанность снести самовольную постройку в виде трехэтажного строения с техническим этажом общей площадью 1203,4 кв. м. Встречные исковые требования Г., Р. оставлены без удовлетворения.

При этом суд верно указал, что целевым назначением земельного участка, на котором расположено спорное строение, является эксплуатация индивидуального жилого дома, и, несмотря на принадлежность этого участка на момент вынесения решения к зоне многоэтажной жилой застройки, согласно правилам землепользования и застройки городского округа, утвержденным решением городской думы, при строительстве были нарушены требования технических регламентов, тогда как в соответствии с ч. 3 ст. 37 ГрК РФ изменение одного вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на другой вид такого использования осуществляется не только в соответствии с градостроительным регламентом, но и при условии соблюдения требований технических регламентов. Кроме того, объект возведен без получения необходимых разрешений, с существенным нарушением градостроительных и строительных норм и правил, в отсутствие инженерно-геологических изысканий на возведение многоквартирного жилого дома, проектной документации, прошедшей государственную экспертизу, без разработки технических условий на подключение многоквартирного жилого дома к сетям водоснабжения, водоотведения и к электрическим сетям, а также с несоответствием минимально допустимых расстояний между строениями, что повлияло на уровень инсоляции в соседних домах, принадлежащих гражданам, и создает реальную угрозу жизни и здоровью в случае возникновения пожара и разрушения спорного здания.

В другом случае определением судебной коллегии областного суда было отказано в удовлетворении иска о признании права собственности на незавершенный строительством объект – нежилое здание, поскольку земельный участок, на котором произведено строительство, предназначен для строительства и эксплуатации индивидуального жилого дома, в то время как истцом произведено строительство нежилого трехэтажного здания – спортивно-досугового комплекса. Разрешение на строительство указанного объекта недвижимости истцом получено не было.

При этом коллегией обоснованно указано, что изменение разрешенного вида использования земельного участка в данном случае относится к ведению местной администрации, решение которой лицо вправе обжаловать в судебном порядке.

По делу, где одним из оснований для удовлетворения требований о сносе многоквартирного дома явилось несоответствие разрешенному виду использования земельного участка, судебная коллегия областного суда правомерно отметила, что строение, обладающее признаками многоквартирного жилого здания, возведено в зоне жилой застройки первого типа (Ж-1), допускающей в качестве условно разрешенного вида использования такое строительство. Вместе с тем согласно нормативным правовым актам органов местного самоуправления, определяющим правила землепользования и застройки населенного пункта, условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства правообладателями земельных участков могут быть применены только после получения специального согласования посредством публичных слушаний. Однако изменение вида разрешенного использования участка для строительства многоквартирного дома в установленном порядке ко времени рассмотрения дела судом не производилось, за инициированием подобной процедуры ответчик не обращался.

Возведение новых построек при наличии обременений права собственности в виде запрещения нового строительства является основанием для признания постройки самовольной и ее сноса.

При разрешении исковых требований прокурора к К. о сносе самовольной постройки судом было установлено, что К. является собственником здания кафе, расположенного на земельном участке, на котором ею возведено подсобное помещение. Данное подсобное помещение имеет признаки самовольной постройки, поскольку расположено на земельном участке, не отведенном для этих целей, без получения необходимых разрешений, с существенным нарушением градостроительных норм и правил, так как земельный участок располагается в границах исторического центра города и объединенной охранной зоны, правопреемником ответчика дано охрannое свидетельство по охране и использованию памятников истории и культуры области, зарегистрированное в качестве публичного ограничения, согласно которому земельный участок не может использоваться под новое строительство.

В силу ст. ст. 35, 45 Федерального закона от 25 июня 2002 г. N 73-ФЗ "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации" проектирование и проведение землеустроительных, земляных, строительных, мелиоративных, хозяйственных и иных работ на территории памятника или ансамбля запрещаются, за исключением работ по сохранению данного памятника или ансамбля и (или) их территорий, а также хозяйственной деятельности, не нарушающей целостности памятника или ансамбля и не создающей угрозы их повреждения, разрушения или уничтожения. Проектирование и проведение работ по сохранению памятника и его территорий осуществляется по согласованию с компетентными органами власти, выполняющими функции в области охраны объектов культурного наследия, на основании письменного разрешения.

Доказательств того, что К. спорное строение возведено на основании разрешений и согласований с компетентными органами, представлено не было, что

обоснованно послужило одним из оснований для принятия судом решения об отказе в иске.

***Обзор практики по делам, связанным с обеспечением жилищных прав граждан в случае признания жилого дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции*** (утвержден Президиумом ВС РФ от 29.04.2014 г.)

Верховным Судом Российской Федерации проведено изучение судебной практики рассмотрения дел по спорам, связанным с обеспечением жилищных прав граждан в случае признания жилого помещения либо многоквартирного жилого дома непригодным для проживания, аварийным и подлежащим сносу или реконструкции.

Изучение судебной практики показало, что в основном споры указанной категории возникают в связи с ненадлежащим исполнением органами местного самоуправления обязанностей, возложенных на них жилищным законодательством.

В связи с этим судами рассматривались дела об оспаривании решений, действий (бездействия) органов местного самоуправления, межведомственных комиссий по вопросам, связанным с признанием жилого помещения непригодным для проживания, определением сроков расселения многоквартирных жилых домов, признанных аварийными и подлежащими сносу, о внеочередном предоставлении жилого помещения, о выселении, об обеспечении жилищных прав собственника жилого помещения в связи с изъятием земельного участка и жилого помещения в случае признания многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу, и другие споры.

Анализ судебной практики рассмотрения дел указанной категории свидетельствует о том, что суды в основном правильно определяют закон, подлежащий применению к спорным правоотношениям, руководствуются положениями Конституции Российской Федерации, Жилищного кодекса Российской Федерации, Федерального закона от 29 декабря 2004 года N 189-ФЗ "О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации", Федерального закона от 21 июля 2007 года N 185-ФЗ "О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства", Положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 28 января 2006 года N 47, учитывают правовые позиции Конституционного Суда Российской Федерации, разъяснения, содержащиеся в постановлении Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 2 июля 2009 года N 14 "О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при применении Жилищного кодекса Российской Федерации".

I. Некоторые вопросы рассмотрения дел об оспаривании решений, действий (бездействия) органов местного самоуправления и межведомственных комиссий, связанных с признанием жилого помещения непригодным для проживания, многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, определением сроков расселения таких домов

Частью 4 статьи 15 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее – ЖК РФ) установлено, что жилое помещение может быть признано непригодным для проживания по основаниям и в порядке, которые установлены уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти.

Во исполнение данной нормы Правительством Российской Федерации принято постановление от 28 января 2006 года N 47 "Об утверждении Положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции" (далее – Положение), действие которого распространяется на находящиеся в эксплуатации жилые помещения независимо от формы собственности, расположенные на территории Российской Федерации (пункт 2 Положения).

В соответствии с пунктом 7 Положения уполномоченным органом, к компетенции которого относится признание помещения жилым помещением, пригодным (непригодным) для проживания граждан, а также многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, является межведомственная комиссия, порядок создания которой урегулирован данной нормой.

Оценка соответствия помещения установленным в Положении требованиям и признание жилого помещения пригодным (непригодным) для проживания, а также многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции производится межведомственной комиссией на основании заявления собственника помещения или заявления гражданина (нанимателя) либо на основании заключения органов государственного надзора (контроля) по вопросам, отнесенным к их компетенции.

По результатам работы комиссия принимает одно из следующих решений:

- о соответствии помещения требованиям, предъявляемым к жилому помещению, и его пригодности для проживания;

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

- о несоответствии помещения требованиям, предъявляемым к жилому помещению, с указанием оснований, по которым помещение признается непригодным для проживания;

- о признании многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу;

- о признании многоквартирного дома аварийным и подлежащим реконструкции (пункт 47 Положения).

В соответствии с пунктом 49 Положения на основании полученного заключения соответствующий орган исполнительной власти либо орган местного самоуправления принимает решение и издает распоряжение с указанием дальнейшего использования помещения, сроков отселения физических и юридических



лиц в случае признания дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции или о непризнании необходимости проведения ремонтно-восстановительных работ.

Таким образом, Правительством Российской Федерации установлена процедура принятия решения о признании помещения непригодным для проживания, многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, включающая в себя принятие соответствующего решения межведомственной комиссией и распоряжение органа власти о дальнейшем использовании помещения, сроках отселения жильцов.

Вопросы признания жилых помещений непригодными для проживания и многоквартирных домов аварийными и подлежащими сносу или реконструкции отнесены к исключительной компетенции межведомственной комиссии, создаваемой в зависимости от принадлежности жилого дома к соответствующему жилищному фонду федеральным органом исполнительной власти, органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации или органом местного самоуправления.

Решение межведомственной комиссии, органа местного самоуправления по вопросам, связанным с признанием жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу, а также действия (бездействие) указанных органов по принятию соответствующих решений могут быть оспорены в суде в порядке, установленном положениями главы 25 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации (далее – ГПК РФ).

Так, Г. обратилась в суд с иском к администрации муниципального образования о признании квартиры непригодной для проживания, не подлежащей восстановлению путем реконструкции или ремонта, о признании права на внеочередное обеспечение жилым помещением по договору социального найма, возложении на ответчика обязанности предоставить жилое помещение на условиях договора социального найма.

Определением городского суда, оставленным без изменения определением судебной коллегии по гражданским делам краевого суда, в принятии искового заявления Г. в части требований о признании квартиры непригодной для проживания, не подлежащей восстановлению путем реконструкции или ремонта отказано. В остальной части исковое заявление принято к производству суда первой инстанции.

Отказывая Г. на основании пункта 1 части 1 статьи 134 ГПК РФ в принятии искового заявления в части требования о признании квартиры непригодной для проживания, не подлежащей восстановлению путем реконструкции или ремонта, судебные инстанции правомерно исходили из того, что решение вопроса о признании жилого помещения непригодным для проживания действующее законодательство относит к исключительной компетенции межведомственной комиссии, создаваемой в зависимости от принадлежности жилого дома к соответствующему жилищному фонду федеральным органом исполнительной власти, органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации или органом местного самоуправления, и не входит в полномочия судебных органов.

Одновременно Г. было разъяснено, что в целях защиты своих законных прав и интересов она вправе оспорить бездействие межведомственной комиссии и органа местного самоуправления по принятию решения, связанного с признанием жилого помещения непригодным для проживания, обратившись в суд в порядке, предусмотренном статьей 254 ГПК РФ.

При рассмотрении другого дела апелляционным определением областного суда отменено решение районного суда по иску Д. и других к администрации городского округа о признании жилого здания аварийным, жилых помещений непригодными для проживания и предоставлении жилых помещений, которым были частично удовлетворены иски граждан, признаны непригодными для проживания жилые помещения, на администрацию городского округа возложена обязанность предоставить истцам в черте городского округа по договору социального найма благоустроенные жилые помещения.

Отменяя решение суда в части удовлетворения заявленных требований, суд апелляционной инстанции правильно исходил из того, что в силу части 4 статьи 15 ЖК РФ, пунктов 7, 42, 51, 52 Положения решение вопроса о признании жилого помещения непригодным для проживания отнесено к исключительной компетенции межведомственных комиссий, принятие решения производится в порядке, установленном Положением.

Поскольку решения по вопросу о соответствии занимаемых истцами помещений установленным требованиям не принималось, действия (бездействие) органов местного самоуправления при разрешении поставленного вопроса не обжалованы и незаконными не признаны, судебная коллегия по гражданским делам областного суда пришла к обоснованному выводу, что судом разрешен вопрос, относящийся к исключительной компетенции межведомственной комиссии, заявленное требование о признании жилого помещения непригодным для проживания не может быть разрешено в порядке искового производства и производство по делу в указанной части подлежит прекращению на основании статьи 220, пункта 1 части 1 статьи 134 ГПК РФ.

При рассмотрении дела об оспаривании заключения межведомственной комиссии необходимо проверять как соблюдение порядка принятия такого заключения, так и соответствие выводов комиссии положениям нормативных правовых актов, устанавливающих требования к оценке пригодности помещений для проживания граждан.

Как показывает анализ судебной практики, чаще всего граждане обжалуют заключения межведомственных комиссий с целью признания незаконным заключения комиссии, возложения на нее обязанности составить заключение в соответствии с установленными законом требованиями.

При рассмотрении данной категории дел судами, в частности, проверялось, вынесено ли заключение компетентным составом межведомственной комиссии, включались ли в ее состав лица, указанные в пункте 7 Положения, – представители органов, уполномоченных на проведение государственного контроля и надзора в сфере санитарно-эпидемиологической, пожарной, промышленной, экологической и иной безопасности, защиты прав потребителей и благополучия

человека, на проведение инвентаризации и регистрации объектов недвижимости, находящихся в городских и сельских поселениях, других муниципальных образованиях, в необходимых случаях представители органов архитектуры, градостроительства и соответствующих организаций, привлекался ли к работе комиссии собственник жилого помещения либо уполномоченное им лицо, а также эксперты проектно-изыскательских организаций. Кроме того, судами выяснялось, производилась ли оценка фактического состояния жилого помещения на предмет его соответствия требованиям, установленным Положением, для чего в необходимых случаях назначались экспертизы.

Распределяя бремя доказывания, суды руководствовались положениями части 1 статьи 249 ГПК РФ, согласно которым обязанность по доказыванию законности оспариваемого заключения возлагается на принявший его орган.

Например, решением районного суда, оставленным без изменения определением судебной коллегии по гражданским делам областного суда, удовлетворено заявление П. и других лиц о признании незаконным заключения межведомственной комиссии, назначенной постановлением мэра города, о признании многоквартирного жилого дома пригодным для проживания и подлежащим ремонту. На межведомственную комиссию возложена обязанность рассмотреть вопрос о признании жилого дома пригодным (непригодным) для проживания в течение 30 дней со дня вступления решения суда в законную силу.

Судом установлено, что заявители являются как нанимателями, так и собственниками жилых помещений в многоквартирном жилом доме.

Заключением межведомственной комиссии, назначенной постановлением мэра города, по результатам обследования помещений дома установлена возможность проведения капитального ремонта дома.

Удовлетворяя требования заявителей о признании заключения межведомственной комиссии незаконным, судебные инстанции исходили из того, что оно не соответствует требованиям действующего законодательства.

Согласно пункту 43 Положения при оценке соответствия находящегося в эксплуатации помещения установленным в Положении требованиям проверяется его фактическое состояние. При этом проводится оценка степени и категории технического состояния строительных конструкций и жилого дома в целом, степени его огнестойкости, условий обеспечения эвакуации проживающих граждан в случае пожара, санитарно-эпидемиологических требований и гигиенических нормативов, содержания потенциально опасных для человека химических и биологических веществ, качества атмосферного воздуха, уровня радиационного фона и физических факторов источников шума, вибрации, наличия электромагнитных полей, параметров микроклимата помещения, а также месторасположения жилого помещения.

Процедура проведения оценки соответствия помещения установленным в Положении требованиям включает: прием и рассмотрение заявления и прилагаемых к нему обосновывающих документов; определение перечня дополнительных документов (заключения (акты) соответствующих органов государственного надзора (контроля), заключение проектно-изыскательской организации по

результатам обследования элементов ограждающих и несущих конструкций жилого помещения), необходимых для принятия решения о признании жилого помещения соответствующим (не соответствующим) установленным в Положении требованиям (пункт 44).

Комиссия, произведя визуальный осмотр конструкции дома, сочла, что требуется ремонт свайного основания, стен (частично замена бруса, пораженного гнилью), цокольного перекрытия, чердачного перекрытия (частичный ремонт в местах протечек), межэтажного перекрытия; лестниц (укрепление перил и окраска), кровли, крыши, системы электрооборудования, текущий ремонт печей, ремонт окон, падовых стояков, покрытия пола.

Судом установлено, что процедура оценки жилого помещения и оспариваемое заключение межведомственной комиссии не соответствуют приведенным выше требованиям Положения, поскольку при проведении комиссионного обследования дома какое-либо оборудование или специальные замеры комиссией не проводились, осмотр проводился визуально. Акт обследования жилого дома и заключение межведомственной комиссии не соответствуют форме, установленной приложениями N 1 и 2 к Положению.

Кроме того, заявители в обоснование требований ссылались на заключение эксперта, согласно которому отдельные конструкции и помещения многоквартирного жилого дома (в частности, помещения техподполья, чердака, подъездов, коридоров, общих кухонь и туалетов, жилых комнат) не отвечают требованиям, указанным в разделе II Положения.

При этом экспертом дополнительно выявлены вредные факторы среды обитания человека, которые не позволяют обеспечить безопасность жизни и здоровья проживающих в указанном доме гражданам вследствие ухудшения технического состояния дома в связи с физическим износом (обрушение цокольного перекрытия, уменьшение рабочего диаметра свай из-за разрушения оголовков тела свай и поражения гнилью, повреждение инженерно-технических систем отопления и электроснабжения), изменения параметров среды и параметров микроклимата жилого помещения, не позволяющих обеспечить соблюдение необходимых санитарно-эпидемиологических требований (несоответствие санитарным нормам параметров влажности древесины забирки, древесины свай, древесины прогонов крыши, влажности воздуха жилых помещений; наличие плесневелых грибов, гнили на деревянных конструкциях несущих стен; распространение фекальных масс по затопленному помещению техподполья и придомовой территории; высыпание утеплителя цокольного перекрытия).

Комиссией, располагавшей указанным заключением эксперта на момент проведения обследования жилого дома, указанные выводы эксперта о наличии вредных факторов среды обитания человека, которые не позволяют обеспечить безопасность жизни и здоровья проживающих в этом доме граждан, в том числе заявителей, опровергнуты не были.

К материалам дела не были приобщены документы, в том числе заключения (акты) соответствующих органов государственного надзора (контроля), из которых было бы видно, что деформации конструкции цоколя дома, а также фундамента соответствуют требованиям СНиП 3.02.01-87 "Земляные сооружения,

основания и фундаменты", техническое состояние наружных стен и перегородок соответствует требованиям СНиП 3.03.01-87 "Несущие и ограждающие конструкции", что выявленные факты поражения плесневелым грибом несущих стен, распространения фекальных масс по затопленному помещению подполья и придомовой территории соответствуют санитарно-эпидемиологическим требованиям и гигиеническим нормативам.

Установив, что осмотр жилого дома проводился только визуально, без применения вообще каких-либо измерительных приборов и приспособлений, суд пришел к правильному выводу о нарушении процедуры проведения оценки соответствия помещения установленным в пункте 44 Положения требованиям. Также суд признал необоснованным вывод комиссии о возможности проведения капитального ремонта, поскольку он не подтверждался ни техническим заключением о целесообразности и стоимости ремонтных работ, ни каким-либо иным документом.

Удовлетворяя заявление о признании незаконным решения межведомственной комиссии, суд вправе возложить на такую комиссию обязанность в определенный срок провести оценку соответствия помещения установленным в Положении требованиям, не предпреляя ее существа.

Как показало изучение судебной практики, при рассмотрении дел по заявлениям граждан об оспаривании заключений межведомственных комиссий суды в целом правильно применяют положения части 1 статьи 258 ГПК РФ и разъяснения, содержащиеся в постановлении Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 10 февраля 2009 года N 2 "О практике рассмотрения судами дел об оспаривании решений, действий (бездействия) органов государственной власти, органов местного самоуправления, должностных лиц, государственных и муниципальных служащих".

Последствия вынесенного судом решения о признании заключения межведомственной комиссии незаконным заключаются в том, что недействительное заключение рассматривается как акт, не имеющий юридической силы и не подлежащий применению, следовательно, у принявшего его органа в соответствии с функциональными полномочиями возникает обязанность повторного рассмотрения относящегося к его компетенции вопроса и принятия по нему нового решения.

При принятии решения о признании незаконным заключения межведомственной комиссии о соответствии жилого помещения требованиям, предъявляемым к жилому помещению, и его пригодности (непригодности) для проживания суды возлагали на межведомственную комиссию обязанность провести обследование жилого помещения (жилого дома) на предмет соответствия требованиям, установленным Положением, а также, как правило, устанавливали определенный срок для такого обследования, исчисляемый с момента вступления решения суда в законную силу.

Возлагая на межведомственную комиссию такую обязанность, суд не вправе предпрелять существо решения, которое должно быть принято.

Например, решением городского суда были частично удовлетворены иски П.С. и П.В., признаны незаконными заключение межведомственной комиссии о признании жилого помещения пригодным для постоянного проживания и постановление главы администрации городского округа в части необходимости проведения капитального ремонта. На администрацию городского округа была возложена обязанность признать жилое помещение непригодным для проживания.

Отменяя решение городского суда и направляя дело на новое рассмотрение, судебная коллегия областного суда пришла к следующим выводам.

Согласно оспариваемому акту обследования помещения межведомственной комиссии жилое помещение, занимаемое истцами, было признано пригодным для проживания, вместе с тем признана необходимость капитального ремонта данного жилья.

В ходе рассмотрения гражданского дела была проведена судебная строительно-техническая экспертиза, согласно результатам которой спорное жилье не является пригодным для проживания, создает угрозу для жизни и здоровья граждан, при этом капитальный ремонт не сможет исправить существующую ситуацию, а реконструкция в данной ситуации нецелесообразна ввиду несоразмерности затрат стоимости жилого помещения.

С учетом совокупности исследованных доказательств судебная коллегия правомерно согласилась с выводами суда первой инстанции о незаконности заключения межведомственной комиссии и постановления главы администрации городского округа в части необходимости проведения капитального ремонта.

Вместе с тем судебная коллегия обоснованно указала, что, возлагая на орган местного самоуправления обязанность признать спорное жилье непригодным для проживания, суд первой инстанции не учел, что решение вопроса о признании жилых помещений непригодными для проживания и многоквартирных домов аварийными и подлежащими сносу или реконструкции действующее законодательство относит к исключительной компетенции межведомственной комиссии. Понуждение ответчика к совершению указанных действий является ограничением права органа местного самоуправления на самостоятельное решение вопросов местного значения в пределах предоставленных законодательством полномочий и нарушает установленный статьей 10 Конституции Российской Федерации принцип разделения властей.

Вопросы признания жилых помещений частного жилищного фонда пригодными (непригодными) для проживания граждан отнесены к компетенции межведомственной комиссии, создаваемой органами местного самоуправления.

Апелляционным определением областного суда было отменено решение районного суда об отказе в удовлетворении заявления Р. о возложении обязанности на администрацию муниципального образования делегировать комиссии по признанию жилых помещений муниципального жилищного фонда города непригодными для проживания полномочия по признанию непригодным для проживания жилого дома, находящегося в его собственности.

Судом установлено, что Р., являющийся собственником жилого дома, обратился в администрацию муниципального образования с заявлением о создании комиссии для признания указанного жилого дома аварийным.

Управлением жилищно-коммунального хозяйства администрации муниципального образования отказано в удовлетворении заявления Р. с указанием на то, что принятие решения по признанию частных домов пригодными (непригодными) для проживания является правом органа местного самоуправления, но не обязанностью.

С учетом части 4 статьи 15 ЖК РФ, пунктов 2, 5, 8 Положения суд апелляционной инстанции пришел к правильному выводу, что законодателем не предусмотрено иного порядка обследования частных жилых помещений в целях признания их пригодными (непригодными) для дальнейшего проживания, кроме обследования создаваемыми на уровне муниципального образования межведомственными комиссиями.

При таких обстоятельствах, установив бездействие администрации муниципального образования по рассмотрению заявления Р., суд апелляционной инстанции обоснованно принял новое решение о возложении на администрацию муниципального образования обязанности произвести обследование жилого дома, принадлежащего на праве собственности Р.

## II. Обеспечение жилищных прав собственников жилых помещений, признанных непригодными для проживания

Если многоквартирный дом, признанный аварийным и подлежащим сносу, не включен в адресную программу по переселению граждан из аварийного жилищного фонда, жилищные права собственника жилого помещения в таком доме обеспечиваются в порядке, предусмотренном статьей 32 ЖК РФ, т.е. путем выкупа изымаемого жилого помещения.

В связи с возникающими в судебной практике вопросами о возможности возложения обязанности на орган государственной власти или местного самоуправления, принявший решение об изъятии земельного участка и жилого помещения, предоставить собственнику жилого помещения в многоквартирном доме, признанном аварийным и подлежащем сносу, но не включенном в региональную адресную программу по переселению граждан из аварийного жилищного фонда, другое пригодное для проживания жилое помещение на праве собственности следует исходить из разъяснений, которые даны в подпункте "и" пункта 20 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 2 июля 2009 года N 14 "О некоторых вопросах, возникших в судебной практике при применении Жилищного кодекса Российской Федерации".

Правильной является практика судов, учитывающих, что в случае, если многоквартирный дом, признанный аварийным и подлежащим сносу, не включен в региональную программу по переселению граждан из аварийного жилищного фонда, суд не вправе обязать органы государственной власти или местного самоуправления обеспечить собственника изымаемого жилого помещения в таком доме другим жилым помещением, поскольку из содержания статьи 32 ЖК

РФ следует, что на орган государственной власти или орган местного самоуправления, принявший решение об изъятии жилого помещения, возлагается обязанность лишь по выплате выкупной цены изымаемого жилого помещения.

Так, Х., обращаясь в суд с иском к администрации города о предоставлении благоустроенного жилого помещения, равнозначного занимаемому ее семьей, свои исковые требования обосновала тем, что является собственником 43/98 доли в праве общей долевой собственности квартиры в доме, признанном аварийным и подлежащим сносу.

Отказывая в удовлетворении исковых требований, районный суд указал, что администрацией города приняты постановления об изъятии жилого помещения, находящегося в аварийном многоквартирном доме, и об изъятии земельного участка для муниципальных нужд, Х. поставлена в известность о принятых решениях. При рассмотрении дела суд исходил из положений статьи 32 ЖК РФ, согласно которым на орган государственной власти или орган местного самоуправления, принявший решение об изъятии земельного участка и жилого помещения, возлагается обязанность по выплате выкупной цены изымаемого жилого помещения.

Поскольку соглашения сторон о предоставлении другого жилого помещения взамен изымаемого не имелось, суд был не вправе обязать орган местного самоуправления обеспечить собственника изымаемого жилого помещения другим жилым помещением.

Собственник жилого помещения в признанном аварийным и подлежащим сносу многоквартирном доме, если такой дом включен в региональную адресную программу по переселению граждан из аварийного жилищного фонда, вправе требовать либо выплаты выкупной цены за изымаемое жилое помещение, либо предоставления другого благоустроенного жилого помещения на праве собственности.

По общему правилу, жилищные права собственника жилого помещения в доме, признанном в установленном порядке аварийным и подлежащим сносу, обеспечиваются в порядке, предусмотренном статьей 32 ЖК РФ, т.е. в случае, когда собственники жилых помещений в таком доме в предоставленный им срок не осуществили его снос или реконструкцию, органом местного самоуправления принимается решение об изъятии земельного участка, на котором расположен указанный аварийный дом, для муниципальных нужд и, соответственно, об изъятии каждого жилого помещения в доме путем выкупа.

Другое жилое помещение взамен изымаемого в таком случае может быть предоставлено собственнику только при наличии соответствующего соглашения, достигнутого с органом местного самоуправления, и только с зачетом его стоимости в выкупную цену (часть 8 статьи 32 ЖК РФ).

Вместе с тем, если жилой дом, признанный аварийным и подлежащим сносу, включен в региональную адресную программу по переселению граждан из аварийного жилищного фонда, то собственник жилого помещения в таком доме в силу пункта 3 статьи 2, статьи 16 Федерального закона от 21 июля 2007 года N 185-ФЗ "О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального



хозяйства" имеет право на предоставление другого жилого помещения либо его выкуп.

При этом собственник жилого помещения имеет право выбора любого из названных способов обеспечения его жилищных прав.

Например, определением судебной коллегии областного суда было отменено решение суда первой инстанции об отказе в удовлетворении иска Б.В. и Б.Д. к мэрии города о предоставлении вне очереди жилого помещения на праве собственности.

Судом установлено, что Б.В. и Б.Д. являются сособственниками в равных долях жилого помещения, расположенного в многоквартирном доме, признанном в 2005 году непригодным для проживания.

Материалами дела подтверждено, что данный жилой дом в рамках реализации программы переселения граждан из ветхого и аварийного муниципального жилищного фонда на 2004 – 2010 годы был включен в перечень многоквартирных домов, признанных до 1 января 2007 года в установленном порядке аварийными и подлежащими сносу, однако ко времени рассмотрения дела требований к собственникам жилых помещений в многоквартирном жилом доме о его сносе или реконструкции, в том числе к истцам, в порядке статьи 32 ЖК РФ предъявлено не было.

Учитывая длительное бездействие администрации муниципального образования, выразившееся в непринятии мер, определенных частью 10 статьи 32 ЖК РФ, и то, что аварийный многоквартирный дом, в котором находится спорное жилое помещение, включен в региональную адресную программу по переселению граждан из аварийного жилищного фонда в соответствии с Федеральным законом "О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства", судебная коллегия пришла к обоснованному выводу, что истцы по своему выбору имеют право требовать либо выкупа жилого помещения, либо предоставления другого жилого помещения в собственность.

В связи с этим и учитывая заявленные требования, судебная коллегия приняла по делу новое решение о возложении на мэрию муниципального образования обязанности предоставить истцам в общую долевую собственность в равных долях равнозначное благоустроенное жилое помещение взамен помещения, признанного аварийным и непригодным для проживания.

Требование органа государственной власти или органа местного самоуправления, принявшего решение об изъятии жилого помещения, о выселении собственника такого жилого помещения и членов его семьи с предоставлением другого жилья на праве собственности не может быть удовлетворено, если между этими органом власти и собственником не достигнуто соглашение о предоставлении иного жилого помещения взамен изымаемого.

Анализ судебной практики рассмотрения дел по искам администрации муниципальных образований о переселении собственников аварийного жилья в другие жилые помещения, предоставляемые им на праве собственности (о понуждении к заключению договора мены жилых помещений, о выселении с

предоставлением другого жилого помещения), свидетельствует об отсутствии сложившейся единообразной правоприменительной практики.

Ряд судов полагает возможным удовлетворение исков о принудительном переселении собственников жилых помещений в многоквартирных домах, признанных аварийными и подлежащими сносу, и членов их семей в предлагаемые органами местного самоуправления жилые помещения, ссылаясь на равноценность и благоустроенность предлагаемого жилья.

Другие суды исходят из того, что предоставление собственнику непригодного для проживания жилого помещения другого жилого помещения на праве собственности возможно исключительно при наличии достигнутого об этом соглашения с органом государственной власти или местного самоуправления, принявшим решение о сносе дома.

Позицию последних следует признать правильной, она нашла отражение и в судебной практике Верховного Суда Российской Федерации.

Так, решением суда первой инстанции, оставленным без изменения определением судебной коллегии по гражданским делам краевого суда, были удовлетворены исковые требования администрации муниципального образования к П.С. и П.Е. о прекращении права собственности, признании права собственности, выселении из жилого помещения в другое жилое помещение.

Как было установлено судом, П.С. и его супруге П.Е. администрацией муниципального образования была предложена мена квартиры общей площадью 35,6 кв. м в аварийном доме на однокомнатную квартиру общей площадью 46,7 кв. м, находящуюся в муниципальной собственности, в новом многоквартирном доме, однако ответчики отказались от переселения в предложенное жилое помещение.

Рассматривая дело, суды пришли к выводу о необходимости выселения супругов П. по основаниям, предусмотренным статьями 86 – 89 ЖК РФ, в предложенное жилое помещение, поскольку оно является более благоустроенным по сравнению с занимаемым, указав, что многоквартирный дом, в котором находится принадлежащая П.С. квартира, включен в адресную программу края по переселению граждан из аварийного жилищного фонда, которой предусмотрено предоставление жилых помещений гражданам, переселяемым из аварийного жилищного фонда.

Отменяя состоявшиеся по делу судебные решения и направляя дело на новое рассмотрение, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации отметила, что в порядке, установленном статьями 86 – 89 ЖК РФ, жилые помещения предоставляются гражданам, занимающим жилые помещения в подлежащем сносу доме по договору социального найма, в связи с чем указанные нормы права не подлежали применению при рассмотрении спора о выселении собственника подлежащего сносу жилого помещения.

Кроме того, из содержания положений статьи 32 ЖК РФ и разъяснений, содержащихся в пунктах 20, 22 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 2 июля 2009 года N 14 "О некоторых вопросах, возникших в судебной практике при применении Жилищного кодекса Российской Федера-

ции", следует, что у собственника, проживающего в доме, признанном аварийным и подлежащим сносу, жилое помещение может быть либо изъято путем выкупа, либо по соглашению с собственником ему может быть предоставлено другое жилое помещение с зачетом его стоимости в выкупную цену при условии соблюдения предварительной процедуры как по направлению органом местного самоуправления собственникам жилых помещений требования о сносе аварийного дома либо его реконструкции, так и последующему принятию органом местного самоуправления решения об изъятии земельного участка, на котором расположен аварийный дом, и каждого жилого помещения, находящегося в таком доме, если собственники жилых помещений в этом доме не выполнили требование о его сносе или реконструкции.

То обстоятельство, что многоквартирный дом, в котором находится принадлежащая ответчикам квартира, включен в перечень многоквартирных домов, в отношении которых планируется предоставление финансовой поддержки в соответствии с указанным выше законом на переселение граждан в рамках адресной программы края по переселению граждан из аварийного жилищного фонда, не исключает обязанности соблюдения при переселении граждан, проживающих в домах, включенных в указанную программу, их прав с учетом положений жилищного законодательства, в частности статьи 32 ЖК РФ.

Поскольку данных о том, что П.С. предлагалось выкупить принадлежащую ему на праве собственности квартиру в порядке, определенном статьей 32 ЖК РФ, не имелось, то П.С., как собственник жилого помещения в доме, признанном аварийным и подлежащим сносу, был лишен права на получение стоимости изымаемого имущества (определение Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации N 18-КГ12-88).

В другом деле по иску администрации города к У. о прекращении права собственности на изымаемое жилое помещение, признании права собственности ответчика на предоставляемое взамен жилое помещение и выселении в предоставляемое жилое помещение и по встречному иску У. к администрации города о взыскании выкупной цены за квартиру судебные инстанции, установив, что между сторонами не было достигнуто соглашение о предоставлении У. другого жилого помещения взамен изымаемого, возложили на администрацию города обязанность выплатить выкупную цену жилого помещения, а также пришли к выводу о наличии правовых оснований для прекращения права собственности У. на принадлежащую ей на праве собственности квартиру и выселении ответчика из аварийного жилого дома в связи с принятием решения о его сносе.

Выкупная цена изымаемого жилого помещения определяется по правилам, установленным частью 7 статьи 32 ЖК РФ, и включает в себя рыночную стоимость жилого помещения, убытки, причиненные собственнику его изъятием, в том числе упущенную выгоду, а также сумму компенсации за непроизведенный капитальный ремонт.

Как показывает анализ судебной практики, суды в целом правильно применяют положения части 7 статьи 32 ЖК РФ, и при определении выкупной цены

руководствуются примерным перечнем возможных убытков собственника, приведенным в указанной норме.

Например, при рассмотрении иска администрации района к В. о выкупе жилого помещения и по встречному иску В. к администрации района об установлении и взыскании выкупной цены жилого помещения судебные инстанции признали обоснованным включение в выкупную цену жилого помещения расходы В. на переезд, оплату услуг агентства недвижимости по подбору жилого помещения, оформление договора купли-продажи иного жилого помещения.

В другом деле суд признал необоснованными требования истцов о взыскании убытков, выразившихся, по их мнению, в расходах на оплату за наем двухкомнатной и однокомнатной квартир в период решения вопроса о выплате выкупной цены, поскольку решение об изъятии было принято в отношении одной комнаты площадью 24,4 кв. м в доме коридорной системы. При этом суд указал, что, по смыслу положений статьи 15 ГК РФ, возмещению подлежат расходы, которые лицо, чье право нарушено, произвело или должно будет произвести для восстановления нарушенного права. В данном случае суд пришел к выводу о чрезмерности произведенных истцами расходов.

Кроме того, к числу убытков, причиненных собственнику изъятием жилого помещения, подлежащих учету при определении выкупной цены жилого помещения, суды обоснованно относят суммы компенсации за непроизведенный капитальный ремонт.

Статьей 16 Закона Российской Федерации от 4 июля 1991 года N 1541-1 "О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации" предусмотрено сохранение за бывшим наймодателем обязанности производить капитальный ремонт дома в соответствии с нормами содержания, эксплуатации и ремонта жилищного фонда, если он не был произведен им до приватизации гражданином жилого помещения в доме, требующем капитального ремонта.

К видам работ по капитальному ремонту многоквартирных домов в соответствии с частью 3 статьи 15 Федерального закона "О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства" относятся в том числе ремонт внутридомовых инженерных систем электро-, тепло-, газо-, водоснабжения, водоотведения, ремонт или замена лифтового оборудования, признанного непригодным для эксплуатации, при необходимости ремонт лифтовых шахт, ремонт крыш, подвальных помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирных домах.

Невыполнение наймодателем обязанности по производству капитального ремонта дома, в результате которого произошло снижение уровня надежности здания, может служить основанием для предъявления собственником жилого помещения, приобретшим право собственности в порядке приватизации либо по иному основанию, требований о включении компенсации за непроизведенный капитальный ремонт многоквартирного дома в выкупную цену жилого помещения на основании части 7 статьи 32 ЖК РФ.

Например, определением судебной коллегии по гражданским делам областного суда было оставлено без изменения решение районного суда о частич-

ном удовлетворении исковых требований администрации муниципального образования к В.А. и членам его семьи об изъятии жилого помещения для муниципальных нужд путем выкупа, прекращении права собственности, признании права муниципальной собственности, признании утратившими право пользования жилым помещением.

Судом установлено, что В.А. и В.Г. на праве собственности, возникшем на основании договора передачи квартиры в собственность, принадлежит трехкомнатная квартира в доме, признанном аварийным и подлежащим сносу.

Рассматривая возражения ответчиков относительно размера предложенной администрацией муниципального образования выкупной цены, который не включал сумму компенсации за непроизведенный капитальный ремонт дома, суды первой и апелляционной инстанций указали следующее.

Изымаемое жилое помещение расположено в доме 1930 года постройки. Сведений о том, что с этого времени проводился капитальный ремонт дома, не представлено. Вступившим в законную силу решением районного суда, принятым по заявлению В.А. об оспаривании бездействия администрации муниципального образования по проведению работ по реконструкции дома, установлено, что планировалось произвести капитальный ремонт жилого дома с отселением граждан, однако каких-либо действий для его осуществления не произведено.

Установив, что обязанность по производству капитального ремонта жилого дома возникла у наймодателя и уже на момент приватизации ответчиками жилого помещения дом нуждался в проведении капитального ремонта, однако обязанность по производству капитального ремонта не была выполнена, суд пришел к выводу, что невыполнение наймодателем обязанности по производству капитального ремонта дома, в результате которого произошло снижение уровня надежности здания, является основанием для включения суммы компенсации за непроизведенный капитальный ремонт многоквартирного дома в выкупную цену жилого помещения.

При определении выкупной цены изымаемого жилого помещения должна учитываться стоимость доли в праве собственности на общее имущество в подлежащем сносу доме, включая долю в праве собственности на земельный участок.

По общему правилу выкупная цена жилого помещения, сроки и другие условия выкупа определяются соглашением с собственником жилого помещения (часть 6 статьи 32 ЖК РФ).

При возникновении спора о размере выкупной цены рыночная стоимость жилого помещения должна быть установлена по правилам, предусмотренным Федеральным законом от 29 июля 1998 года N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации".

Правоприменительная практика свидетельствует, что единообразный подход к определению выкупной цены в судах на данное время не сложился, поскольку не все суды принимают во внимание, что собственникам помещений в многоквартирном доме на праве общей долевой собственности принадлежит общее имущество в многоквартирном доме (часть 1 статьи 36 ЖК РФ, пункт 1 статьи 290 ГК РФ), а также может принадлежать земельный участок, в отношении

которого проведен государственный кадастровый учет (часть 2 статьи 16 Федерального закона от 29 декабря 2004 года N 189-ФЗ "О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации").

Поскольку положениями статей 36 – 38 ЖК РФ и статьи 290 ГК РФ установлена неразрывная взаимосвязь между правом собственности на помещения в многоквартирном доме и правом общей долевой собственности на общее имущество в таком доме (включая земельный участок), стоимость доли в праве собственности на такое имущество должна включаться в рыночную стоимость жилого помещения в многоквартирном доме и не может устанавливаться отдельно от рыночной стоимости жилья.

С учетом изложенного следует признать обоснованной практику тех судов, которые при определении выкупной цены изымаемого жилого помещения учитывают в ее составе стоимость доли в общем имуществе многоквартирного жилого дома, включая земельный участок.

Например, при разрешении дела по иску администрации города к Д. об изъятии жилого помещения с выплатой выкупной цены, прекращении права собственности на жилое помещение, признании права муниципальной собственности на жилое помещение, выселении из жилого помещения без предоставления другого жилого помещения судом при определении выкупной цены были учтены возражения ответчика, подтвержденные представленными доказательствами, о несогласии с предложенной администрацией выкупной ценой изымаемого жилого помещения, определенной без учета стоимости земельного участка.

Согласно части 2 статьи 37 ЖК РФ доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме собственника помещения в этом доме следует судьбе права собственности на указанное жилое помещение.

Поскольку администрацией города было заявлено требование о переходе права собственности на помещение – квартиру ответчика в многоквартирном доме, то с переходом права собственности на помещение в многоквартирном доме переходит и доля в праве общей собственности на общее имущество в таком доме, включая земельный участок, в отношении которого был проведен государственный кадастровый учет.

Учитывая изложенное, а также то обстоятельство, что отдельно стоимость земельного участка при выкупе жилого помещения не определяется, ибо предназначен он для обеспечения возможности пользования жилым помещением, суды первой и апелляционной инстанций пришли к выводу, что при определении выкупной цены необходимо учитывать рыночную стоимость принадлежащей ответчику доли в праве общей собственности на земельный участок под домом.

Возможность предоставления во внеочередном порядке жилых помещений по договору социального найма гражданам, проживавшим в признанном непригодным для проживания жилым помещением на основании договоров поднайма, коммерческого найма, безвозмездного пользования, действующим законодательством не предусмотрена.

Например, решением суда, оставленным без изменения судом апелляционной инстанции, было правомерно отказано в удовлетворении исковых требований А. и П. к администрации города о предоставлении однокомнатной благоустроенной квартиры, поскольку в ходе судебного разбирательства было установлено, что указанные граждане, хотя и состоят на учете нуждающихся в получении социального жилья, однако жилое помещение, признанное непригодным для проживания, принадлежало на праве собственности В., членами семьи которого истцы не являются. Собственнику непригодного для проживания жилого помещения В. предоставлено другое благоустроенное жилье.

Истцы проживали в помещении, принадлежащем В., на условиях коммерческого найма, не обладали ни правом собственности, ни правом владения и пользования жилым помещением по договору социального найма, в связи с чем не приобрели внеочередного права на предоставление жилого помещения по договору социального найма.

При рассмотрении дела о предоставлении жилого помещения собственнику, утратившему пригодное для проживания жилье, необходимо принимать во внимание весь комплекс юридически значимых обстоятельств, в том числе характер действий, приведших к уничтожению жилого помещения, наличие договора о страховании жилого помещения, объем страховых выплат.

Например, отказывая в удовлетворении исковых требований прокурора в защиту прав и интересов П. к администрации муниципального образования о предоставлении П. и членам его семьи вне очереди жилого помещения по договору социального найма, судебные инстанции исходили из того, что причиной пожара, в результате которого был уничтожен принадлежавший П. жилой дом, явились умышленные действия третьих лиц – Д. и К., вина которых установлена приговором районного суда, однако истец не пожелал воспользоваться правом предъявления иска к виновникам пожара, о чем свидетельствует имеющийся в материалах дела отказ от иска, вследствие чего на орган местного самоуправления не может быть возложена ответственность за неправомерные виновные действия третьих лиц (виновников пожара) в отношении потерпевшего.

Было учтено и то обстоятельство, что истец получил разрешение на строительство дома взамен сгоревшего и на выруб леса для восстановления дома, однако дом П. построен не был, а заготовленный лес продан истцом.

III. Обеспечение жилищных прав нанимателя по договору социального найма жилого помещения, признанного непригодным для проживания

При рассмотрении дел по искам о выселении граждан из занимаемых жилых помещений, заявленным по основаниям, предусмотренным статьями 86, 87 ЖК РФ, необходимо проверять соблюдение установленного Положением порядка признания жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции.

Так, районным судом рассмотрен ряд дел по искам государственного бюджетного образовательного учреждения среднего профессионального образования о выселении граждан из жилых помещений с предоставлением других жилых помещений. В удовлетворении заявленных требований по всем делам судом отказано, поскольку при разрешении требований образовательного учреждения было установлено, что принадлежащее истцу на праве оперативного управления здание общежития в установленном порядке аварийным не признано. При этом был признан необоснованным довод истца о том, что аварийное состояние здания подтверждено заключением ОАО "Калининградпромпроект", поскольку в силу пункта 7 Положения, действие которого распространяется на находящиеся в эксплуатации жилые помещения независимо от формы собственности, расположенные на территории Российской Федерации (пункт 2), признание помещения непригодным для проживания граждан, многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу относится к исключительной компетенции межведомственной комиссии, создаваемой в этих целях.

Если при рассмотрении дела будет установлено, что помещение, в котором проживает гражданин, представляет опасность для жизни и здоровья по причине его аварийного состояния или по иным основаниям, то предоставление иного жилого помещения, отвечающего санитарным и техническим требованиям, взамен непригодного для проживания не может быть поставлено в зависимость от наличия плана и срока сноса дома. Суд может обязать орган местного самоуправления предоставить истцу другое благоустроенное жилое помещение во внеочередном порядке.

В судах рассматривается большое количество жалоб граждан на решения органов местного самоуправления в части определения сроков расселения многоквартирных жилых домов, признанных аварийными и подлежащими сносу, а также переноса уже установленных сроков.

При рассмотрении таких дел судами, как правило, учитываются разъяснения, данные Верховным Судом Российской Федерации в Обзоре законодательства и судебной практики Верховного Суда Российской Федерации за второй квартал 2009 года. Согласно данным разъяснениям определение срока сноса многоквартирного дома, признанного аварийным и подлежащим сносу, а также срока отселения физических и юридических лиц является компетенцией органа местного самоуправления. Однако в ситуации, когда дальнейшее проживание в аварийном жилом помещении, предоставленном по договору социального найма, создает угрозу для жизни и здоровья нанимателя и членов его семьи, суд вправе обязать орган местного самоуправления предоставить указанным лицам другое благоустроенное жилое помещение во внеочередном порядке на основании части 2 статьи 57 ЖК РФ, учитывая и то, что помещение, не соответствующее санитарным и техническим правилам и нормам, не может быть отнесено к категории жилых (часть 2 статьи 15 ЖК РФ).

Например, районным судом был удовлетворен иск прокурора в интересах Т.



Суд установил, что многоквартирный дом, в котором проживает истец, признан аварийным и подлежащим сносу в декабре 2007 года. Срок расселения дома установлен органом местного самоуправления до 30 ноября 2008 года.

Однако уже на момент обследования в 2007 году состояние фундамента, стен, крыши и других конструктивных элементов здания оценивалось как недопустимое. Тем не менее сроки расселения неоднократно переносились, и в 2012 году расселение отложено до 31 декабря 2013 года.

По результатам экспертизы установлено, что на момент рассмотрения дела существует опасность обрушения чердачного перекрытия в жилые помещения. Возникла реальная угроза жизни и здоровью проживающих в доме граждан.

При таких обстоятельствах суд обоснованно признал незаконным постановление администрации о переносе сроков расселения и обязал предоставить Т. жилое помещение во внеочередном порядке.

Если объектом найма является комната в коммунальной квартире, расположенной в доме, признанном непригодным для проживания и подлежащим сносу, то при определении общей площади предоставляемого в связи с выселением другого жилого помещения необходимо учитывать общую площадь комнаты как части коммунальной квартиры, включая жилую площадь самой комнаты и площадь вспомогательных помещений, которые могут находиться при такой комнате и использоваться исключительно для обслуживания данной комнаты (например, кладовая), а также долю площади вспомогательных помещений всей коммунальной квартиры в целом (кухни, туалета, ванной и т.д.), используемых для обслуживания более одной комнаты.

Например, при рассмотрении дела по иску Г.В. и Г.О. к администрации города о возложении обязанности предоставить вне очереди жилое помещение установлено, что истцы по договору социального найма занимают комнату площадью 10,8 кв. м в трехкомнатной коммунальной квартире, состоящей из трех жилых комнат площадью 17,3 кв. м, 11,4 кв. м и 10,8 кв. м, коридора площадью 5 кв. м, кладовой площадью 1,4 кв. м и кухни площадью 9,6 кв. м.

Заключением межведомственной комиссии города многоквартирный дом, в котором расположена указанная квартира, признан аварийным и подлежащим сносу.

Суд первой инстанции, определяя размер жилого помещения, подлежащего предоставлению в связи с выселением (часть 1 статьи 89 ЖК РФ), исходил из того, что истцы пользуются в коммунальной квартире вспомогательными помещениями общей площадью 16 кв. м (площадь коридора, кладовой, кухни). Сложив общую площадь вспомогательных помещений квартиры (16 кв. м) и площадь жилого помещения, занимаемого истцами (10,8 кв. м), суд пришел к выводу о возложении на администрацию города обязанности предоставить истцам вне очереди комнату в коммунальной квартире общей площадью не менее 26,8 кв. м, в том числе жилой не менее 10,8 кв. м.

Суд апелляционной инстанции не согласился с данным выводом суда и указал, что при расчете общей площади жилого помещения, представляющего комнату в коммунальной квартире, в ее размер не подлежат включению площади

вспомогательных помещений коммунальной квартиры, а только те вспомогательные помещения, которые находятся в пределах такой комнаты. Делая данные выводы, суд апелляционной инстанции исходил из того, что они вытекают из положений части 5 статьи 15 ЖК РФ.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации, рассматривая дело в кассационном порядке, пришла к выводу, что судом апелляционной инстанции допущено неправильное толкование и применение положений части 5 статьи 15 ЖК РФ.

Отметив, что ЖК РФ не содержит определения того, что составляет общую площадь комнаты, расположенной в коммунальной квартире, и не регулирует порядок определения доли площади помещений вспомогательного использования коммунальной квартиры, приходящейся на лиц, занимающих комнаты в такой квартире по договору социального найма, Коллегия указала на необходимость применения в данном случае в соответствии с частью 1 статьи 7 ЖК РФ по аналогии положений статей 15, 16, 42 ЖК РФ.

Исходя из содержания положений названных статей ЖК РФ в их взаимосвязи следует, что в общую площадь комнаты как части коммунальной квартиры подлежит включению жилая площадь самой комнаты, площадь вспомогательных помещений, которые могут находиться при такой комнате и использоваться исключительно для обслуживания данной комнаты (например, кладовая), а также доля площади вспомогательных помещений всей коммунальной квартиры в целом (кухни, туалета, ванной и т.д.), используемых для обслуживания более одной комнаты.

В связи с этим был признан несостоятельным вывод суда апелляционной инстанции о том, что исчисление размера площади мест общего пользования в коммунальной квартире, приходящейся на долю каждой комнаты, производится в других целях – в целях определения доли расходов собственника (нанимателя) комнаты в коммунальной квартире на содержание общего имущества в коммунальной квартире, а также для определения размера платы за содержание и ремонт жилья. Указанные выше правила исчисления общей площади комнаты как части коммунальной квартиры применяются и в целях определения общей площади жилого помещения в виде комнаты в коммунальной квартире как отдельного объекта прав (определение судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации N 43-КГ13-2).

Площадь жилого помещения, находящегося в собственности нанимателя или члена его семьи, не подлежит учету при определении площади жилого помещения, предоставляемого по договору социального найма в связи с выселением из аварийного жилья.

По делу по иску прокурора в интересах С.Л., С.М., С.А., С.К. судом было принято решение о признании незаконным бездействия администрации муниципального района по непредоставлению истцам благоустроенного жилого помещения, возложении обязанности предоставить С.М., С.А. и С.К. по договору социального найма жилое помещение в виде квартиры, отвечающей санитарным и

техническим требованиям, в черте населенного пункта, благоустроенное применительно к условиям данного населенного пункта, общей площадью не менее 39,6 кв. м.

При рассмотрении дела в апелляционном порядке судебная коллегия по гражданским делам верховного суда республики правомерно не согласилась с выводами районного суда о том, что жилое помещение должно быть предоставлено только троим из истцов, поскольку у С.Л. в собственности имеется однокомнатная квартира. Судебная коллегия по гражданским делам обоснованно указала, что в данном случае благоустроенное жилое помещение по договору социального найма должно быть предоставлено всем истцам, поскольку предоставление жилого помещения по договору социального найма в связи со сносом дома носит компенсационный характер.

В отличие от случаев предоставления жилого помещения по договору социального найма гражданам, состоящим на учете в качестве нуждающихся в жилых помещениях (статья 57 ЖК РФ), наличие в собственности нанимателя по договору социального найма или члена его семьи другого жилого помещения не может служить основанием для отказа в предоставлении взамен жилого помещения, пришедшего в непригодное для проживания состояние, равнозначного благоустроенного жилого помещения по договору социального найма на основании статьи 89 ЖК РФ.

Требования органа местного самоуправления о выселении нанимателя и членов его семьи из аварийного жилого помещения не могут быть удовлетворены, если будет установлено, что предлагаемое для переселения жилое помещение не отвечает уровню благоустроенности, достигнутому в данном населенном пункте, или может привести к ухудшению жилищных условий.

По делам о выселении граждан из жилых помещений в аварийных домах, подлежащих сносу, суды при оценке степени благоустроенности предлагаемого для переселения жилого помещения в основном правильно руководствуются требованиями, определенными в Положении, а также нормативными актами органов местного самоуправления, которыми не могут быть снижены установленные Правительством Российской Федерации минимальные гарантии.

В судебной практике имеются примеры отказа в удовлетворении исковых требований о выселении граждан из жилых помещений, находящихся в жилых домах, признанных аварийными и подлежащими сносу, если предлагаемые помещения не отвечали уровню благоустроенности жилых помещений применительно к условиям данного населенного пункта.

Например, городским судом было отказано в удовлетворении иска администрации муниципального образования к Т. и членам ее семьи о выселении из жилого помещения в связи с признанием его непригодным для проживания.

Проанализировав положение об определении уровня благоустройства жилищного фонда муниципального образования, в соответствии с которым жилищный фонд считается благоустроенным, если он оборудован в том числе центральным отоплением независимо от источника поступления тепла (от ТЭЦ, котель-

ной, индивидуального котла заводского изготовления или котла, вмонтированного в отопительную печь), суд пришел к выводу, что жилое помещение, в которое истец просит переселить ответчиков, не является благоустроенным применительно к условиям соответствующего населенного пункта ввиду отсутствия в квартире центрального отопления (имелось только печное), в связи с чем оно не соответствует требованиям, предъявляемым статьей 89 ЖК РФ.

В другом деле судом было отказано в удовлетворении исковых требований администрации муниципального образования о выселении Е. и членов ее семьи из признанного непригодным для проживания жилого помещения, оборудованного центральным отоплением, в жилое помещение с печным отоплением. При этом суд указал, что хотя предложенное для переселения жилое помещение с печным отоплением и является благоустроенным применительно к условиям конкретного населенного пункта, в котором уровень благоустройства центральным теплоснабжением муниципального жилищного фонда достигнут только в 24,74% жилых помещений, однако данное жилое помещение не отвечает компенсационному характеру предоставления жилья в порядке статьи 89 ЖК РФ и ухудшит условия проживания ответчиков.

В случае, если ответчик, возражающий против переселения в конкретное жилое помещение, ссылается на его непригодность для проживания, то юридически значимым обстоятельством, которое входит в предмет доказывания и подлежит исследованию судом, является установление соответствия предлагаемого жилого помещения санитарным и техническим правилам и нормам.

Например, разрешая исковые требования администрации городского округа о выселении Б. из занимаемого жилого помещения с предоставлением благоустроенного жилого помещения в связи со сносом дома и о возложении обязанности на Б. заключить с муниципальным унитарным предприятием "Городское управление жилищно-коммунального хозяйства" договор социального найма на предоставленное жилое помещение, суд исходил в том числе из того, что жилое помещение, предлагаемое для переселения ответчика, представляет собой квартиру, созданную в результате перепланировки и переоборудования нежилых помещений в жилые, которая не соответствует установленным требованиям по естественному освещению, так как имеет отношение площади световых проемов к площади пола комнат и кухни менее параметров, предусмотренных пунктом 25 Положения. Кроме того, судом было установлено, что в нарушение пунктов 7 и 43 Положения в обследовании спорного жилого помещения представители органов, уполномоченных на проведение государственного контроля и надзора в сфере санитарно-эпидемиологической безопасности, защиты прав потребителей и благополучия человека, участие не принимали, заключение о соответствии жилого помещения санитарно-эпидемиологическим требованиям и гигиеническим нормативам не представляли.

С учетом изложенного, а также принимая во внимание отсутствие достоверных и допустимых доказательств, подтверждающих завершение переустройства и перепланировки нежилых помещений в жилое, и возможность использо-

вания такого помещения в качестве жилого, несоответствие спорного жилого помещения установленным требованиям, суд пришел к правильному выводу об отсутствии предусмотренных законом оснований для удовлетворения исковых требований.

Предоставляемое в связи с выселением из аварийного жилья другое жилое помещение должно по общему правилу находиться в границах того же населенного пункта, что и ранее занимаемое жилое помещение.

Рассматривая вопросы, связанные с таким предъявляемым законом требованием к предоставляемому в связи с выселением жилому помещению, как нахождение его в границах данного населенного пункта, следует отметить, что не все суды проводят различие между понятиями "границы населенного пункта" и "границы муниципального образования".

Под населенным пунктом понимается населенное место (поселение), первичная единица расселения людей в пределах одного застроенного земельного участка (город, поселок, поселок городского типа, село).

Согласно подпункту 1 пункта 1 статьи 85 Федерального закона от 6 октября 2003 года N 131-ФЗ "Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации" в целях организации местного самоуправления в Российской Федерации в соответствии с требованиями названного закона органы государственной власти субъектов Российской Федерации устанавливают границы муниципальных образований и наделяют соответствующие муниципальные образования статусом городского, сельского поселения, городского округа, муниципального района.

Статьей 11 указанного федерального закона предусмотрено, что в территорию городского округа входят территория, состоящая из земель внутри городской черты соответствующего городского населенного пункта, прилегающие к территории городского населенного пункта земли общего пользования, территории традиционного природопользования населения соответствующего городского населенного пункта, рекреационные земли, земли для развития городского населенного пункта. Населенные пункты, расположенные на указанных землях, могут быть включены в состав территории городского округа.

В соответствии с частью 1 статьи 2 названного выше закона муниципальный район представляет собой несколько поселений или поселений и межселенных территорий, объединенных общей территорией, в границах которой местное самоуправление осуществляется в целях решения вопросов местного значения межпоселенческого характера, а городской округ является городским поселением, которое не входит в состав муниципального района и органы местного самоуправления которого осуществляют полномочия по решению вопросов местного значения поселения и вопросов местного значения муниципального района, а также могут осуществлять отдельные государственные полномочия, передаваемые органам местного самоуправления федеральными законами и законами субъектов Российской Федерации.

Таким образом, понятие "населенный пункт" применительно к статье 86 и части 1 статьи 89 ЖК РФ, регулирующим порядок предоставления благоустроенного жилого помещения по договору социального найма в связи со сносом дома, не является равнозначным понятиям "муниципальное образование", "городской округ" или "муниципальный район", в связи с чем следует признать правильной практику тех судов, которые отказывают в удовлетворении исков администраций муниципальных образований о выселении граждан из непригодных для проживания жилых помещений в такие жилые помещения, которые хотя и находятся в границах городского округа или муниципального района, но расположены за пределами населенного пункта, в котором находится ранее занимаемое помещение.

По вышеуказанным основаниям, например, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации отменила в кассационном порядке определение судебной коллегии по гражданским делам областного суда, указав, что занимаемое ответчиками по договору социального найма жилое помещение в доме, признанном аварийным, расположено во внутренней черте города Благовещенска (городское поселение), тогда как предоставляемое жилое помещение находилось на территории, прилегающей к городскому поселению – в селе Белогорье (сельское поселение), отстоящем от городской черты Благовещенска на 52 км, в связи с чем оно не отвечает такому необходимому в соответствии с частью 1 статьи 89 ЖК РФ критерию, как нахождение в границах данного населенного пункта (определение Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации N 59-В10-14).

К аналогичному выводу пришел областной суд, отменяя решение районного суда по делу по иску Ш. к администрации города о возложении обязанности предоставить жилое помещение в границах населенного пункта – города Омска. При рассмотрении дела установлено, что решением суда администрация города была обязана предоставить Ш. жилое помещение в связи с выселением из признанного непригодным для проживания жилого дома. Исполняя решение суда, ответчик принял постановление, которым предоставил истцам жилое помещение, соответствующее всем требованиям, изложенным в решении, но расположенное в микрорайоне "Крутая Горка".

Принимая по делу новое решение об удовлетворении заявленных исковых требований в части возложения на ответчика обязанности предоставить Ш. жилое помещение в границах города Омска, коллегия указала, что микрорайон "Крутая Горка", хотя и отнесен административно к территории города Омска, однако является обособленным населенным пунктом – от территории города его отделяет 50 километров территории Омского муниципального района Омской области. С учетом особенностей расположения микрорайона "Крутая Горка" (ранее имел статус рабочего поселка, поселка городского типа) коллегия пришла к выводу о том, что предоставленное Ш. жилое помещение не отвечает установленному статьей 89 ЖК РФ требованию, поскольку не находится в границах населенного пункта как территориального образования, имеющего сосредоточенную застройку в пределах установленной границы. При этом суд второй инстанции указал, что переселение (при отсутствии на это согласия нанимателя и

членов его семьи) в другой населенный пункт в рамках реализации мер по ликвидации аварийного жилого фонда законом не предусмотрено.

При оценке потребительских свойств жилых помещений, предлагаемых для переселения граждан, помимо обстоятельств, перечисленных в статье 89 ЖК РФ, необходимо учитывать и иные обстоятельства, свидетельствующие о равнозначности или неравнозначности предоставляемого конкретным лицам определенного жилого помещения.

Так, апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам городского суда было отменено решение районного суда об удовлетворении иска администрации района о выселении граждан из трех комнат в коммунальной квартире в отдельную трехкомнатную квартиру.

При рассмотрении дела судом установлено, что занимаемая ответчиками квартира расположена на первом этаже аварийного дома, а предложенная для выселения – на 17 этаже многоэтажного жилого дома.

Из выписки из амбулаторной карты одного из ответчиков следовало, что он является инвалидом второй группы с нарушением опорно-двигательного аппарата, нуждается в инвалидном кресле-коляске (с электроприводом), в связи с чем по состоянию здоровья ему рекомендовано проживание на нижних этажах многоквартирных домов.

Руководствуясь положениями статьи 89 ЖК РФ и законными интересами ответчика, являющегося инвалидом, суд апелляционной инстанции пришел к правильному выводу, что хотя предоставляемая ответчикам квартира по площади и количеству жилых комнат и соответствует нормам действующего законодательства, однако с учетом состояния здоровья ответчика выселение в нее может привести к ухудшению его жилищных условий по сравнению с предыдущими условиями проживания.

В другом деле, напротив, судом были отвергнуты выдвигавшиеся ответчиками возражения против переселения в угловую квартиру, расположенную на первом этаже, поскольку суду не было представлено доказательств того, что по состоянию здоровья этим лицам противопоказано проживание в такой квартире.

В качестве оснований для возражения против переселения в предлагаемое жилое помещение гражданами зачастую приводятся доводы о том, что, например, недостаточное количество в районе предлагаемого проживания детских образовательных учреждений или лечебных учреждений определенного профиля, отдаленность от центра населенного пункта, мест обучения или работы приведет к ухудшению жилищных условий. Как показывает анализ судебных постановлений, доводы такого характера правомерно не принимаются во внимание судами при рассмотрении дел данной категории.

***Обзор практики рассмотрения судами в 2013 – 2014 годах дел по спорам, связанным с обеспечением прав малоимущих граждан состоять на учете в качестве нуждающихся в жилых помещениях, предоставляемых по договорам социального найма из муниципального жилищного фонда (Утвержден Президиумом Верховного Суда Российской Федерации 23 декабря 2015 года)***

В соответствии с частью 1 статьи 40 Конституции Российской Федерации каждый имеет право на жилище, никто не может быть произвольно лишен жилища. Органы государственной власти и органы местного самоуправления поощряют жилищное строительство, создают условия для осуществления права на жилище (часть 2 статьи 40 Конституции Российской Федерации). При этом малоимущим, иным указанным в законе гражданам, нуждающимся в жилище, оно предоставляется бесплатно или за доступную плату из государственных, муниципальных и других жилищных фондов в соответствии с установленными законом нормами (часть 3 статьи 40 Конституции Российской Федерации).

Согласно части 1 статьи 49 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее – ЖК РФ) по договору социального найма предоставляется жилое помещение государственного или муниципального жилищного фонда. Малоимущим гражданам, признанным по установленным Жилищным кодексом Российской Федерации основаниям нуждающимися в жилых помещениях, предоставляемых по договорам социального найма, жилые помещения муниципального жилищного фонда по договорам социального найма предоставляются в установленном данным Кодексом порядке, при этом малоимущими гражданами являются граждане, если они признаны таковыми органом местного самоуправления в порядке, установленном законом соответствующего субъекта Российской Федерации, с учетом дохода, приходящегося на каждого члена семьи, и стоимости имущества, находящегося в собственности членов семьи и подлежащего налогообложению (часть 2 статьи 49 ЖК РФ).

Исходя из названных норм для предоставления жилого помещения по договору социального найма из муниципального жилищного фонда необходимо признание гражданина малоимущим и нуждающимся в жилом помещении.

Статьей 51 ЖК РФ установлены основания признания граждан нуждающимися в жилых помещениях, предоставляемых по договорам социального найма.

В соответствии с частью 1 статьи 52 ЖК РФ жилые помещения по договорам социального найма предоставляются гражданам, которые приняты на учет в качестве нуждающихся в жилых помещениях, за исключением установленных данным Кодексом случаев.

Определение порядка ведения органами местного самоуправления учета граждан в качестве нуждающихся в жилых помещениях, предоставляемых по договорам социального найма (далее также – нуждающиеся в жилых помещениях), и установление порядка определения размера дохода, приходящегося на каждого члена семьи, и стоимости имущества, находящегося в собственности членов семьи и подлежащего налогообложению, в целях признания граждан малоимущими и



предоставления им по договорам социального найма жилых помещений муниципального жилищного фонда относятся к компетенции органов государственной власти субъекта Российской Федерации (пункты 3 и 7 статьи 13 ЖК РФ).

Установление учетной нормы площади жилого помещения, размера дохода, приходящегося на каждого члена семьи, и стоимости имущества, находящегося в собственности членов семьи и подлежащего налогообложению, в целях признания граждан малоимущими и предоставления им по договорам социального найма жилых помещений муниципального жилищного фонда, а также ведение в установленном порядке учета граждан в качестве нуждающихся в жилых помещениях, предоставляемых по договорам социального найма, возлагаются на органы местного самоуправления (пункты 2 и 3 части 1 статьи 14, части 4 и 5 статьи 50 ЖК РФ).

Порядок ведения органом местного самоуправления учета граждан в качестве нуждающихся в жилых помещениях в силу части 7 статьи 52 ЖК РФ устанавливается законом соответствующего субъекта Российской Федерации.

Согласно части 2 статьи 52 ЖК РФ состоять на учете в качестве нуждающихся в жилых помещениях имеют право указанные в статье 49 ЖК РФ категории граждан, которые могут быть признаны нуждающимися в жилых помещениях; если гражданин имеет право состоять на указанном учете по нескольким основаниям (как малоимущий гражданин и как относящийся к определенной федеральным законом, указом Президента Российской Федерации или законом субъекта Российской Федерации категории), по своему выбору такой гражданин может быть принят на учет по одному из этих оснований или по всем основаниям.

Жилищный кодекс Российской Федерации гарантирует гражданам право состоять на учете в качестве нуждающихся в жилых помещениях до получения ими жилых помещений по договорам социального найма или до выявления оснований для снятия их с учета, предусмотренных статьей 56 ЖК РФ, а также право на обжалование в судебном порядке решений о снятии с учета (статья 55, часть 2 статьи 56 ЖК РФ).

Дела по спорам, связанным со снятием граждан с учета в качестве нуждающихся в жилых помещениях, подлежат рассмотрению в исковом порядке.

В силу положений части 1 статьи 56 ГПК РФ обязанности по доказыванию обстоятельств, послуживших основанием для принятия решения о снятии граждан с учета, а также законности этого решения возлагаются на орган, принявший данное решение.

Изучение судебной практики показало, что суды в целом правильно применяют законодательство, регламентирующее основания и порядок снятия с учета малоимущих граждан в качестве нуждающихся в жилых помещениях, предоставляемых по договору социального найма из муниципального жилищного фонда (далее также – жилые помещения, предоставляемые по договору социального найма).

Анализ судебной практики свидетельствует о том, что наиболее распространенной причиной снятия граждан с учета в качестве нуждающихся в жилых помещениях, предоставляемых по договору социального найма (далее также –

снятие граждан с учета, снятие граждан с учета в качестве нуждающихся в жилых помещениях), являлась утрата гражданами оснований, дающих им право на получение жилого помещения по договору социального найма (пункт 2 части 1 статьи 56 ЖК РФ), а именно: утрата ими статуса малоимущих (например, вследствие увеличения доходов, приходящихся на каждого члена семьи лица, состоящего на учете) и (или) утрата ими статуса нуждающихся в жилых помещениях (например, в связи с увеличением размера общей площади жилого помещения, приходящегося на каждого члена семьи, вследствие получения членом семьи другого жилого помещения в порядке наследования или выезда члена семьи на другое место жительства либо смерти одного из членов семьи).

1. Решение о снятии гражданина с учета в качестве нуждающегося в жилом помещении, предоставляемом по договору социального найма, должно содержать указание на основания снятия с такого учета со ссылкой на обстоятельства, предусмотренные частью 1 статьи 56 ЖК РФ.

Решая вопрос об обоснованности снятия граждан с учета, суды принимали во внимание, что частью 2 статьи 56 ЖК РФ установлены требования, предъявляемые к содержанию решений о снятии граждан с учета в качестве нуждающихся в жилых помещениях.

Так, при рассмотрении районным судом требований П. о признании незаконными постановления главы администрации сельского поселения, решения жилищной комиссии при администрации сельского поселения о снятии ее с учета граждан, нуждающихся в жилых помещениях, предоставляемых по договорам социального найма, и о возложении обязанности восстановить ее на учете установлено, что постановление администрации сельского поселения в нарушение требований части 2 статьи 56 ЖК РФ не содержало оснований для снятия ее с учета со ссылкой на обстоятельства, предусмотренные частью 1 статьи 56 ЖК РФ.

В связи с этим, а также ввиду отсутствия доказательств, подтверждающих наличие предусмотренных Жилищным кодексом Российской Федерации оснований для снятия заявителя с указанного учета, требования заявителя были удовлетворены судом.

(По материалам судебной практики Камчатского краевого суда)

2. Перечень оснований для снятия граждан с учета в качестве нуждающихся в жилых помещениях, предоставляемых по договору социального найма, является исчерпывающим.

При рассмотрении районным судом заявления прокурора, поданного в защиту жилищных прав К., к администрации сельского поселения о восстановлении ее в списках граждан, нуждающихся в жилых помещениях, установлено, что основанием для снятия К. с учета явился факт предоставления ей земельного участка для ведения личного подсобного хозяйства.

Суд пришел к правильному выводу о том, что такого основания для снятия граждан с учета в качестве нуждающихся в жилом помещении часть 1 статьи 56 ЖК РФ не содержит.

В соответствии с пунктом 5 части 1 статьи 56 ЖК РФ граждане снимаются с учета в качестве нуждающихся в жилых помещениях, в случае предоставления

им в установленном порядке от органа государственной власти или органа местного самоуправления земельного участка для строительства жилого дома (за исключением граждан, имеющих трех и более детей).

Между тем, как установлено в ходе судебного разбирательства, земельный участок был предоставлен К. не для строительства жилого дома, а для ведения личного подсобного хозяйства без права возведения на нем жилого дома, что следовало из постановления администрации сельского поселения о предоставлении К. земельного участка, а также из договора аренды земельного участка, заключенного с К.

Учитывая данные обстоятельства, а также признание иска администрацией сельского поселения, районный суд удовлетворил заявление прокурора.

(По материалам судебной практики Томского областного суда)

3. В случае утраты гражданами одного из оснований, дающих им право на получение по договору социального найма жилых помещений муниципального жилищного фонда, граждане подлежат снятию с учета в качестве нуждающихся в жилых помещениях.

В декабре 2011 года Л. с членами семьи была принята на учет в качестве нуждающейся в жилом помещении, предоставляемом по договору социального найма, в связи с тем, что она и члены ее семьи – ее дочь – не являются нанимателями жилых помещений по договорам социального найма или членами семьи такого нанимателя, а также не являются собственниками жилых помещений или членами семьи собственника жилого помещения.

В апреле 2014 года решением администрации сельсовета на основании пункта 2 части 1 статьи 56 ЖК РФ Л. и ее дочь были сняты с учета в качестве нуждающихся в жилом помещении в связи с тем, что согласно представленным ими сведениям о доходах за 2013 год они не могут быть признаны малоимущими.

Оспаривая указанное решение, заявитель ссылаясь на те обстоятельства, что оснований для снятия с учета не имелось, поскольку жилищные условия ее семьи с момента постановки на учет и по день снятия с учета не изменились, жилых помещений по договорам социального найма либо в собственности ни она, ни члены ее семьи не имеют.

Решением районного суда, оставленным без изменения апелляционным определением областного суда, в удовлетворении требований Л. отказано.

Принимая указанное решение, суд правильно исходил из того, что в силу положений части 2 статьи 49 ЖК РФ право на предоставление жилых помещений по договорам социального найма в муниципальном жилищном фонде возникает у граждан при условии признания их в установленном порядке не только нуждающимися в жилых помещениях, предоставляемых по договорам социального найма, но и малоимущими.

Между тем в ходе судебного разбирательства установлено, что по состоянию на 2013 год уровень доходов Л. и ее дочери превысил установленный в муниципальном образовании минимальный уровень, при котором граждане признаются малоимущими с целью предоставления жилых помещений по договорам социального найма.

(По материалам судебной практики Нижегородского областного суда)

4. Отсутствие принятого в порядке, установленном законом субъекта Российской Федерации, решения органа местного самоуправления о признании гражданина малоимущим может служить основанием для снятия такого гражданина с учета в качестве нуждающегося в жилом помещении.

Ш. обратился в суд с требованиями о признании незаконным решения о снятии его с учета в качестве нуждающегося в жилом помещении и о возложении обязанности восстановить его на жилищном учете, указав, что постановлением администрации муниципального образования в августе 2013 года был необоснованно снят с учета на основании пункта 6 части 1 статьи 56 ЖК РФ.

Отказывая в удовлетворении требований, районный суд исходил из положений Жилищного кодекса Российской Федерации, определяющих основания и порядок предоставления малоимущим гражданам по договорам социального найма жилых помещений муниципального жилищного фонда, а также положений регионального законодательства, регулирующих порядок ведения органами местного самоуправления учета граждан в качестве нуждающихся в жилых помещениях, предоставляемых по договорам социального найма, и порядок определения размера дохода семьи и стоимости имущества, находящегося в собственности членов семьи и подлежащего налогообложению, в целях признания граждан малоимущими.

Законом области предусмотрено, что на учете имеют право состоять малоимущие граждане Российской Федерации, которые могут быть признаны по установленным Жилищным кодексом Российской Федерации основаниям нуждающимися в жилых помещениях.

Принятие на учет граждан в качестве нуждающихся в жилых помещениях осуществляется органом местного самоуправления на основании заявлений данных граждан, при этом с заявлениями должны быть представлены документы, подтверждающие право граждан состоять на учете в качестве нуждающихся в жилых помещениях (части 3, 4 статьи 52 ЖК РФ).

В соответствии с нормами закона области, которыми руководствовался суд, к заявлению о постановке на учет прилагается решение уполномоченного органа местного самоуправления о признании гражданина малоимущим. В целях признания граждан малоимущими и предоставления им по договорам социального найма жилых помещений муниципального жилищного фонда граждане или лица, уполномоченные гражданами на основании доверенности, оформленной в соответствии с законодательством Российской Федерации, представляют в орган местного самоуправления необходимые документы для признания их малоимущими.

Между тем, как установил районный суд, Ш. с заявлением о признании его малоимущим в целях предоставления жилого помещения по договору социального найма с приложением к заявлению документов, подтверждающих размер его дохода и стоимость принадлежащего ему имущества, в орган местного самоуправления не обращался, и решения по данному вопросу уполномоченным органом не принималось.

С учетом указанных обстоятельств судом правильно отказано в удовлетворении требований Ш.

(По материалам судебной практики Сахалинского областного суда)

5. В случае изменения состава семьи лица, состоящего на учете нуждающихся в жилых помещениях, расчет размера дохода и стоимости имущества (в целях подтверждения статуса малоимущих граждан) производится с учетом дохода каждого члена семьи, а также стоимости имущества, находящегося в их собственности, в том числе и лица, с учетом которого произошло изменение состава семьи.

Решением районного суда, оставленным без изменения апелляционным определением областного суда, отказано в удовлетворении требований К. о признании незаконным постановления администрации города в части отказа в признании К. и членов ее семьи малоимущими и снятии их с учета в качестве нуждающихся в жилых помещениях.

Как установлено судом, в 2009 году семья К. в составе трех человек признана малоимущей и принята на учет в качестве нуждающейся в жилом помещении, предоставляемом по договору социального найма.

В 2013 году на основании заявления К. в состав семьи был включен ее отец Н.

Исходя из документов, представленных К. при прохождении перерегистрации для подтверждения обоснованности нахождения на учете, управлением по учету и распределению жилой площади администрации города произведен расчет размера дохода и стоимости имущества семьи К. в составе четырех человек в целях признания семьи малоимущей.

По результатам данного расчета и заключения жилищной комиссии К. и членам ее семьи отказано в признании малоимущими.

Разрешая заявленные требования, суд пришел к выводу о том, что расчет среднемесячного совокупного дохода, приходящегося на каждого члена семьи К., а также расчет размера дохода и стоимости имущества с учетом оценки возможностей по приобретению семьей К. жилых помещений за счет собственных средств произведены правильно и в соответствии с требованиями, установленными нормативными правовыми актами субъекта Российской Федерации.

При этом при расчете среднемесячного совокупного дохода, приходящегося на каждого члена семьи, обоснованно учтены и доходы Н. как члена семьи К.

Доводы заявителя о том, что Н., проживающий совместно с заявителем, не является членом ее семьи, суд первой инстанции признал противоречащими установленным по делу доказательствам. При подаче в 2013 году документов в связи с прохождением ежегодной перерегистрации, предусмотренной для граждан, состоящих на учете в качестве нуждающихся в жилых помещениях, заявитель собственноручно указала Н. в качестве члена своей семьи и подала соответствующее заявление об изменении состава семьи. При обращении в суд К. также не оспаривала включение Н. в состав своей семьи, о чем свидетельствуют заявленные ею требования о возложении обязанности признать ее семью малоимущей и восстановить в списке нуждающихся в жилых помещениях в прежней очереди в составе четырех человек.

(По материалам судебной практики Владимирского областного суда)

6. Граждане, принятые на учет нуждающихся в улучшении жилищных условий до 1 марта 2005 г. в целях последующего предоставления им жилых помещений по договорам социального найма, не могут быть сняты с учета в связи с тем, что они не относятся к малоимущим гражданам.

Б. состояла на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий с апреля 2001 года, в мае 2014 года была снята с учета на основании пункта 2 части 1 статьи 56 ЖК РФ.

Принимая решение об удовлетворении иска Б. к администрации муниципального района о признании незаконным снятия ее с учета нуждающихся в жилом помещении, районный суд правильно исходил из следующего.

В соответствии с положениями статьи 5 Федерального закона от 29 декабря 2004 г. N 189-ФЗ "О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации" (далее – Вводный закон) 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 этим Федеральным законом.

Основания для снятия граждан с учета, которые приняты на учет для предоставления жилых помещений по договорам социального найма до 1 марта 2005 г., установлены частью 2 статьи 6 Вводного закона.

В силу указанной нормы граждане, принятые на учет до 1 марта 2005 г. в целях последующего предоставления им жилых помещений по договорам социального найма, сохраняют право состоять на данном учете до получения ими жилых помещений по договорам социального найма. Указанные граждане снимаются с такого учета по основаниям, предусмотренным пунктами 1, 3 – 6 части 1 статьи 56 ЖК РФ, 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.

Таким образом, Б. как поставленная на учет граждан, нуждающихся в улучшении жилищных условий, до 1 марта 2005 г., могла быть снята с этого учета либо по основаниям, предусмотренным пунктами 1, 3 – 6 части 1 статьи 56 ЖК РФ, либо в связи с утратой оснований, которые ранее, то есть до 1 марта 2005 г., давали право на получение жилого помещения по договору социального найма.

Как установлено районным судом, основанием для снятия Б. с учета послужило то обстоятельство, что Б. не является малоимущей.

Между тем данное обстоятельство не могло служить основанием для снятия Б. с учета, поскольку жилищным законодательством, действовавшим до 1 марта 2005 г., для получения гражданами жилого помещения по договору социального найма не требовалось признания граждан малоимущими.

Статья 32 Жилищного кодекса РСФСР, которой был установлен перечень оснований для снятия граждан с учета нуждающихся в улучшении жилищных условий, также не предусматривала возможности снятия граждан с учета в связи с утратой ими статуса малоимущих.

(По материалам судебной практики Саратовского областного суда)

7. Изменение органом местного самоуправления после постановки граждан на учет учетной нормы площади жилого помещения не может служить основанием для снятия граждан с учета в качестве нуждающихся в жилых помещениях, предоставляемых по договору социального найма.

Ш. обратилась в суд с иском к администрации городского округа о признании решения жилищной комиссии о снятии ее и членов ее семьи с учета в качестве нуждающихся в жилых помещениях, предоставляемых по договору социального найма, незаконным и о возложении обязанности восстановить на указанном учете.

В ходе рассмотрения дела судом установлено, что истец вместе с сыном и матерью проживает в квартире общей площадью 37,3 кв. м и была принята на учет в качестве нуждающейся в жилом помещении в связи с обеспеченностью ее семьи общей площадью жилого помещения менее учетной нормы, равной на момент постановки на учет 15 кв. м.

Постановлением администрации городского округа с 1 января 2012 г. на территории городского округа, где проживает семья Ш., установлена учетная норма жилого помещения в размере 10 кв. м общей площади жилого помещения на одного человека. В связи с обеспеченностью семьи Ш. жилым помещением более учетной нормы, в мае 2013 года комиссией по жилищным вопросам было принято решение о снятии семьи Ш. с учета на основании пункта 2 части 1 статьи 56 ЖК РФ.

Удовлетворяя исковые требования Ш., суд правильно исходил из того, что основания для получения жилого помещения на условиях договора социального найма Ш. не утрачены, поскольку с момента постановки на учет и до принятия решения о снятии с учета жилищные условия ее семьи улучшены не были.

Изменение же органом местного самоуправления после постановки граждан на учет учетной нормы площади жилого помещения, исходя из которой определяется уровень обеспеченности граждан общей площадью жилого помещения в целях их принятия на учет в качестве нуждающихся в жилых помещениях, не может служить основанием для снятия таких граждан с учета на основании пункта 2 части 1 статьи 56 ЖК РФ.

(По материалам судебной практики Свердловского областного суда)

8. Приобретение гражданином, состоящим на учете, права собственности на жилое помещение, признанное в установленном порядке непригодным для проживания, не свидетельствует об улучшении его жилищных условий и не может являться основанием для снятия его с учета.

Решением районного суда удовлетворено заявление прокурора, поданного в интересах Т., к администрации муниципального образования о восстановлении Т. на учете нуждающихся в жилых помещениях.

В 2009 году Т. был признан в установленном порядке малоимущим и принят на учет в качестве нуждающегося в жилом помещении, предоставляемом по договору социального найма. На основании постановления главы администрации муниципального образования, вынесенного в августе 2012 года, Т. был снят

с учета по пункту 2 части 1 статьи 56 ЖК РФ в связи с улучшением жилищных условий, произошедшим в результате приобретения им в собственность иного жилого помещения (1/2 доли в праве общей долевой собственности на жилой дом).

Поскольку, как установлено в ходе судебного разбирательства, указанное жилое помещение, унаследованное Т. после смерти матери на основании свидетельства о праве на наследство по закону, выданного в январе 2011 года, в августе 2012 года решением межведомственной комиссии признано непригодным для проживания, суд пришел к правильному выводу о том, что Т. необоснованно был снят с учета в качестве нуждающегося в жилом помещении, так как улучшение жилищных условий Т. не имело места.

Принимая указанное решение, суд также учел, что доказательств, подтверждающих утрату Т. статуса малоимущего, администрация муниципального образования не представила и данное обстоятельство не служило основанием для снятия Т. с учета.

(По материалам судебной практики Верховного Суда Республики Марий Эл)

9. Временное отсутствие граждан, принятых на учет в качестве нуждающихся в жилых помещениях, по месту своего жительства не может служить основанием для снятия их с учета по пункту 3 части 1 статьи 56 ЖК РФ.

В соответствии с пунктом 3 части 1 статьи 56 ЖК РФ граждане снимаются с учета в качестве нуждающихся в жилых помещениях в случае их выезда на место жительства в другое муниципальное образование, за исключением случаев изменения места жительства в пределах городов федерального значения Москвы, Санкт-Петербурга и Севастополя.

Решая вопрос об обоснованности снятия граждан с учета по указанному выше основанию, суды исследовали обстоятельства, свидетельствующие о фактическом изменении места жительства граждан.

В случае установления доказательств того, что непроживание граждан по месту их постоянного жительства носило временный характер, суды правильно удовлетворяли требования о восстановлении граждан на учете в качестве нуждающихся в жилых помещениях.

Так, при рассмотрении районным судом иска А. к администрации города об оспаривании постановления о снятии его с учета в качестве нуждающегося в жилом помещении, восстановлении на учете, компенсации морального вреда было установлено, что в июне 2013 года А. на основании пункта 3 части 1 статьи 56 ЖК РФ был снят с учета в качестве нуждающегося в жилом помещении, предоставляемом по договору социального найма, в связи с его выездом на место жительства в другое муниципальное образование.

Между тем, как установлено в ходе судебного разбирательства, на другое постоянное место жительства А. не выезжал. Согласно представленным истцом доказательствам он периодически проходил лечение в другом городе, где был временно зарегистрирован.



Учитывая названные обстоятельства, суд пришел к правильному выводу о том, что временное отсутствие А. по месту своего жительства, а также его регистрация по месту пребывания не могут служить основаниями для снятия его с учета по пункту 3 части 1 статьи 56 ЖК РФ.

Решением суда первой инстанции, оставленным без изменения апелляционным определением областного суда, требования А. в части признания незаконным постановления администрации города о снятии его с учета и о восстановлении на учете в качестве нуждающегося в жилом помещении удовлетворены.

В другом случае районный суд, установив, что непроживание С. и членов ее семьи в квартире, где они зарегистрированы по месту жительства, носило временный характер и было обусловлено тем обстоятельством, что в результате произошедшего пожара проживать в данном жилом помещении без проведения ремонта не представлялось возможным, также пришел к выводу о незаконности снятия С. и ее несовершеннолетнего сына с учета в качестве нуждающихся в жилом помещении по основанию, предусмотренному пунктом 3 части 1 статьи 56 ЖК РФ, и обязал администрацию района восстановить их на указанном учете.

Суд апелляционной инстанции согласился с данным решением районного суда, оставив его без изменения.

(По материалам судебной практики Волгоградского областного суда, Тверского областного суда)

10. Граждане могут быть сняты с учета в качестве нуждающихся в жилых помещениях, предоставляемых по договору социального найма, если из представленных ими документов в целях постановки на учет усматривалось, что не имелось оснований для постановки их на указанный учет.

Решением районного суда отказано в удовлетворении требований З. о признании незаконным постановления администрации сельского поселения о снятии его с учета в качестве нуждающегося в жилом помещении, предоставляемом по договору социального найма, и о восстановлении его на учете.

В ходе судебного разбирательства установлено, что на момент постановки в 2011 году на указанный учет З. не отвечал требованиям, установленным статьей 51 ЖК РФ, поскольку из представленных им документов следовало, что он обеспечен жилым помещением общей площадью, превышающей учетную норму 11 кв. м, установленную решением совета сельского поселения.

Таким образом, должностные лица администрации сельского поселения, располагая данными об отсутствии у З. оснований для постановки на учет, в нарушение требований жилищного законодательства приняли решение о постановке З. на учет в качестве нуждающегося в жилом помещении, предоставляемом по договору социального найма.

Поскольку постановка З. на учет была произведена в результате неправомерных действий должностных лиц администрации сельского поселения, суд пришел к правильному выводу о том, что З. обоснованно снят с учета по пункту 6 части 1 статьи 56 ЖК РФ, согласно которому граждане снимаются с учета в качестве нуждающихся в жилых помещениях в случае неправомерных действий

должностных лиц органа, осуществляющего принятие на учет, при решении вопроса о принятии на учет.

(По материалам судебной практики Верховного Суда Республики Коми)

11. Выявление в документах, представленных гражданами в орган, осуществляющий принятие на учет в качестве нуждающихся в жилых помещениях, сведений, не соответствующих действительности, может служить основанием для снятия граждан с учета по пункту 6 части 1 статьи 56 ЖК РФ при условии, что именно эти сведения могли повлиять на принятие решения о постановке указанных граждан на учет.

Постановлением главы администрации района Е. с составом семьи пять человек был снят с учета в качестве нуждающегося в жилом помещении, предоставляемом по договору социального найма, в том числе в связи с выявлением в представленных им документах сведений, не соответствующих действительности и послуживших основанием для принятия на учет.

Решением районного суда требования Е. о признании указанного постановления незаконным и о возложении на администрацию района обязанности восстановить его с членами семьи на учете, обоснованно удовлетворены.

Из постановления главы администрации района следовало, что при повторной проверке документов семьи Е. установлено, что в 2012 году Е. в администрацию района были представлены недостоверные сведения об объектах недвижимости, принадлежащих членам его семьи.

Так, на основании свидетельства о праве на наследство по закону С., являющейся членом семьи Е., принадлежит жилой дом площадью 20,9 кв. м и земельный участок, однако правоустанавливающие документы на указанные объекты недвижимости Е. представлены не были.

С учетом площади указанного дома семья Е., как обеспеченная жилой площадью более установленной учетной нормы, была снята с очереди в качестве нуждающейся в жилом помещении, предоставляемом по договору социального найма.

Между тем, как установлено в ходе судебного разбирательства, согласно свидетельству о государственной регистрации права С. принадлежит лишь 3/10 доли в праве на жилой дом общей площадью 20,9 кв. м, что не было принято во внимание при снятии семьи Е. с учета.

Таким образом, как установил суд, размер общей площади жилого помещения, приходящейся на каждого члена семьи Е., как на момент постановки Е. на учет, так и на момент снятия его с учета в качестве нуждающегося в жилом помещении составлял менее учетной нормы, установленной постановлением администрации города, и, следовательно, семья Е. имела право на предоставление жилого помещения по договору социального найма и это право на момент снятия с учета не утратила.

(По материалам судебной практики Верховного Суда Чувашской Республики)

Учебное издание

**Захарова Ольга Николаевна**

**Жилищное право**

Учебное пособие

Издается в авторской редакции

Подписано в пользование 03.05.18.

Издательство Байкальского государственного университета.  
664003, г. Иркутск, ул. Ленина, 11.

<http://bgu.ru>.