

КОНСУЛЬТИРУЕТ ЮРИСТ

Азбука ЖИЛЬЯ

Жилищный кодекс
от А до Я



АЗБУКА ЖИЛЬЯ. НОВЫЙ ЖИЛИЩНЫЙ КОДЕКС ОТ А ДО Я

Издание второе, дополненное

А.А. БАТЯЕВ

Глава 1. ГДЕ МЫ ЖИВЕМ

1.1. Объекты жилищного права. Виды жилых помещений

Объектами жилищных прав выступают жилые помещения. Действующее жилищное законодательство четко оговаривает то, какие помещения, объекты недвижимого имущества можно признавать жилыми помещениями. Жилищный кодекс Российской Федерации от 29 декабря 2004 г. N 188-ФЗ в ст. 15 дает следующее определение жилого помещения: "Жилым помещением признается изолированное помещение, которое является недвижимым имуществом и пригодно для постоянного проживания граждан (отвечает установленным санитарным и техническим правилам и нормам, иным требованиям законодательства (далее - требования)". Как видно из определения, для того чтобы помещение было признано жилым, необходимо три условия.

Во-первых, помещение должно быть изолированным, это означает, что нельзя признавать отдельным жилым помещением часть комнаты или, например, комнату, которая используется другими гражданами для прохода в свои жилые помещения, если доступ (проход) в них невозможен без использования данной комнаты. Таким помещением может быть коридор, им все пользуются для прохода в свои жилые помещения и потому его нельзя признать изолированным, следовательно, он не может быть отнесен к жилым помещениям. Таким образом, условие об изолированности жилого помещения означает, что в данное помещение существует отдельный вход и оно не используется другими жильцами дома для прохода в свои жилые помещения.

Во-вторых, жилое помещение должно являться объектом недвижимого имущества. Согласно ст. 130 Гражданского кодекса Российской Федерации (части первая, вторая и третья) (с изм. и доп. от 20 февраля, 12 августа 1996 г., 24 октября 1997 г., 8 июля, 17 декабря 1999 г., 16 апреля, 15 мая, 26 ноября 2001 г., 21 марта, 14, 26 ноября 2002 г., 10 января, 26 марта, 11 ноября, 23 декабря 2003 г., 29 июня, 29 июля, 2, 29, 30 декабря 2004 г., 21 марта, 9 мая, 2, 18, 21 июля 2005 г.) (далее - ГК РФ), к недвижимому имуществу можно отнести те объекты, которые прочно связаны с землей, объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно. К объектам недвижимого имущества относятся и в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства. Поэтому нельзя признать жилым помещением те объекты, которые не связаны прочно с землей. Это относится к переносным щитовым домикам, палаткам и т.д.

В-третьих, помещение должно быть пригодно для проживания. Оно должно соответствовать определенным требованиям в области санитарной, пожарной, технической безопасности. Например, Постановлением Правительства РФ от 21 января 2006 г. N 25 утверждены Правила пользования жилыми помещениями.

Оценку жилых помещений всегда проводит комиссия, которая в зависимости от вида жилого фонда создается органом местного самоуправления (для муниципального жилищного фонда) или органами государственной власти субъектов РФ (для государственного жилищного фонда), полномочным

исполнительным органом власти РФ (т.е. федерального уровня - для жилых помещений, находящихся в государственном жилищном фонде федерального уровня).

В состав комиссии включаются также представители органов, уполномоченных на проведение государственного контроля и надзора в сферах 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 органов архитектуры, градостроительства и соответствующих организаций. К работе в комиссии привлекается с правом совещательного голоса собственник жилого помещения (уполномоченное им лицо), а в необходимых случаях - квалифицированные эксперты проектно-изыскательских организаций с правом решающего голоса.

Орган местного самоуправления вправе принимать решение о признании частных жилых помещений, находящихся на соответствующей территории, пригодными (непригодными) для проживания граждан и делегировать комиссии полномочия по оценке соответствия этих помещений установленным в настоящем Положении требованиям и по принятию решения о признании этих помещений пригодными (непригодными) для проживания граждан.

Рассмотрим виды жилых помещений.

Ст. 16 ЖК РФ предусмотрены следующие виды жилых помещений:

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

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

Квартирой признается структурно обособленное помещение в многоквартирном доме, обеспечивающее возможность прямого доступа к помещениям общего пользования в таком доме и состоящее из одной или нескольких комнат, а также помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком обособленном помещении.

Комнатой признается часть жилого дома или квартиры, предназначенная для использования в качестве места непосредственного проживания граждан в жилом доме или квартире.

Как видно, законодатель не отнес к жилым помещениям часть комнаты. Однако если в установленном законом порядке будет проведено переустройство или перепланировка комнаты и она будет разделена на две, три изолированных комнаты, то они в последующем могут быть признаны самостоятельными жилыми помещениями. Жилым помещением может одновременно являться весь дом в целом, составляющие его квартиры, комнаты. Отдельным жилым помещением может быть квартира. Если в будущем, например в результате развода супругов, потребуется разделить данную квартиру, то при условии соответствия техническим, санитарным и иным требованиям отдельные составляющие ее комнаты могут быть признаны жилыми помещениями после того, как суд определит в своем решении вопросы собственности бывших супругов относительно квартиры и определит порядок пользования комнатами в квартире. При этом такая квартира перестанет являться самостоятельным объектом собственности, самостоятельным жилым помещением. В результате образуется

два самостоятельных жилых помещения и места общего пользования (коридоры, кухня, санузел). В результате, если ранее на кухню, коридоры и санузел в квартире как самостоятельном объекте недвижимого имущества распространялось правовое положение жилого помещения, то теперь, когда на месте квартиры образовалось два самостоятельных жилых помещения, на данные места общего пользования перестанут распространяться правила, регулирующие жилые помещения, они "выйдут" из категории жилых.

1.2. Пользование жилыми помещениями

В вопросах пользования жилым помещением сразу обращаем внимание на то, что у жилых помещений пользование строго целевое, т.е. их можно использовать только для проживания граждан. Сам термин "пользование" подразумевает под собой все те действия, которые можно проводить с жилым помещением, и те действия, которые можно совершать в жилых помещениях. Законом не определен какой-либо перечень данных действий, закон лишь указывает, что жилые помещения используются для проживания граждан. Это означает, что жильцы дома, квартиры, комнаты могут делать все, что связано с целью их проживания в жилом помещении. В ЖК РФ установлены лишь некоторые ограничения данного права. Так, например, если в жилом помещении необходимо провести переустройство (перепланировку), то делать это можно лишь с получения разрешения исполнительного органа местного самоуправления. Каждое муниципальное образование самостоятельно решает вопросы состава и компетенции своих исполнительных органов, поэтому данное полномочие может быть у любого органа местного самоуправления. В большинстве случаев решением данного вопроса занимается комитет по управлению имуществом муниципального образования.

Законодательно вопрос использования жилых помещений урегулирован по принципу "разрешено все, что не запрещено". Ст. 17 ЖК РФ говорит о назначении жилого помещения и пределах его использования. Часть 1 ст. 17 прямо указывает на то, что жилое помещение предназначено для проживания граждан. Закон разрешает использование жилого помещения для осуществления профессиональной деятельности или индивидуальной предпринимательской деятельности проживающими в нем на законных основаниях гражданами, если это не нарушает права и законные интересы других граждан, а также требования, которым должно отвечать жилое помещение. Например, исходя из содержания законодательства о государственной регистрации юридических лиц и индивидуальных предпринимателей, индивидуальный предприниматель должен встать на учет в налоговом органе по месту своей регистрации проживания. Учредитель юридического лица может указать в качестве места нахождения исполнительного органа своей организации место своей прописки, регистрации по месту жительства. Однако в отношении юридических лиц, при подаче документов на регистрацию в налоговый орган, конкретно не указывается, что по данному адресу находится жилая квартира. В свидетельстве о государственной регистрации юридического лица в графе адреса места нахождения его исполнительного органа будет указан номер дома и второй номер, без указания на то, что это квартира. Исключения в этом случае составляют жилищно-строительные кооперативы (далее - ЖСК): при их регистрации, перерегистрации, внесении изменений в учредительные документы всегда указывают номер квартиры председателя ЖСК. У индивидуальных предпринимателей в свидетельстве о постановке на учет в конкретном налоговом органе обязательно

будет указано место их регистрации, которое будет совпадать с местом проживания, регистрации прописки.

Данные правила установлены законодателем для того, чтобы у органов государственной власти имелись данные об адресе юридического лица, индивидуального предпринимателя. Именно по данному адресу из налогового органа, пенсионного фонда, соцстраха и других органов государственной власти будет приходить почтовая корреспонденция, которая будет считаться доставленной адресату, даже если, предположим, индивидуальный предприниматель арендует где-нибудь офис или иное помещение. Следует добавить, что юридические лица могут регистрироваться и по месту, где они снимают помещение в аренду. Однако часты случаи, когда регистрируется юридическое лицо и оно пока еще не занимает какого-либо помещения для своей коммерческой деятельности.

Между тем жилое помещение можно использовать и для самой предпринимательской, экономической деятельности. Однако только для тех ее видов, которые не нарушают права и законные интересы соседей. Например, в жилом помещении можно вести прием врача психолога, занимающегося частной практикой.

Согласно ч. 3 ст. 17 ЖК РФ в жилых помещениях не допускается размещение промышленных производств. В этом случае жилое помещение не будет использоваться для целей проживания, кроме того, будет нарушено нормальное использование соседних жилых помещений для проживания там граждан, т.е. будут нарушены права соседей.

В отношении пользования жилыми помещениями должны соблюдаться не только права и законные интересы соседей, но и требования по санитарно-гигиеническому благополучию, технической и пожарной безопасности и т.д., а также Правила пользования жилыми помещениями, утвержденные Правительством РФ. В настоящее время действуют Правила, разработанные и утвержденные Постановлением Правительства РФ от 21 января 2006 г. N 25. Данные Правила значительно отличаются от положений действовавшего ранее Постановления Совета Министров РСФСР от 25 сентября 1985 г. N 415. Постановление Совета Министров устанавливало в большей степени пользование жилыми помещениями с точки зрения технического использования таких жилых помещений, действующие теперь Правила от 21 января 2006 г. построены таким образом, что разделяют виды пользования жилыми помещениями в зависимости от вида жилого фонда (по назначению его использования, а не по собственнику). Никаких технических требований к использованию данных жилых помещений новый нормативный акт не устанавливает. Что можно назвать серьезным упущением, поскольку, например, если ранее действовала норма, согласно которой громкую музыку в домах можно было слушать с 7.00 утра и до 23.00 вечера, то теперь такой нормы нет. Все виды использования жилого помещения подразделены на:

- пользование жилыми помещениями в домах социального жилищного фонда;
- пользование жилыми помещениями специализированного жилищного фонда;
- и общие правила использования жилого помещения в любом типе жилого фонда.

Что касается первых двух пунктов по виду использования жилых помещений, то законодатель установил только те требования к их использованию, которые указаны в типовых договорах найма таких помещений, т.е. по своему содержанию это собственно права, а не система запретов как ранее. Приведем некоторые

общие требования к использованию жилого помещения, которые действуют независимо от вида жилищного фонда жилого помещения.

В качестве пользователя жилым помещением наниматель имеет право:

- вселять по взаимному согласию с наймодателем и гражданами, постоянно проживающими с нанимателем, в жилое помещение других граждан в качестве постоянно проживающих с нанимателем. При вселении к родителям их несовершеннолетних детей такое согласие не требуется;

- разрешать по взаимному согласию с гражданами, постоянно проживающими с нанимателем, и с предварительным уведомлением наймодателя безвозмездное проживание в жилом помещении временных жильцов;

- передавать с согласия наймодателя часть или все жилое помещение в поднаем.

В многоквартирном доме наниматель и граждане, постоянно проживающие с нанимателем по договору найма жилого помещения государственного и муниципального жилищных фондов коммерческого использования, пользуются также общим имуществом многоквартирного дома.

В качестве пользователя жилым помещением наниматель обязан:

- использовать жилое помещение только для проживания;

- обеспечивать сохранность жилого помещения;

- поддерживать жилое помещение в надлежащем состоянии;

- не осуществлять переустройство и реконструкцию жилого помещения без согласия наймодателя;

- своевременно вносить плату за жилое помещение и коммунальные услуги;

- производить текущий ремонт жилого помещения, если иное не установлено договором найма жилого помещения государственного и муниципального жилищных фондов коммерческого использования.

Применительно к жилым помещениям установлены Правила пожарной безопасности, которые утверждены МЧС России. Согласно Правилам в квартирах жилых домов, жилых комнатах общежития, номерах гостиниц запрещается устраивать различного рода производственные и складские помещения, в которых применяются и хранятся взрывоопасные, взрывопожароопасные и пожароопасные вещества и материалы, а также изменять функциональное назначение указанных квартир, комнат и номеров, в том числе при сдаче их в аренду, за исключением случаев, предусмотренных нормами проектирования.

В индивидуальных жилых домах, квартирах и жилых комнатах допускается хранение (применение) не более 10 л легковоспламеняющейся жидкости (далее - ЛВЖ) и горючей жидкости (далее - ГЖ) в закрытой таре. ЛВЖ и ГЖ в количестве более 3 л должны храниться в таре из негорючих и небуьющихся материалов. Не допускается хранение баллонов с горючими газами (далее - ГГ) в индивидуальных жилых домах, квартирах и жилых комнатах, а также на кухнях, на путях эвакуации, в цокольных этажах, в подвальных и чердачных помещениях, на балконах и лоджиях. Газовые баллоны (рабочий и запасной) для снабжения газом бытовых газовых приборов (в том числе кухонных плит, водогрейных котлов, газовых колонок) должны, как правило, располагаться вне зданий в пристройках (шкафах или под кожухами, закрывающими верхнюю часть баллонов и редуктор) из негорючих материалов у глухого простенка на расстоянии не ближе 5 м от входов в здание, цокольные и подвальные этажи.

Пристройки и шкафы для газовых баллонов должны запираются на замок и иметь жалюзи для проветривания, а также иметь предупреждающие надписи "Огнеопасно. Газ".

Размещение и эксплуатация газобаллонных установок, в состав которых входит более двух баллонов, а также установок, размещаемых внутри зданий для

проживания людей, должны осуществляться в соответствии с требованиями действующих нормативных документов по безопасности в газовом хозяйстве. У входа в индивидуальные жилые дома (в том числе коттеджи, дачи), а также в помещения зданий и сооружений, в которых применяются газовые баллоны, размещается предупреждающий знак пожарной безопасности с надписью "Огнеопасно. Баллоны с газом". При использовании установок для сжигания ГГ запрещается:

- 1) эксплуатация газовых приборов при утечке газа;
- 2) присоединение деталей газовой арматуры с помощью искрообразующего инструмента;
- 3) проверка герметичности соединений с помощью источников открытого пламени (в том числе спички, зажигалки, свечи);
- 4) проведение ремонта наполненных газом баллонов.

При закрытии дач, садовых домиков на длительное время электросеть должна быть обесточена, вентили (клапаны) баллонов с газом должны быть плотно закрыты. В номерах гостиниц, кемпингов, мотелей и общежитий должны быть вывешены планы эвакуации на случай пожара. Все прибывающие в гостиницу, кемпинг, мотель, общежитие граждане должны быть ознакомлены (под роспись) с правилами пожарной безопасности. В гостиницах, кемпингах, мотелях и общежитиях, предназначенных для проживания иностранных граждан, памятки о мерах пожарной безопасности должны выполняться на нескольких языках.

В помещениях зданий для проживания людей (гостиницы, кемпинги, мотели, общежития, школы-интернаты, дома для престарелых и инвалидов, детские дома и другие здания, за исключением жилых домов) запрещается пользоваться электронагревательными приборами (в том числе кипятильниками, электрочайниками, электроутюгами, электроплитками), не имеющими устройств тепловой защиты, без подставок из негорючих теплоизоляционных материалов, исключающих опасность возникновения пожара.

Обслуживающий персонал зданий для проживания людей (гостиницы, кемпинги, мотели, общежития, школы-интернаты, дома для престарелых и инвалидов, детские дома и другие здания, за исключением жилых домов) должен быть обеспечен индивидуальными средствами фильтрующего действия для защиты органов дыхания, которые должны храниться непосредственно на рабочем месте обслуживающего персонала.

Кроме этого, указанные здания высотой 5 и более этажей должны быть обеспечены индивидуальными спасательными устройствами (комплект спасательного снаряжения или лестницей навесной спасательной) из расчета одно устройство на каждые 30 человек, находящихся на этаже здания. Индивидуальные спасательные устройства должны храниться в доступном для каждого человека на этаже месте, имеющем соответствующее обозначение указательным знаком пожарной безопасности. Каждое индивидуальное спасательное устройство должно быть снабжено биркой с указанием двух ближайших помещений, оборудованных приспособлениями для крепления устройства.

Постановлением Госстроя РФ утверждены Правила и нормы технической эксплуатации жилищного фонда от 27 сентября 2003 г. N 170. Согласно им инженерно-технические работники организаций по обслуживанию жилищного фонда во время периодических осмотров жилых и подсобных помещений и наладок инженерного оборудования должны обращать внимание на техническое состояние ограждающих конструкций и оборудования, температурно-влажностный режим и санитарное состояние в помещениях. Помещения необходимо содержать

в чистоте при температуре, влажности воздуха и кратности воздухообмена в соответствии с установленными требованиями.

Устранение конденсата на трубах водопровода и канализации в санитарных узлах и кухнях следует достигать частым проветриванием помещений при полностью открытых вентиляционных отверстиях. В случае недостаточности указанных мер трубопроводы рекомендуется утеплять и гидроизолировать.

Для усиления воздухообмена в помещениях следует использовать местные приточные устройства (вентиляционные каналы в наладке печей, подоконные приточные устройства, каналы в стене и т.д.). Квартиросъемщикам рекомендуется устанавливать в вытяжных отверстиях вентиляторы. Для обеспечения нормального температурно-влажностного режима наружных стен не рекомендуется: устанавливать вплотную к ним громоздкую мебель, особенно в наружных углах; вешать на наружные стены ковры и картины в первые два года эксплуатации. Не допускается использование газовых и электрических плит для обогрева помещений.

В случае если собственник, наниматель жилого помещения систематически нарушает правила его эксплуатации, в зависимости от степени тяжести последствий он подлежит административной или уголовной ответственности. В любом случае возможна и уголовная ответственность. Так, если сосед с квартиры, расположенной выше, забудет выключить кран холодного водоснабжения, то впоследствии он зальет несколько квартир, расположенных ниже. В результате нижерасположенным квартирам будет нанесен ущерб, они будут нуждаться в ремонте. Владельцы или наниматели этих квартир могут предъявить в суд общей юрисдикции (федеральному или мировому судье, в зависимости от денежного размера ущерба) гражданско-правовой иск. Ст. 6.4 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях (КоАП РФ) от 30 декабря 2001 г. N 195-ФЗ (с изм. и доп. от 25 апреля, 25 июля, 30, 31 октября, 31 декабря 2002 г., 30 июня, 4 июля, 11 ноября, 8, 23 декабря 2003 г., 9 мая, 26, 28 июля, 20 августа, 25 октября, 28, 30 декабря 2004 г., 21 марта, 22 апреля, 9 мая, 2, 21, 22 июля, 27 сентября 2005 г.) предусмотрена административная ответственность за нарушение санитарно-эпидемиологических требований к эксплуатации жилых помещений и общественных помещений, зданий, сооружений и транспорта.

1.3. Регистрация права на жилое помещение

Согласно ст. 18 ЖК РФ и ст. 4 Федерального закона от 21 июля 1997 г. N 122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" (с изм. и доп. от 5 марта, 12 апреля 2001 г., 11 апреля 2002 г., 9 июня 2003 г., 11 мая, 29 июня, 22 августа, 2 ноября, 29, 30 декабря 2004 г.) регистрации подлежат все вещные права на жилые помещения. Ограничения вещных прав (например сервитут) подлежат регистрации в случаях, предусмотренных законом.

Регистрации подлежит не только право собственности на вновь построенный объект недвижимого имущества (квартира в новом доме), но и переход права собственности. Регистрации подлежит ипотека (залог) недвижимого имущества, регистрируются договоры мены, дарения, аренды. Приказами Минюста РФ утверждены девять инструкций, регулирующих порядок государственной регистрации сделок с недвижимым имуществом. Вот некоторые из них:

1) Приказ Минюста РФ от 27 июня 2003 г. N 152 "Об утверждении Инструкции о порядке государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним в кондоминиумах" (с изм. и доп. от 19 ноября 2003 г., 24 декабря 2004 г.);

2) Приказ Минюста РФ от 6 августа 2001 г. N 233 "Об утверждении Инструкции о порядке государственной регистрации договоров купли-продажи и

перехода права собственности на жилые помещения" (с изм. и доп. от 19 ноября 2003 г., 24 декабря 2004 г.).

Рассмотрим подробнее Инструкцию о порядке государственной регистрации договоров купли-продажи и перехода права собственности на жилые помещения.

Внесение записей в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним (далее - Единый государственный реестр прав) при государственной регистрации договоров продажи и перехода прав осуществляется в порядке, установленном Правилами ведения Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, утвержденными Постановлением Правительства РФ от 18 февраля 1998 г. N 219 (далее - Правила ведения ЕГРП) (с изм. и доп. от 23 декабря 1999 г., 3 октября 2002 г., 3 сентября 2003 г., 12 ноября 2004 г.), и рассматриваемой Инструкцией. Договор продажи подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента государственной регистрации (п. 2 ст. 558 ГК РФ). Согласно п. 2 ст. 8 и п. 2 ст. 223 ГК РФ право собственности у покупателя возникает с момента государственной регистрации права, если иное не установлено федеральным законом. В соответствии с п. 1 ст. 551 ГК РФ переход права собственности к покупателю по договору продажи недвижимости подлежит государственной регистрации.

Договор продажи и переход права считаются зарегистрированными со дня внесения записей соответственно о договоре продажи и о переходе права в Единый государственный реестр прав (п. 3 ст. 2, п. 7 ст. 16 ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним"). Договор продажи доли в праве общей долевой собственности на жилое помещение, а также переход доли в праве общей долевой собственности на жилое помещение, приобретаемой на основании договора продажи доли, также подлежат государственной регистрации (ст. 251 ГК РФ).

На государственную регистрацию договора продажи в соответствии со ст. 16 и 17 ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним", представляются:

1) заявления сторон договора или уполномоченных ими на то лиц при наличии у них нотариально удостоверенных доверенностей, если иное не установлено федеральным законом, о государственной регистрации договора продажи (п. 1 ст. 16 ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним");

2) подлинный платежный документ, подтверждающий уплату государственной пошлины за государственную регистрацию договора продажи (п. 1 ст. 11, п. 1 ст. 13, п. 4 ст. 16, п. 5 ст. 18 ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним"), который с отметкой "погашено" после проведения государственной регистрации возвращается заявителю, и его копия (для помещения в дело правоустанавливающих документов);

3) подлинники (для предъявления) и копии (для приобщения к делу правоустанавливающих документов) учредительных документов юридического лица со всеми действующими изменениями и дополнениями, документа, подтверждающего факт внесения записи о юридическом лице в Единый государственный реестр юридических лиц (если в деле правоустанавливающих документов уже имеются копии названных документов, то возможно представление выписки из Единого государственного реестра юридических лиц, свидетельствующей об отсутствии изменений и дополнений учредительных документов юридического лица);

4) подлинники и копии документа, подтверждающего полномочия лица, заключившего договор от имени юридического лица, документа,

подтверждающего полномочия представителя юридического лица действовать от имени юридического лица при проведении государственной регистрации (п. 3 ст. 9, п. 4 ст. 16, п. 5 ст. 18 ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним");

5) подлинник и копия правоустанавливающего документа, подтверждающего право собственности продавца на отчуждаемое жилое помещение (п. 3 ст. 9, п. 2 ст. 16, п. 1 ст. 17, п. 5 ст. 18 ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним");

6) удостоверенные организациями (органами) по учету объектов недвижимого имущества на территории регистрационного округа подлинники плана жилого помещения и документа, содержащего описание жилого помещения, в случаях, когда представленный на государственную регистрацию план жилого помещения не содержит всех сведений, необходимых для заполнения раздела Единого государственного реестра прав, а также копии названных документов (п. 1 ст. 17, п. 4 и 5 ст. 18 ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним", п. 23 Правил ведения ЕГРП);

7) подлинники договора продажи, совершенного в простой письменной форме, не менее чем в двух экземплярах, один из которых после государственной регистрации возвращается правообладателю, а второй помещается в дело правоустанавливающих документов, или подлинный экземпляр договора продажи, совершенного в нотариальной форме, и его копия для приобщения к делу правоустанавливающих документов (п. 1 ст. 17, п. 5 ст. 18 ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним");

8) подлинник и копия справки о лицах, имеющих право пользования жилым помещением, с указанием этого права, заверенная должностным лицом, ответственным за регистрацию граждан по месту пребывания и месту жительства (п. 1 ст. 13, п. 2 ст. 17, п. 5 ст. 18 ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним", п. 1 ст. 558 ГК РФ).

Государственная регистрация прав проводится на основании заявления правообладателя, сторон договора или уполномоченного им (ими) на то лица при наличии у него нотариально удостоверенной доверенности. В случае, если права возникают на основании акта государственного органа или акта органа местного самоуправления, заявление о государственной регистрации права подается лицом, в отношении которого приняты указанные акты. В случае, если права возникают на основании нотариально удостоверенной сделки или иного совершенного нотариусом нотариального действия, заявление о государственной регистрации права может подать нотариус, совершивший соответствующее нотариальное действие.

При уклонении одной из сторон договора от государственной регистрации прав переход права собственности регистрируется на основании решения суда, вынесенного по требованию другой стороны. Убытки, возникшие в результате приостановления государственной регистрации прав, несет уклоняющаяся сторона. Государственная регистрация возникшего до введения в действие настоящего Федерального закона права на объект недвижимого имущества проводится на основании заявления правообладателя или уполномоченного им на то лица. К заявлению о государственной регистрации прав должны быть приложены документы, необходимые для ее проведения. Вместе с заявлением о государственной регистрации прав и документами о правах на недвижимое имущество предъявляется документ об уплате государственной пошлины. Физическое лицо предъявляет документ, удостоверяющий его личность, а представитель физического лица, кроме того, нотариально удостоверенную

доверенность, подтверждающую его полномочия, если иное не установлено федеральным законом. Лицо, имеющее право действовать без доверенности от имени юридического лица, предъявляет документ, удостоверяющий его личность, учредительные документы юридического лица или нотариально удостоверенные копии учредительных документов юридического лица, а представитель юридического лица, кроме того, документ, подтверждающий его полномочия действовать от имени данного юридического лица, или нотариально удостоверенную копию этого документа.

При получении правоустанавливающих документов на государственную регистрацию прав должностное лицо органа, осуществляющего государственную регистрацию прав, вносит соответствующую запись в книгу учета документов с указанием даты и времени получения таких документов с точностью до минуты. Заявителю выдается расписка в получении документов на государственную регистрацию прав с их перечнем, а также с указанием даты и времени их представления с точностью до минуты. Расписка подтверждает принятие документов на государственную регистрацию прав (ст. 16 ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним").

При этом копия документа, удостоверяющего личность, не представляется. При государственной регистрации договора продажи доли в праве общей совместной собственности на жилое помещение необходимо также представление документов, предусмотренных п.1 ст. 24 ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним".

Заявление о государственной регистрации договора продажи представляется в единственном подлинном экземпляре, который после государственной регистрации договора продажи помещается в дело правоустанавливающих документов.

Заявление о государственной регистрации договора продажи представляется продавцом (правообладателем). Заявление может быть представлено также лицом (лицами), действующим от имени правообладателя (продавца) или покупателя в случаях, предусмотренных федеральным законом, в том числе:

- 1) родителями (усыновителями, опекунами) от имени несовершеннолетних, не достигших 14 лет (ст. 28 ГК РФ);
- 2) опекунами от имени граждан, признанных судом недееспособными (ст. 29 ГК РФ).

Заявления о государственной регистрации договора продажи, совершенного в простой письменной форме, представляют и продавец, и покупатель (их представители).

При этом независимо от того, участвуют ли в договоре продажи на стороне продавца или покупателя несколько лиц, территориальным органом Службы совершается одно регистрационное действие - государственная регистрация договора продажи, в связи с чем государственная пошлина за государственную регистрацию договора продажи уплачивается однократно.

В заявлении указывается в том числе следующее:

- 1) данные о продавце (покупателе), указанные в п. 18 Правил ведения ЕГРП;
- 2) цель обращения заявителя (т.е. проведение государственной регистрации договора продажи);
- 3) наименование и реквизиты договора продажи;
- 4) данные о жилом помещении (адрес, наименование, кадастровый номер объекта, если он известен заявителю);
- 5) подпись заявителя и дата подписания заявления.

Если заявителем является не правообладатель (или покупатель), а лицо, действующее от его имени, то заявление составляется от имени указанного лица

(заявителя). Названным лицом в заявлении дополнительно указываются основания, по которым оно действует от имени продавца (или покупателя), а также данные о себе, о продавце (или покупателе), определенные п. 18 Правил ведения ЕГРП.

Заявление о государственной регистрации может содержать просьбу заявителя о ее проведении в срок менее месяца и отметку в этом случае работника данного органа, уполномоченного на это должностной инструкцией, или руководителя (заместителя руководителя) территориального органа Службы о согласовании или несогласовании указанной просьбы, если актом территориального органа Службы не установлено иное.

Если право продавца на отчуждаемое жилое помещение возникло до введения в действие Закона и запись о нем отсутствует в Едином государственном реестре прав, государственная регистрация такого права проводится в порядке, установленном ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним". При этом территориальный орган Службы в порядке, установленном п. 3 ст. 8 названного Закона, запрашивает у органа (организации), который до введения в действие Закона осуществлял регистрацию прав на жилые помещения, информацию о наличии (об отсутствии) ограничений (обременений) права продавца, если сам территориальный орган Службы такой информацией не располагает. Указанная информация (т.е. документ, составленный и удостоверенный соответствующим органом) может быть представлена заявителем.

В случаях, когда в Едином государственном реестре прав имеется запись о праве продавца на отчуждаемое жилое помещение, продавцом может быть представлен только подлинный экземпляр правоустанавливающего документа. При проведении проверки законности договора продажи (п. 1 ст. 13 ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним") территориальному органу Службы необходимо учитывать в том числе положения ГК РФ и ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним".

Договор продажи заключается в письменной форме в виде одного документа, подписанного сторонами (ст. 550 ГК РФ).

Договор продажи совершается в простой письменной форме, если федеральным законом или соглашением сторон не предусмотрено его нотариальное удостоверение (ст. 163 и 550 ГК РФ).

Договор продажи должен соответствовать обязательным для сторон правилам, установленным федеральным законом и иными правовыми актами Российской Федерации (императивными нормами), действующим в момент его заключения (п. 1 ст. 422 ГК РФ). При этом условия договора продажи определяются по усмотрению сторон, кроме случаев, когда содержание соответствующего условия предписано федеральным законом или иными правовыми актами Российской Федерации (п. 4 ст. 421 ГК РФ).

В соответствии с Гражданским кодексом РФ в договоре продажи указываются стороны договора (ст. 420, 549 ГК РФ), а также определяются следующие условия:

1) предмет договора, в том числе данные, определяющие расположение жилого дома (части жилого дома) на соответствующем земельном участке, квартиры (части квартиры) в составе многоквартирного жилого дома (ст. 432, 554 ГК РФ);

2) цена жилого помещения, установленная соглашением сторон договора (допускается указание цены в рублевом эквиваленте суммы, определенной в иностранной валюте или условных денежных единицах (ст. 317 ГК РФ), указание цены за единицу площади, в связи с чем цена жилого помещения определяется

исходя из его площади (ст. 555 ГК РФ), а при продаже жилого помещения в кредит с условием о рассрочке платежа указывается цена, порядок, сроки и размеры платежей (ст. 489 ГК РФ));

3) перечень лиц, проживающих в жилом помещении, которые сохраняют право пользования этим жилым помещением после его приобретения покупателем, если иное не установлено федеральным законом, с указанием их прав на пользование жилым помещением (ст. 292, 558 ГК РФ).

Если договор продажи заключен не собственником жилого помещения и не покупателем, то в данном договоре указываются основания, по которым определенное в договоре продажи лицо (лица) действует от имени правообладателя (продавца) или покупателя.

Если от имени правообладателя действует доверительный управляющий (ст. 38, 41, 1012 ГК РФ), то названный управляющий заключает договор от своего имени (ст. 1012 ГК РФ). При этом в договоре продажи указывается, что доверительный управляющий действует в качестве такого управляющего (п. 3 ст. 1012 ГК РФ). Согласно п. 3 ст. 1012 ГК РФ указанное условие считается соблюденным, если в договоре продажи после имени или наименования доверительного управляющего сделана пометка "Д.У."

Если право продавца ограничено (обременено), это отражается в договоре. При отсутствии в договоре указания на наличие таких ограничений (обременений) имеется основание для отказа в государственной регистрации договора продажи, поскольку лицо, которое имеет права, ограниченные определенными условиями, составило документ без указания этих условий (п. 1 ст. 20 ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним"). Если собственником жилого помещения является несовершеннолетний, не достигший 14 лет, или недееспособный гражданин, то от его имени договор заключается (в том числе подписывается) родителями, усыновителями или опекунами (п. 1 ст. 28, п. 2 ст. 29 ГК РФ). Если сторонами договора продажи являются несовершеннолетние в возрасте от 14 до 18 лет или граждане, ограниченные в дееспособности на основании решения суда, договор продажи заключается (в том числе подписывается) ими самостоятельно (п. 1 ст. 26, п. 1 ст. 30 ГК РФ).

В случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации (п. 2 ст. 17 ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним"), на государственную регистрацию договора продажи представляются и иные документы (подлинники и копии), в том числе:

1) оформленная в установленном законом порядке доверенность на заключение договора, если одной из сторон договора является лицо, действующее на основании доверенности, выданной правообладателем (продавцом) или покупателем, и (или) на представление интересов стороны договора продажи при проведении государственной регистрации (п. 3 ст. 9, п. 1 ст. 16 ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним", ст. 182, 185 ГК РФ);

2) разрешение (согласие) органа опеки и попечительства, если отчуждаемое жилое помещение находится в собственности несовершеннолетних, ограниченно дееспособных или недееспособных лиц (п. 3 ст. 9, п. 1 ст. 13, п. 2 ст. 17 ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним", п. 2 ст. 37 ГК РФ) или в отчуждаемом жилом помещении проживают несовершеннолетние члены семьи собственника (п. 3 ст. 9, п. 1 ст. 13, п. 2 ст. 17 ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним", ст. 292 ГК РФ);

3) письменное согласие родителей, усыновителей или попечителей, если продавцом (правообладателем) или покупателем является несовершеннолетний

в возрасте от 14 до 18 лет (п. 3 ст. 9, п. 1 ст. 13, п. 2 ст. 17 ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним", ст. 26 ГК РФ);

4) письменное согласие попечителя, если продавцом (правообладателем) или покупателем является лицо, ограниченное в дееспособности (п. 3 ст. 9, п. 1 ст. 13, п. 2 ст. 17 ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним", ст. 30, 33 ГК РФ);

5) письменное согласие получателя ренты, если отчуждаемое жилое помещение было передано продавцу в обеспечение пожизненного содержания (п. 3 ст. 9, п. 1 ст. 13, п. 2 ст. 17 ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним", ст. 604 ГК РФ);

6) нотариально удостоверенное согласие супруга продавца, если продавцом является один из супругов, а жилое помещение находится в общей совместной собственности супругов (п. 3 ст. 9, п. 1 ст. 13, п. 2 ст. 17 ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним", ст. 35 Семейного кодекса РФ (далее - СК РФ) от 29 декабря 1995 г. N 223-ФЗ (с изм. и доп. от 15 ноября 1997 г., 27 июня 1998 г., 2 января 2000 г., 22 августа, 28 декабря 2004 г.));

7) нотариально удостоверенное согласие супруга покупателя, если покупателем является один из супругов, а жилое помещение приобретается в общую совместную собственность супругов (п. 3 ст. 9, п. 1 ст. 13, п. 2 ст. 17 ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним", ст. 35 СК РФ);

8) подлинник и копия договора о доверительном управлении имуществом (жилым помещением), если жилым помещением распоряжается доверительный управляющий (п. 3 ст. 9, п. 1 ст. 13, п. 2 ст. 17 ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним", ст. 38, 41, 1012, 1013 ГК РФ) и в Едином государственном реестре прав отсутствует запись о наличии указанного обременения прав правообладателя, или только подлинник названного договора, когда в Едином государственном реестре прав имеется запись о наличии указанного обременения прав правообладателя;

9) подлинник и копия договора поручения, если жилым помещением распоряжается поверенный (п. 3 ст. 9, п. 1 ст. 13, п. 2 ст. 17 ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним", ст. 41, 971 ГК РФ);

10) иные документы, предусмотренные законодательством РФ и необходимые для проведения правовой экспертизы и проверки законности договора продажи (п. 3 ст. 9, п. 1 ст. 13, п. 2 ст. 17 ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним").

Полномочия законных представителей несовершеннолетних, ограниченно дееспособных лиц, недееспособных лиц подтверждаются соответствующими документами, в том числе свидетельством о рождении несовершеннолетнего, удостоверениями опекуна, попечителя, выданными органами опеки и попечительства. Письменное согласие родителей, усыновителей или попечителей на совершение договора продажи несовершеннолетним в возрасте от 14 до 18 лет. Письменное согласие попечителя на совершение договора продажи ограниченным в дееспособности лицом может содержаться:

1) непосредственно в тексте договора продажи (в этом случае данное согласие подтверждается личными подписями законных представителей);

2) в заявлениях, представленных в территориальный орган Службы законными представителями;

3) в иных документах, выражающих согласие (например в нотариально удостоверенном документе, содержащем такое согласие, представленном заявителем (продавцом или покупателем)).

Для проведения государственной регистрации перехода права заявителями, наряду с документами, которые мы уже рассмотрели, дополнительно представляются:

1) заявление покупателя о государственной регистрации его права собственности и заявление продавца о государственной регистрации перехода права собственности к покупателю (ст. 16 ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним");

2) подлинный платежный документ, подтверждающий уплату государственной пошлины за государственную регистрацию перехода права (п. 1 ст. 11, п. 1 ст. 13, п. 4 ст. 16, п. 5 ст. 18 ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним"), который с отметкой "погашено" после проведения государственной регистрации возвращается заявителю, и его копия (для помещения в дело правоустанавливающих документов);

3) подлинные экземпляры, а также копии документов, подтверждающих выполнение условий в случаях, когда договор продажи совершен под условием (ст. 157 ГК РФ);

4) иные документы, представление которых предусмотрено законодательством Российской Федерации.

Если договор продажи ранее уже был зарегистрирован, то при обращении за государственной регистрацией перехода права на жилое помещение не требуется повторного представления документов, копии которых были приобщены к делу правоустанавливающих документов при государственной регистрации договора продажи, за исключением подлинных экземпляров зарегистрированного договора (в целях внесения записи о выданном покупателю свидетельстве о государственной регистрации права).

При этом если на стороне покупателя выступает несколько лиц, приобретающих жилое помещение в общую долевую собственность, то в заявлении указывается необходимость проведения государственной регистрации права общей долевой собственности (независимо от того, подается ли одно заявление, подписанное всеми лицами, участвующими в сделке на стороне покупателя, или каждый из них представляет отдельное заявление). Каждое из лиц, участвующее в сделке на стороне покупателя, в заявлении (в заявлениях) указывает размер доли в праве общей долевой собственности.

При государственной регистрации перехода, возникновения права общей совместной собственности заявление о государственной регистрации права совместной собственности может подать один из участников общей совместной собственности (например один из супругов), если законодательством Российской Федерации или соглашением между ними не предусмотрено иное (п. 3 ст. 24 ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним").

Если условия договора продажи и выраженное в заявлениях о государственной регистрации договора продажи и перехода права желание сторон договора продажи допускают государственную регистрацию договора продажи и перехода права одновременно, то документы, необходимые для государственной регистрации перехода права, могут быть представлены одновременно с документами, необходимыми для регистрации договора продажи. В любом случае представляются отдельные заявления на государственную регистрацию договора продажи и на государственную регистрацию перехода права, а также документы об уплате государственной пошлины за государственную регистрацию договора продажи и перехода права.

Государственная регистрация договора продажи и последующего перехода права при одновременной подаче заявлений и документов, необходимых для государственной регистрации указанных договора и перехода права, проводится

не позднее чем в месячный срок со дня подачи заявления и документов, если иное не предусмотрено федеральным законом. Если на государственную регистрацию договора продажи, совершенного несовершеннолетним в возрасте от 14 до 18 лет или лицом, ограниченным в дееспособности судом, не представлено письменное согласие законных представителей, то государственная регистрация договора продажи приостанавливается в порядке, установленном п. 1 ст. 19 ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним", с обязательным письменным уведомлением заявителей о причинах, приведших к ее приостановлению. Для государственной регистрации договора продажи жилого помещения, приобретенного продавцом в порядке наследования или дарения, требуется представление справки из налогового органа об уплате продавцом жилого помещения налога на наследство или дарение (ст. 5 Закона РФ от 12 декабря 1991 г. N 2020-1 "О налоге с имущества, переходящего в порядке наследования или дарения" (с изм. и доп. от 22 декабря 1992 г., 6 марта 1993 г., 27 января 1995 г., 30 декабря 2001 г.)).

Если права продавца на отчуждаемое жилое помещение обременены правами третьих лиц и в соответствии с законодательством Российской Федерации данное обременение сохраняется при переходе права к новому правообладателю (например, ст. 38 Федерального закона от 16 июля 1998 г. N 102-ФЗ "Об ипотеке (залоге недвижимости)" (с изм. и доп. от 9 ноября 2001 г., 11 февраля, 24 декабря 2002 г., 5 февраля, 29 июня, 2 ноября, 30 декабря 2004 г.)), то в записи листов подраздела III Единого государственного реестра прав вносятся соответствующие изменения.

При этом если на основании законодательства Российской Федерации в указанных в законе случаях необходимо получение согласия лица, в пользу которого установлены обременения права продавца (например ст. 37 ФЗ "Об ипотеке (залоге недвижимости)", ст. 604 ГК РФ), то на государственную регистрацию договора продажи представляется такое согласие (п. 3 ст. 9, п. 1 ст. 13, п. 2 ст. 17 ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним"). При продаже жилых помещений на публичных торгах, в том числе в порядке обращения взыскания на арестованное имущество, продавцом имущества должника выступает специализированная организация, имеющая право совершать сделки с недвижимостью, с которой заключен договор о проведении публичных торгов (ст. 54, 62 Федерального закона от 21 июля 1997 г. N 119-ФЗ "Об исполнительном производстве" (с изм. и доп. от 24 декабря 2002 г., 10 января, 8, 23 декабря 2003 г., 5 марта, 29 июня, 22 августа 2004 г., 12 октября 2005 г.)).

Представленные на государственную регистрацию договора продажи документы регистрируются в книге учета входящих документов под одним номером (независимо от того, представили ли одно заявление несколько лиц, участвующих в договоре на той или иной стороне, или каждое из них представило отдельное заявление). Представленные на государственную регистрацию перехода права документы также регистрируются в книге учета входящих документов под одним номером (независимо от того, представили ли одно заявление несколько лиц, участвующих в договоре на той или иной стороне, или каждое из них представило отдельное заявление).

Если на основании договора продажи к покупателю переходят права, например, на жилой дом и на земельный участок, на котором находится данный жилой дом, то документы, представленные на государственную регистрацию перехода права на жилой дом, и документы, представленные на государственную регистрацию перехода права на земельный участок, на котором находится

данный жилой дом (т.е. соответствующие заявления, документы об уплате государственной пошлины за государственную регистрацию перехода права и т.д.), регистрируются в книге учета входящих документов под различными номерами. В соответствии со ст. 16 ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" заявителю выдается расписка в получении документов на государственную регистрацию, в которую включаются: дата представления документов, перечень подлинных экземпляров документов и их копий с указанием наименования документов, реквизитов, количества листов в каждом документе, номера книги учета входящих документов и порядкового номера записи в книге учета входящих документов, копия которой помещается в соответствующее дело правоустанавливающих документов (п. 14 Правил ведения книг учета документов и дел правоустанавливающих документов при государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, утвержденных Приказом Минюста России от 24 декабря 2001 г. N 343).

Расписка в получении документов на государственную регистрацию выдается каждому заявителю. При этом если заявителем одновременно были представлены документы и на государственную регистрацию договора продажи, и на государственную регистрацию перехода права, то заявителю может быть выдана одна расписка в получении всех представленных документов со ссылкой на соответствующие порядковые номера записей в книге учета входящих документов. Если каждое из лиц, участвующих в договоре продажи на стороне покупателя (или продавца), представило отдельное заявление, то в этом случае могут быть выданы как отдельные расписки, в которых будут указаны только документы, представленные конкретным лицом, так и расписка, в которой будут поименованы все представленные ими документы. В последнем случае расписка выдается каждому лицу и в ней указываются все заявители (например лица, участвующие в договоре продажи на стороне покупателя).

Запись о государственной регистрации договора продажи вносится в подраздел II.2 соответствующего раздела Единого государственного реестра прав.

Если на стороне продавца (или покупателя) выступает несколько лиц, то в графе "Лицо, отчуждающее объект" ("Лицо, приобретающее объект") подраздела II.2 указываются сведения обо всех лицах.

Если предметом договора продажи является, например, жилой дом и земельный участок, на котором расположен данный жилой дом, то записи о государственной регистрации договора продажи вносятся в подраздел II.2 раздела Единого государственного реестра прав, содержащего записи о жилом доме. Проведенная государственная регистрация договора продажи удостоверяется штампом регистрационной надписи на документах (приложение N 15 к Правилам ведения ЕГРП) на всех подлинных экземплярах договора. Запись о государственной регистрации права покупателя вносится в подраздел II.1 соответствующего раздела Единого государственного реестра прав, а предыдущая запись о праве продавца погашается специальным штампом погашения регистрационной надписи (приложение N 12 к Правилам ведения ЕГРП).

В случаях, когда регистрируется право общей совместной собственности супругов, в графе "Правообладатель" подраздела II.1 указываются данные обоих супругов, к которым переходит право общей совместной собственности на жилое помещение, а в графе "Вид права" указываются слова "общая совместная собственность".

Если регистрируется право общей долевой собственности, то записи о праве общей долевой собственности каждого из участников общей долевой

собственности вносятся на отдельные листы подраздела II (пункт 40 Правил ведения ЕГРП) с указанием в графе "Доля" соответствующих размеров долей в праве общей долевой собственности. При этом в графу "Вид права" каждого из отдельных листов подраздела II.1 вносятся слова "общая долевая собственность".

Государственная регистрация перехода права удостоверяется свидетельством о государственной регистрации права, выдаваемым покупателю. Свидетельство о государственной регистрации права заполняется и выдается в порядке, установленном Правилами ведения ЕГРП и Инструкцией о порядке заполнения и выдачи свидетельств о государственной регистрации прав, сообщений об отказах в государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним и информации о зарегистрированных правах, утвержденной Приказом Министерства юстиции РФ от 18 сентября 2003 г. N 226.

Интересным представляется рассмотреть информационное письмо Президиума Высшего Арбитражного Суда РФ от 16 февраля 2001 г. N 59 "Обзор практики разрешения споров, связанных с применением Федерального закона "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним".

Так, Арбитражным судом установлено, что учреждение юстиции правомерно отказало в государственной регистрации договора купли-продажи квартиры, так как ранее им уже был зарегистрирован договор купли-продажи той же квартиры, заключенный тем же продавцом с другим покупателем. При отсутствии государственной регистрации договор аренды недвижимого имущества является незаключенным. Если одна из сторон такого договора уклоняется от его государственной регистрации, другая сторона вправе на основании п. 3 ст. 165 ГК РФ предъявить иск об обязанности зарегистрировать договор.

Соглашение о переводе долга по договору аренды здания, подлежащему государственной регистрации, также подлежит государственной регистрации и при отсутствии ее считается незаключенным. Предварительный договор, по которому стороны обязуются в будущем заключить договор, подлежащий государственной регистрации, не подлежит государственной регистрации.

Арбитражный суд, утверждая мировое соглашение, по которому одна сторона передает другой стороне в собственность жилое помещение, обязан был убедиться в том, что сторона, передающая недвижимое имущество, является его собственником и ее право собственности на это имущество зарегистрировано в установленном законом порядке.

Важным изменением, произошедшим в законодательстве по регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, является то, что законодатель с 30 декабря 2004 г. ввел в Закон "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" ст. 25.1, которая предусматривает государственную регистрацию договоров участия в долевом строительстве. Это было вызвано тем, что ранее такие договоры не регистрировались в обязательном порядке, и довольно часто застройщики (другие дольщики) пользовались этим и фактически могли перепродавать одну и ту же будущую еще не построенную квартиру двум и более собственникам, которые потом долго добивались своей "правды" в судах. На государственную регистрацию договоров участия в долевом строительстве наряду с документами, необходимыми для государственной регистрации в соответствии с настоящим Федеральным законом, представляются документы с описанием объекта долевого строительства с указанием его местоположения на плане создаваемого объекта недвижимого имущества и планируемой площади объекта долевого строительства.

Государственная регистрация договора участия в долевом строительстве, заключенного застройщиком с первым участником долевого строительства,

осуществляется на основании заявления сторон договора (застройщика, участника долевого строительства). На государственную регистрацию договора участия в долевом строительстве, заключенного застройщиком с первым участником долевого строительства, наряду с документами, необходимыми для государственной регистрации договора участия в долевом строительстве в соответствии с настоящим Федеральным законом, застройщиком представляются:

- 1) разрешение на строительство;
- 2) проектная декларация;
- 3) план создаваемого объекта недвижимого имущества с указанием его местоположения и количества находящихся в составе создаваемого объекта недвижимого имущества жилых и нежилых помещений и планируемой площади каждого из указанных помещений;
- 4) договор поручительства, если застройщиком в качестве способа обеспечения исполнения своих обязательств было выбрано поручительство.

Государственная регистрация договора участия в долевом строительстве, заключенного застройщиком с первым участником долевого строительства многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, осуществляется не позднее чем в месячный срок со дня подачи заявления и документов, необходимых для государственной регистрации договора участия в долевом строительстве. После государственной регистрации первого договора участия в долевом строительстве государственная регистрация последующих договоров участия в долевом строительстве того же многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости осуществляется в срок не более чем десять рабочих дней со дня подачи заявления и документов, необходимых для государственной регистрации договора участия в долевом строительстве.

Запись о договоре участия в долевом строительстве (о его изменении, о расторжении, об уступке прав требования по этому договору), государственная регистрация которого установлена федеральным законом, вносится в содержащий записи о сделках подраздел III раздела, открытого на земельный участок, на котором возводится объект недвижимого имущества в порядке долевого строительства, Единого государственного реестра прав. При государственной регистрации договора участия в долевом строительстве в указанный подраздел также вносится запись о возникающем на основании федерального закона залоге земельного участка или залоге права аренды с указанием в графе "особые отметки" распространения права залога на создаваемый объект недвижимого имущества.

Была даже разработана отдельная Инструкция, регулирующая порядок государственной регистрации договоров участия в долевом строительстве, утвержденная Приказом Минюста РФ от 09.06.2005 N 82. Такой мерой законодатель постарался на будущее оградить граждан от квартирных мошенничеств. Однако уже теперь встречаются новые способы обхода интересов граждан в таких случаях. Так, договоры о намерении заключить договор в будущем регистрации не подлежат, следовательно, в целях обмана граждан с ними и заключают договор о намерении в будущем заключить договор уступки права требования на объект незавершенного строительства. Таким образом, квартиры снова можно хоть десять раз перепродавать, и никто этого не проверит.

1.4. Страхование жилых помещений

Целью проведения страхования жилых помещений является обеспечение страхователям гарантий возмещения потерь, связанных с повреждением, уничтожением жилого помещения в результате страхового события.

Страхователями могут выступать собственники жилых помещений. На отношения по страхованию жилых помещений распространяются общие правила по страхованию имущественных интересов, предусмотренные в Гражданском кодексе РФ. При страховании своего жилого помещения следует обращать внимание на те правила страхования, которые действуют в данной страховой компании. Все отношения по страхованию жилых помещений регулируются в основном договором страхования, который заключает страхователь (владелец жилого помещения) со страховщиком (страховая компания).

Объектом страхования являются имущественные интересы Страхователя, связанные с повреждением или уничтожением находящегося в его собственности жилого помещения - квартиры, включая ее конструктивные элементы, элементы отделки жилых и подсобных помещений, сантехническое, газовое и электротехническое оборудование.

При этом под понятием "квартира" подразумевается конструктивно обособленная функциональная часть строения, предназначенная и в административном порядке признанная пригодной для постоянного проживания граждан, имеющая обособленный вход и не имеющая в своих пределах функциональных частей других квартир.

По общему правилу не принимаются на страхование жилые помещения:

- 1) находящиеся в аварийном состоянии или расположенные в находящихся в аварийном состоянии домах (строениях);
- 2) расположенные в домах (строениях), имеющих физический износ свыше 55%;
- 3) расположенные в домах (строениях), подлежащих сносу или переоборудованию в нежилые;
- 4) на которые обращено взыскание по обязательствам;
- 5) расположенные в домах (строениях), подлежащих отчуждению в связи с изъятием земельного участка;
- 6) подлежащие конфискации;
- 7) расположенные в зоне, которой угрожают стихийные бедствия, с момента объявления в установленном порядке о такой угрозе или составления компетентными органами соответствующего документа, подтверждающего факт угрозы.

Не подлежат страхованию жилые помещения также в иных, предусмотренных законом случаях прекращения права собственности на жилое помещение.

Страховым случаем является совершившееся событие, предусмотренное договором страхования, с наступлением которого возникает обязанность Страховщика произвести страховое возмещение. Страховым случаем считается уничтожение или повреждение квартиры Страхователя в результате следующих событий:

- 1) пожара (воздействие пламени, дыма, высокой температуры), в том числе возникшего вне застрахованного помещения;
- 2) взрыва газа, употребляемого для бытовых надобностей;
- 3) аварии водопроводных, отопительных и канализационных систем;
- 4) проникновения воды в результате проведения правомерных действий по ликвидации пожара.

Страховым случаем не считается:

- 1) повреждение или уничтожение квартиры, если это явилось результатом:
 - а) умышленных действий Страхователя, арендатора застрахованного помещения или членов его семьи;
 - б) умышленных действий работников предприятий и организаций, осуществляющих эксплуатацию и ремонт застрахованного жилья по договору со

страхователем, направленных или повлекших за собой наступление совершившегося страхового события;

в) дефектов жилых помещений и строений, в которых они расположены, известных Страхователю до заключения договора страхования, о которых не был поставлен в известность Страховщик;

г) аварий водопроводных, отопительных и канализационных систем в результате расширения жидкости от перепада температур;

д) прямого или косвенного воздействия атомного взрыва, проникающей радиации, заражения продуктами распада радиоактивного топлива, его отходов, связанных с любым применением атомной энергии и использованием расщепляемых материалов, воздействия бактериологических и химических веществ;

е) военных действий и их последствий, террористических актов, гражданских волнений, забастовок, конфискации, ареста, уничтожения или повреждения по распоряжению гражданских или военных властей;

2) повреждение элементов отделки и сантехнического оборудования жилого помещения в результате гниения, старения и других естественных свойств материала отделки и этого оборудования;

3) повреждение элементов отделки жилого помещения, электротехнического и газового оборудования в результате воздействия полезного тепла или огня в процессе работы этого оборудования;

4) повреждение элементов отделки жилого помещения в результате возгорания бытовых электроприборов и электронной аппаратуры, если данное возгорание не явилось причиной возникновения дальнейшего пожара.

Страхователь (владелец застрахованной квартиры) внесет сумму, оговоренную договором страхования, если наступит страховой случай, то страховая компания возместит ему сумму возникших убытков, которая будет намного выше внесенной страхователем в компанию. В пределах страховой суммы страховщик несет ответственность за выполнение своих обязательств по договору страхования. Страховая сумма по договору страхования квартир устанавливается на момент заключения договора страхования на основе действительной (страховой) стоимости подлежащего страхованию жилого помещения. Страховая сумма может устанавливаться ниже страховой стоимости жилого помещения. Стороны не могут оспаривать страховую стоимость помещения, определенную в договоре страхования, за исключением случаев, когда Страховщик был намеренно введен в заблуждение Страхователем.

В период действия договора страхования (если страховые случаи не наступили) страховая сумма в связи с увеличением стоимости квартиры может быть увеличена. В этом случае действующий договор переоформляется или заключается дополнительный договор на срок, оставшийся до конца действия основного договора, с обязательным осмотром квартиры. Однако страховая компания может и не предусмотреть такого правила. Общая страховая сумма по основному и дополнительному договору при этом не может превышать страховой суммы на момент заключения дополнительного договора.

Размер страхового взноса по договору страхования исчисляется Страховщиком исходя из размера страховой суммы, тарифной ставки и срока страхования. Годовая единовременная тарифная ставка со 100 рублей страховой суммы составляет 0,4 рубля.

Страховой взнос по договору страхования может быть уплачен Страхователем единовременно разовым платежом за весь срок страхования или в рассрочку. Порядок и форма уплаты страховых взносов устанавливаются по соглашению Страховщика и Страхователя. Страховые взносы могут быть

уплачены Страхователем наличными деньгами или перечислены на расчетный счет Страховщика в учреждениях банка, почтовым переводом или иным способом не позднее срока, установленного в договоре страхования. Днем уплаты страхового взноса считается день поступления средств на счет Страховщика. В договоре страхования или правилах по страхованию, которые разработаны и действуют в пределах данной фирмы, день уплаты страхового взноса может определяться иным образом. При неуплате очередного взноса в установленный срок действие договора прекращается независимо от причины неуплаты (уплаченная часть страхового взноса не возвращается). Досрочно прекращенный договор может быть возобновлен в течение одного месяца при условии погашения задолженности по платежам. При этом письменного заявления о возобновлении договора не требуется. Досрочно прекращенный договор страхования вновь вступает в силу со следующего дня после уплаты (зачисления на расчетный счет страховщика) суммы задолженности.

Если страховой случай произошел до уплаты всего страхового взноса и величина страхового возмещения по договору страхования превышает размер уплаченного страхового взноса, то при выплате страхового возмещения Страховщиком удерживается оставшаяся невнесенной Страхователем часть взноса.

Договор страхования квартир заключается на срок от 1 года и на любой срок, кратный году. Договор страхования вступает в силу:

1) при перечислении страхового взноса путем безналичных расчетов - с 0 часов дня, следующего за днем зачисления денег на расчетный счет Страховщика, но не ранее дня, указанного в договоре страхования;

2) при уплате страхового платежа наличными деньгами - на 5-й день после передачи денег представителю Страховщика, если иное не предусмотрено договором.

Если до истечения действия предыдущего договора заключен договор страхования на новый срок и по нему поступил единовременный (первый) страховой взнос, то новый договор вступает в силу (начинается ответственность Страховщика) с момента окончания действия предыдущего договора.

Договор страхования квартир заключается на основании письменного заявления Страхователя. Страховщик вправе при заключении договора страхования осмотреть помещения, принимаемые на страхование, а также в любое время проверить состояние застрахованных помещений и правильность сообщаемых о них сведений. Неотъемлемой частью договора является оценочный лист, содержащий необходимые сведения о заявленном на страховании жилом помещении и расчет страховой суммы. Для оформления договора Страховщик вправе затребовать от Страхователя иные документы, имеющие значение при заключении договора. Договор страхования со Страхователем - физическим лицом оформляется страховым полисом. В случае утраты страхового полиса Страхователю на основании его письменного заявления выдается дубликат. После выдачи дубликата утраченный страховой полис считается недействительным и выплата по нему не производится. При повторной утрате полиса в течение действия договора страхования Страховщик взыскивает со Страхователя денежную сумму в размере стоимости изготовления полиса. В случае смерти (реорганизации) Страхователя наследник (правопреемник) Страхователя в течение месяца после вступления в права наследования (права преемства) имеет право переоформить договор страхования. В противном случае действие договора страхования прекращается.

При переоформлении страхового договора на новом делается отметка "переоформление", а начальный хранится у Страховщика вместе с копией

переоформленного. При наличии у наследника Страхователя в собственности двух или более квартир (в т.ч. с учетом наследования) переоформление договора не производится.

По общим правилам гражданского законодательства Страховщик обязан:

1) ознакомить Страхователя с Правилами;
2) при повреждении жилого помещения в результате страхового случая в течение 3 дней после получения заявления Страхователя, если иное не предусмотрено договором, произвести осмотр квартиры с обязательным участием Страхователя, а при необходимости и соответствующих органов государственного надзора (пожарная охрана, милиция и т.п.), составить акт об уничтожении или повреждении квартиры, произвести расчет ущерба в течение пяти дней после предоставления Страхователем всех необходимых документов;

3) не позднее следующего дня после получения заявления об уничтожении жилого помещения в результате страхового случая, если иное не предусмотрено договором, приступить с обязательным участием Страхователя, а при необходимости и соответствующих органов государственного надзора (пожарная охрана, милиция и т.п.) к составлению страхового акта и произвести расчет ущерба в течение одного дня после представления Страхователем всех необходимых документов;

4) произвести выплату страхового возмещения Страхователю в установленный договором страхования срок;

5) известить лиц, виновных в причиненном ущербе, о времени осмотра поврежденной (уничтоженной) квартиры для составления соответствующего акта. В случае неявки виновного лица соответствующая запись делается в акте и он составляется без него;

6) выдать дубликат страхового полиса в случае его утраты;

7) не разглашать сведения о застрахованных помещениях и имущественном положении проживающих в них граждан, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

Страхователь обязан:

1) обеспечить своевременную уплату страховых взносов;

2) при заключении договора страхования сообщать Страховщику обо всех известных ему обстоятельствах, имеющих значение для оценки страхового риска в отношении принимаемого на страхование имущества;

3) незамедлительно (как только это станет ему известно) в письменной форме уведомлять Страховщика обо всех существенных изменениях в отношении застрахованного помещения и повышении степени риска во время действия настоящего договора (переход жилого помещения в собственность других лиц, проведение капитального ремонта, реконструкции, прекращение эксплуатации);

4) в случае проведения мероприятий, увеличивающих действительную стоимость застрахованного помещения, а также в иных случаях увеличения его действительной стоимости заключить дополнительный договор страхования с учетом этих обстоятельств на срок, оставшийся неистекшим до конца действия основного договора;

5) обеспечить соблюдение установленных и общепринятых правил и норм безопасности, а также содержания, эксплуатации и ремонта жилого помещения, обеспечить его сохранность;

6) при повреждении или уничтожении жилого помещения в результате страхового события:

а) немедленно, в суточный срок, не считая выходные или праздничные дни, сообщить об этом Страховщику и подать заявление с указанием в нем повреждений жилого помещения;

б) принять все возможные меры к уменьшению ущерба застрахованному помещению (обязать нанимателей (арендаторов), а также руководителей предприятий и организаций, осуществляющих его эксплуатацию и ремонт, принять все возможные меры к уменьшению ущерба застрахованному помещению);

в) немедленно сообщить о происшедшем страховом событии в соответствующие органы, исходя из их компетенции (милицию, пожарную охрану, аварийные службы и т.д.);

г) сохранить пострадавшее помещение до осмотра его представителем Страховщика в том виде, в котором оно оказалось после страхового события.

Страхователь имеет право изменить картину нанесенного ущерба, только если это диктуется соображениями безопасности людей, уменьшения размера ущерба с согласия Страховщика, а также по истечении трех дней после уведомления Страховщика о страховом событии;

д) предоставить Страховщику возможность беспрепятственного осмотра и обследования поврежденного помещения, сообщить по его требованию необходимую информацию (в том числе в письменном виде), предоставить необходимые документы для выяснения обстоятельств наступления страхового события и размеров ущерба.

Страховщик имеет право:

1) при заключении договора страхования осмотреть помещения, принимаемые на страхование, затребовать дополнительные документы, имеющие значение при заключении договора;

2) проверять сообщенную Страхователем информацию, а также выполнение Страхователем требований и условий договора;

3) при необходимости направлять запросы в соответствующие органы государственного надзора (пожарная охрана, милиция и т.п.);

4) досрочно расторгнуть договор страхования при невыполнении Страхователем условий договора по уплате страхового взноса в установленные договором сроки;

5) досрочно расторгнуть договор страхования (предварительно за 30 дней, если иное не предусмотрено договором, письменно уведомив Страхователя), если обнаружится, что при заключении договора страхования Страхователь сообщил заведомо недостоверные сведения, касающиеся характера принимаемого на страхование риска;

б) принять решение об отказе в возмещении ущерба в случае:

а) умышленных действий или действий по неосторожности Страхователя или членов его семьи, а также проживающего в застрахованном помещении нанимателя, арендатора или членов их семьи, находящихся в причинной связи с наступившим страховым случаем или повлекших наступление страхового случая;

б) сообщения Страхователем Страховщику заведомо ложных сведений о застрахованном помещении;

в) несвоевременного извещения Страховщика о страховом случае;

г) непредставления Страхователем документов и сведений, необходимых для установления причин, характера страхового случая и его связи с наступившим результатом, или представления им заведомо ложных доказательств.

Страхователь имеет право:

1) получить страховое возмещение при наступлении страхового события (страхового случая);

2) досрочно расторгнуть договор страхования, обратившись с письменным заявлением к Страховщику не позднее чем за 30 дней (если договором не предусмотрено иное) до даты предполагаемого расторжения;

3) получить дубликат страхового полиса в случае его утраты.

Действие договора страхования прекращается, как правило, в случае:

1) истечения срока его действия - в 24 часа дня, указанного в договоре (свидетельстве) как день окончания договора страхования;

2) исполнения Страховщиком своих обязательств перед Страхователем по договору в полном объеме - с момента окончательного расчета;

3) неуплаты Страхователем страховых взносов в установленные договором сроки - в 24 часа дня окончания оплаченного страховыми взносами периода;

4) отчуждения застрахованного жилого помещения (приватизация, купля-продажа и т.д.);

5) смерти Страхователя, являющегося физическим лицом, или реорганизации Страхователя, являющегося юридическим лицом, в случае отказа третьего лица (наследника, правопреемника) выступить стороной договора, приняв на себя в порядке правопреемства права и обязанности Страхователя;

6) ликвидации Страховщика в порядке, установленном действующим законодательством - с момента его ликвидации;

7) принятия судом решения о признании договора страхования недействительным - с момента вынесения решения суда;

8) в других случаях, предусмотренных законодательными актами Российской Федерации.

При наступлении страхового случая Страховщик обязан произвести выплату Страхователю страхового возмещения в соответствии с условиями договора страхования и фактическим размером ущерба на основании заявления Страхователя и страхового акта. Общая сумма выплат страхового возмещения по всем страховым случаям, происшедшим в период действия договора страхования, не может превышать страховую сумму по договору. Размер ущерба определяется Страховщиком (представителем Страховщика) при участии Страхователя (представителя Страхователя) с составлением страхового акта об уничтожении или повреждении квартиры. Общий размер ущерба определяется как сумма ущерба от каждого поврежденного или уничтоженного элемента квартиры. При исчислении суммы страхового возмещения процент износа конструктивных элементов и элементов отделки квартиры за время действия договора не учитывается. В случае разногласий сторон договора по вопросам определения причин и размера ущерба каждая из сторон имеет право требовать проведения экспертизы. Экспертиза проводится за счет стороны, потребовавшей ее проведения. В случае если результаты экспертизы будут свидетельствовать о том, что отказ в выплате возмещения был необоснованным, Страховщик принимает на себя половину расходов по экспертизе. Расходы на проведение экспертизы по случаям, признанным после ее проведения нестраховыми, относятся на счет Страхователя.

Ущербом считается:

1) в случае уничтожения квартиры (признания ее непригодной для проживания) - страховая сумма, обусловленная договором страхования;

2) в случае повреждения квартиры - стоимость ремонта (восстановления) поврежденной квартиры или затраты на приведение элементов квартиры в состояние, годное для их дальнейшего использования по назначению, но не выше страховой суммы, установленной договором.

Для получения страховой выплаты по страхованию квартир при уничтожении, повреждении жилого помещения в результате страхового случая Страховщику предоставляются следующие документы страхователем:

1) заявление с указанием повреждений жилого помещения;

2) страховой договор или страховой полис;

3) документы, подтверждающие факт наступления страхового случая (документы соответствующих органов государственного надзора - милиции, пожарной охраны и т.д.);

4) другие документы по требованию Страховщика.

Требования о страховой выплате могут быть предъявлены Страховщику в течение срока исковой давности, предусмотренного Гражданским кодексом РФ. Выплата страхового возмещения при повреждении жилого помещения производится по желанию Страхователя наличными деньгами или путем перечисления на банковский счет Страхователя. Договором страхования может быть предусмотрено и обратное правило.

В итоге следует сказать, что практически все рассмотренные нами возможные варианты урегулирования отношений по страхованию жилых помещений могут быть изменены по соглашению между сторонами, наконец, в страховой компании могут действовать другие правила по страхованию. Важно обратить внимание на то, что, прежде чем заключать со страховой компанией договор на страхование жилого помещения, необходимо внимательно ознакомиться со всеми действующими в организации правилами.

1.5. Жилищный фонд

Под жилищным фондом можно понимать всю совокупность жилых помещений. Согласно жилищному законодательству жилым помещением может быть признано изолированное помещение, которое является недвижимым имуществом и пригодно для постоянного проживания граждан (отвечает установленным санитарным и техническим правилам и нормам, иным требованиям законодательства) (ч. 2 ст. 15 Жилищного кодекса РФ).

Из приведенного определения жилого помещения можно выделить условия, при наличии которых помещение может быть признано жилым:

1) помещение должно быть изолированным. Данное условие означает, что помещение не должно использоваться другими для прохода в их помещения (смежные комнаты например). Даже комната может быть признана самостоятельным жилым помещением, если в нее технически возможно оборудовать отдельный вход;

2) помещение должно являться недвижимым имуществом. Гражданским законодательством установлено, что к недвижимому имуществу можно отнести вещи, которые прочно связаны с землей, их перемещение невозможно произвести без причинения им вреда. В соответствии с этим условием нельзя отнести к жилым помещениям переносные (щитовые, сборные) домики, которые можно собрать, разобрать и перевезти на различные расстояния без нанесения им какого-либо вреда;

3) помещение должно быть пригодно для постоянного проживания граждан, заметим, что именно постоянного, а не временного проживания. Связано это с тем, что, например, в дачных домиках можно проживать летом, но не зимой, соответственно, они не могут быть признаны жилыми помещениями. С другой стороны, помещение может быть признано непригодным для постоянного проживания граждан, если в нем нарушены санитарные, технические и иные (например пожарные) нормы и правила. Выше мы уже рассматривали вопросы о том, какие требования, правила и нормы установлены в отношении эксплуатации жилых помещений.

Согласно ст. 15 Жилищного кодекса РФ общая площадь жилого помещения состоит из суммы площади всех частей такого помещения, включая площадь помещений вспомогательного использования, предназначенных для

удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в жилом помещении, за исключением балконов, лоджий, веранд и террас.

Ст. 16 ЖК РФ установлены виды жилых помещений:

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

Жилым домом признается индивидуально-определенное здание, которое состоит из комнат, а также помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании. Квартирой признается структурно обособленное помещение в многоквартирном доме, обеспечивающее возможность прямого доступа к помещениям общего пользования в таком доме и состоящее из одной или нескольких комнат, а также помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком обособленном помещении. Комнатой признается часть жилого дома или квартиры, предназначенная для использования в качестве места непосредственного проживания граждан в жилом доме или квартире.

Жилищным кодексом РФ проведена классификация и выделены следующие виды жилищного фонда:

- 1) частный жилищный фонд - совокупность жилых помещений, находящихся в собственности граждан и в собственности юридических лиц;
- 2) государственный жилищный фонд - совокупность жилых помещений, принадлежащих на праве собственности Российской Федерации (жилищный фонд Российской Федерации), и жилых помещений, принадлежащих на праве собственности субъектам РФ (жилищный фонд субъектов РФ);
- 3) муниципальный жилищный фонд - совокупность жилых помещений, принадлежащих на праве собственности муниципальным образованиям.

Данные виды жилищного фонда выделены в зависимости от вида собственности на жилые помещения. Конституцией РФ признается и в равной степени защищается право частной, муниципальной и государственной собственности. Общее содержание права собственности дано в части 1 Гражданского кодекса РФ - это право владения, пользования и распоряжения вещью.

Право владения означает, что собственник жилого помещения во всех предусмотренных законом случаях имеет право зарегистрировать свое право собственности. Собственник жилого помещения признан в этом качестве всеми третьими лицами, которые признают за ним право собственности на данное жилое помещение, не оспаривают его и не претендуют на него какими-либо другими способами. В "официальном" признании права собственности также выражается содержание права владения жилым помещением.

Право на пользование жилым помещением означает, что собственник должен фактически использовать данное жилое помещение. О целевом использовании любого жилого помещения мы уже говорили выше в пункте 1.2 "Пользование жилыми помещениями". Напомним лишь, что собственник может использовать жилое помещение исключительно согласно цели его назначения, т.е. для проживания граждан. Собственник может сам проживать в жилом помещении либо сдать его в наем для проживания в жилом помещении других граждан, т.е. он фактически будет использовать его для извлечения прибыли.

Право распоряжения жилым помещением означает, что собственник жилого помещения вправе распоряжаться им как ему угодно. Фактически право распоряжения означает свободное участие жилого помещения в гражданском

обороте. Иными словами, с жилым помещением можно заключать любые гражданско-правовые сделки: аренда (наем), мена, пожизненное содержание с иждивением, купля-продажа, дарение, наследование, доверительное управление и др. Следует отметить, что уже во время строительства жилого дома в отношении еще не существующих, но будущих квартир можно заключать сделки, на объект незавершенного строительства можно зарегистрировать право собственности в регистрационной палате. Само строительство жилых домов осуществляется на основании договоров строительного подряда, долевого участия в строительстве, собственники будущего жилого дома могут вступать в отношения цессии (уступки права требования: когда гражданин, профинансировавший часть строительства, продает квартиры в еще не построенном доме другим лицам), простого товарищества и т.д. Наконец, собственник жилого помещения может самостоятельно выбрать необходимые условия, которые будут регулировать его договорные отношения, такие, которые и не предусмотрены Гражданским кодексом РФ.

Гражданское законодательство разрешает делать все что угодно со своим жилым помещением, если это не нарушает права и законные интересы других лиц. К другим лицам можно отнести соседей и членов семьи собственника жилого помещения. Так, собственник жилого помещения может снести свой частный дом любым способом, если это не нарушает законных прав на пользование данным жилым помещением членов его семьи и не повредит его соседям. Однако, например, квартиру собственник сломать или сжечь не может - очевидно, что это нарушит права его соседей на проживание в их квартирах. Право распоряжения несколько ограничено в определенных случаях. Иностранцы граждане, например, не могут покупать объекты недвижимого имущества в приграничной территории Российской Федерации. В отношении жилищного фонда Российской Федерации все права по управлению им, в том числе и распоряжение, осуществляет федеральное министерство по управлению имуществом. Право государственной собственности можно подразделять на собственность федеральную и собственность субъекта РФ. Соответственно, федеральное министерство будет распоряжаться федеральной собственностью, а министерство (или иной орган исполнительной власти) субъекта РФ - собственностью субъекта РФ.

В зависимости от целей использования жилищное законодательство подразделяет жилищный фонд на:

1) жилищный фонд социального использования - совокупность предоставляемых гражданам по договорам социального найма жилых помещений государственного и муниципального жилищных фондов;

2) специализированный жилищный фонд - совокупность предназначенных для проживания отдельных категорий граждан жилых помещений государственного и муниципального жилищных фондов;

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

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

Согласно ч. 4 ст. 19 ЖК РФ жилищный фонд подлежит государственному учету в порядке, установленном Правительством РФ. В настоящее время Правительством РФ не принято никаких нормативных актов в данной области, поэтому согласно ст. 4 Федерального закона от 29 декабря 2004 г. N 189-ФЗ "О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации" к данным отношениям можно применять нормативные акты, которые действовали до принятия нового ЖК РФ. Поэтому до принятия нового нормативного акта, регулирующего данные отношения, будет действовать Постановление Правительства РФ от 13 октября 1997 г. N 1301 "О государственном учете жилищного фонда в РФ", в дополнение к нему действуют два Приказа Госстроя России от 4 декабря 1997 г. N 17-127 и от 20 июня 2000 г. N 138. Государственный учет включает в себя и технический учет, инвентаризацию, или учет, проводимый Бюро Технической Инвентаризации. Оценка и учет жилых помещений БТИ осуществляется на возмездной основе. Ставки цен устанавливаются нормативными актами субъектов РФ либо муниципалитетов, поскольку БТИ действуют как унитарные государственные предприятия, и как муниципальные.

Виды жилых помещений можно выделять и в зависимости от принадлежности жилого помещения к тому или иному виду жилищного фонда. Поэтому, соответственно, можно говорить о жилом помещении, относящемся, например, к государственному жилищному фонду целевого использования или частному жилищному фонду коммерческого использования и т.д. Каждому из видов жилищного фонда характерны свои особенности в правовом регулировании отношений, которые могут складываться в обществе в связи с использованием и распоряжением данным жилым помещением, поэтому, выяснив то, к какому жилищному фонду можно отнести данное жилое помещение, можно сразу определить, какими нормами права будут регулироваться все общественные отношения, складывающиеся по поводу данного жилого помещения.

Глава 2. ИЗМЕНЕНИЕ СТАТУСА ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ, ЕГО РЕКОНСТРУКЦИЯ

2.1. Перевод жилого помещения в нежилое и наоборот

Перевод жилого помещения в нежилое представляет собой определенный вид деятельности, общественных отношений, которые возникают у собственника жилого помещения. Перевод жилого помещения в нежилое и наоборот означает изменение правового статуса такого объекта недвижимого имущества, как здание, сооружение или его части. Если жилое помещение переводят в нежилое, то в отношении первого перестают действовать нормы права, установленные жилищным законодательством, и начинают распространять свое действие нормы гражданского законодательства. Конечно, к общественным отношениям, складывающимся по поводу жилых помещений, применяют и некоторые общие нормы гражданского законодательства. Однако следует обратить внимание на то, что гражданское законодательство имеет своей целью содействие коммерческим, предпринимательским процессам в обществе, а жилищное законодательство направлено на обеспечение конституционного права граждан на жилище. Именно поэтому гражданское право применяется к жилищным отношениям с теми особенностями, которые предусмотрены жилищным законодательством. Если государство будет подходить к вопросу об обеспечении своих граждан жильем исключительно в интересах предпринимателей и других коммерческих организаций, то большинство граждан страны будет не в состоянии обеспечить себя жилыми помещениями.

Наиболее распространены случаи, когда жилое помещение переводят в нежилое, а не наоборот. Ранее действовавшее жилищное законодательство несколько иначе относилось к вопросу перевода жилого помещения в нежилое и к следующему за ним переустройству (перепланировке) жилого помещения. Жилищный кодекс РФ в главе 3 регулирует вопросы перевода жилого помещения в нежилое. По сути, законодатель дал больше возможностей для собственников, желающих изменить правовой статус жилого помещения. Если раньше для перевода жилого помещения в нежилое требовалось согласие соседей, то теперь данного положения законом не предусмотрено.

Порядок перевода жилого помещения в нежилое носит скорее уведомительный, нежели разрешительный характер. Для перевода жилого помещения в нежилое необходимо предоставить документы, указанные в ч. 2 ст. 23 ЖК РФ. Орган, который будет принимать решение о переводе жилого помещения в нежилое, проверит их наличие и надлежащее оформление, но он вовсе не обязан проверять достоверность сведений, указанных в этих документах. Такой вывод следует из ст. 24 ЖК РФ, перечисляющей основания для отказа в переводе жилого помещения в нежилое.

Можно выделить два основных направления деятельности собственника жилого помещения по переводу жилого помещения. Во-первых, собственник жилого помещения должен юридически соблюдать порядок перевода жилого помещения в нежилое. Собственник должен своевременно и в нужный орган подать все необходимые документы, получать согласования и т.д. Во-вторых, перевод жилого помещения в нежилое практически всегда связан с его переустройством (перепланировкой). Переустройство и перепланировку помещения можно начинать не раньше, чем будет составлен проект переустройства (перепланировки) и получено разрешение на переустройство (перепланировку). Для составления проекта по переустройству (перепланировке)

жилого помещения необходимо провести экспертизу, результаты которой покажут, можно ли проводить перепланировку помещения.

Ст. 22 ЖК РФ установлены условия, которые необходимо соблюсти для перевода жилого помещения в нежилое. Как устанавливает ч. 1 указанной статьи, перевод жилого помещения в нежилое и нежилого помещения в жилое допускается с учетом соблюдения требований Жилищного кодекса РФ и законодательства о градостроительной деятельности. Поэтому можно говорить о двух сферах правового регулирования перевода жилого помещения в нежилое и наоборот: жилищном и техническом (строительные нормы и правила).

Рассмотрим условия и требования, которые установлены жилищным законодательством РФ. Они касаются порядка (процедуры) перевода жилого помещения в нежилое и наоборот.

Перевод жилого помещения в нежилое не допускается, если доступ к переводимому помещению невозможен без использования помещений, обеспечивающих доступ к жилым помещениям, или отсутствует техническая возможность оборудовать такой доступ к данному помещению, если переводимое помещение является частью жилого помещения либо используется собственником данного помещения или иным гражданином в качестве места постоянного проживания, а также если право собственности на переводимое помещение обременено правами каких-либо лиц. Перевод квартиры в многоквартирном доме в нежилое помещение допускается только в случаях, если такая квартира расположена на первом этаже указанного дома или выше первого этажа, но помещения, расположенные непосредственно под квартирой, переводимой в нежилое помещение, не являются жилыми. Перевод нежилого помещения в жилое не допускается, если такое помещение не отвечает установленным требованиям или отсутствует возможность обеспечить соответствие такого помещения установленным требованиям либо если право собственности на такое помещение обременено правами каких-либо лиц.

Таким образом, можно выделить два вида условий, установленных жилищным законодательством, которые позволяют изменить целевое назначение жилого помещения:

1) необходимо выполнить условия по входу в указанное помещение;

2) в отношении переводимого помещения не должно быть никаких действующих обременений права. Сказанное означает, что переводимая квартира не должна быть предметом залога, в отношении нее (или ее части) не должен быть установлен сервитут, она не должна быть сдана в аренду, наем, в отношении нее не должен быть заключен договор ренты и т.д.

Далее можно выделить условия, которые касаются порядка перевода жилого помещения в нежилое и наоборот.

Перевод жилого помещения в нежилое и нежилого помещения в жилое осуществляется органом местного самоуправления. Каждое муниципальное образование самостоятельно решает вопрос о том, каким органом будет приниматься решение о переводе жилых помещений в нежилые и наоборот. Это должно регулироваться нормативными правовыми актами органов местного самоуправления. Например, в городе Саратове действует решение, принятое Саратовской городской думой. Согласно указанному решению уполномоченным органом в городе Саратове по принятию решений о порядке перевода жилых помещений в нежилые является Комитет по управлению имуществом Администрации г. Саратова. Надлежащим заявителем на перевод помещений из категории жилых в нежилые и наоборот, согласно Жилищному кодексу, является собственник жилого помещения. Рассматриваемым Решением Саратовской городской думы установлено, что в случае, когда жилые помещения находятся на

балансе муниципального образования (т.е. являются собственностью муниципалитета), надлежащим заявителем будет выступать администрация того района г. Саратова, на территории которой находится данное жилое помещение.

Для перевода жилого помещения в нежилое или нежилого помещения в жилое помещение собственник соответствующего помещения или уполномоченное им лицо (далее в настоящей главе - заявитель) в орган, осуществляющий перевод помещений, по месту нахождения переводимого помещения представляет:

- 1) заявление о переводе помещения;
- 2) правоустанавливающие документы на переводимое помещение (подлинники или засвидетельствованные в нотариальном порядке копии);
- 3) план переводимого помещения с его техническим описанием (в случае если переводимое помещение является жилым, технический паспорт такого помещения);
- 4) поэтажный план дома, в котором находится переводимое помещение;
- 5) подготовленный и оформленный в установленном порядке проект переустройства и (или) перепланировки переводимого помещения (в случае если переустройство и (или) перепланировка требуются для обеспечения использования такого помещения в качестве жилого или нежилого).

Орган, осуществляющий перевод помещений, не вправе требовать представление других документов, кроме вышеуказанного перечня. Заявителю выдается расписка в получении документов с указанием их перечня и даты их получения органом, осуществляющим перевод помещений. Решение о переводе или об отказе в переводе помещения должно быть принято по результатам рассмотрения соответствующего заявления и иных представленных документов органом, осуществляющим перевод помещений, не позднее чем через сорок пять дней со дня представления указанных документов в данный орган. Орган, осуществляющий перевод помещений, не позднее чем через три рабочих дня со дня принятия одного из решений выдает или направляет по адресу, указанному в заявлении, заявителю документ, подтверждающий принятие одного из указанных решений. Форма и содержание данного документа устанавливаются Правительством РФ. Орган, осуществляющий перевод помещений, одновременно с выдачей или направлением заявителю данного документа информирует о принятии указанного решения собственников помещений, примыкающих к помещению, в отношении которого принято указанное решение. В случае необходимости проведения переустройства и (или) перепланировки переводимого помещения и (или) иных работ для обеспечения использования такого помещения в качестве жилого или нежилого решение должно содержать требование об их проведении, перечень иных работ, если их проведение необходимо. Если для перевода жилого помещения в нежилое не требуется проведения переустройства и перепланировки, то решение будет окончательным документом, подтверждающим завершение перевода жилого помещения в нежилое. Если для использования помещения в качестве жилого или нежилого требуется проведение его переустройства и (или) перепланировки и (или) иных работ, то решение органа местного самоуправления о переводе жилого помещения в нежилое является основанием проведения соответствующих переустройства и (или) перепланировки с учетом проекта переустройства и (или) перепланировки. Завершение переустройства или перепланировки и (или) иных работ подтверждается актом приемочной комиссии, сформированной органом, осуществляющим перевод помещений (далее - акт приемочной комиссии).

Акт приемочной комиссии, подтверждающий завершение переустройства и (или) перепланировки, должен быть направлен органом, осуществляющим

перевод помещений, в организацию (орган) по учету объектов недвижимого имущества. Акт приемочной комиссии подтверждает окончание перевода помещения и является основанием использования переведенного помещения в качестве жилого или нежилого.

При использовании помещения после его перевода в качестве жилого или нежилого должны соблюдаться требования пожарной безопасности, санитарно-гигиенические, экологические и иные установленные законодательством требования, в том числе требования к использованию нежилых помещений в многоквартирных домах.

Отказ в переводе жилого помещения в нежилое или нежилого помещения в жилое допускается в случае:

- 1) непредставления определенных документов;
- 2) представления документов в ненадлежащий орган;
- 3) несоблюдения условий перевода помещения;
- 4) несоответствия проекта переустройства и (или) перепланировки жилого помещения требованиям законодательства.

Решение об отказе в переводе помещения должно содержать основания отказа с обязательной ссылкой на нарушения, предусмотренные выше. Решение об отказе в переводе помещения выдается или направляется заявителю не позднее чем через три рабочих дня со дня принятия такого решения и может быть обжаловано заявителем в судебном порядке.

Законодатель на федеральном уровне определил перечень документов, которые необходимо предоставить, и порядок принятия решений о переводе (основания для отказа, варианты возможных решений). Муниципалитетам даны полномочия по определению органа, который компетентен принимать решения. При этом решение об отказе в переводе жилого помещения в нежилое может быть обжаловано в судебном порядке. Закон не предусматривает административный порядок обжалования относительно данных решений.

Однако это вовсе не означает отсутствие административного порядка обжалования. Согласно ст. 78 Федерального закона от 6 октября 2003 г. N 131-ФЗ "Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации" (с изм. и доп. от 19 июня, 12 августа, 28, 29, 30 декабря 2004 г., 18 апреля, 29 июня, 21 июля, 12 октября 2005 г.), все решения, действия органов местного самоуправления могут быть обжалованы в суде, арбитражном суде. Получается, что никакого административного порядка обжалования данный Закон также не предусматривает. В ст. 4 Закона РФ от 27 апреля 1993 г. N 4866-1 "Об обжаловании в суд действий и решений, нарушающих права и свободы граждан" (с изм. и доп. от 14 декабря 1995 г.) установлено, что гражданин вправе обратиться с жалобой на действия (решения), нарушающие его права и свободы, либо непосредственно в суд, либо к вышестоящему в порядке подчиненности органу местного самоуправления. Поэтому изначально данное решение можно обжаловать в том же муниципалитете. Все зависит от того, какой орган или должностное лицо вправе отменять, изменять решения органа, который принял решение. Важно всегда помнить, что решения (и любые другие нормативные акты, не нормативно-правовые акты органов местного самоуправления) нельзя обжаловать в исполнительные, представительные органы государственной власти любого уровня. Следует обратить внимание на формулировку ст. 4 указанного Закона: именно гражданин, а не юридическое лицо вправе обратиться с жалобой в вышестоящий по подчиненности орган или к должностному лицу.

Законом РФ "Об обжаловании в суд действий и решений, нарушающих права и свободы граждан" установлен и порядок административного обжалования, и судебный порядок обжалования. Вышестоящие в порядке подчиненности орган,

объединение, должностное лицо обязаны рассмотреть жалобу в месячный срок. Если гражданину в удовлетворении жалобы отказано или он не получил ответа в течение месяца со дня ее подачи, он вправе обратиться с жалобой в суд. Жалоба может быть подана гражданином, права которого нарушены, или его представителем. Жалоба подается по усмотрению гражданина либо в суд по месту его жительства, либо в суд по месту нахождения органа, должностного лица. В отношении действий, которые обжалуются (в нашем случае это решения органа местного самоуправления об отказе в переводе жилого помещения), необходимо, чтобы данное решение:

- 1) нарушало права и свободы гражданина;
- 2) создавало препятствия осуществлению гражданином его прав и свобод;
- 3) незаконно на гражданина возлагало какие-либо обязанности или он незаконно привлечен к какой-либо ответственности.

Приняв жалобу к рассмотрению, суд по просьбе гражданина или по своей инициативе вправе приостановить исполнение обжалуемого действия (решения).

Подача жалобы оплачивается государственной пошлиной в установленном размере. Суд может освободить гражданина от уплаты пошлины или уменьшить ее размер. Согласно ст. 333.19 Налогового кодекса РФ (с изм. и доп. от 30 марта, 9 июля 1999 г., 2 января, 5 августа, 29 декабря 2000 г., 24 марта, 30 мая, 6, 7, 8 августа, 27, 29 ноября, 28, 29, 30, 31 декабря 2001 г., 29 мая, 24, 25 июля, 24, 27, 31 декабря 2002 г., 6, 22, 28 мая, 6, 23, 30 июня, 7 июля, 11 ноября, 8, 23 декабря 2003 г., 5 апреля, 29, 30 июня, 20, 28, 29 июля, 18, 20, 22 августа, 4 октября, 2, 29 ноября, 28, 29, 30 декабря 2004 г., 18 мая, 3, 6, 18, 29, 30 июня, 1, 18, 21, 22 июля, 20 октября 2005 г.) размер государственной пошлины для граждан составляет 100 рублей. Для обращения в суд с жалобой устанавливаются следующие сроки:

- 1) три месяца со дня, когда гражданину стало известно о нарушении его прав;
- 2) один месяц со дня получения гражданином письменного уведомления об отказе вышестоящего органа, объединения, должностного лица в удовлетворении жалобы или со дня истечения месячного срока после подачи жалобы, если гражданином не был получен на нее письменный ответ.

Пропущенный по уважительной причине срок подачи жалобы может быть восстановлен судом. Уважительной причиной считаются любые обстоятельства, затруднившие получение информации об обжалованных действиях (решениях) и их последствиях в виде нарушения прав и свобод гражданина.

На орган местного самоуправления, решение которого обжалуется гражданином, возлагается процессуальная обязанность документально доказать законность обжалуемых действий (решений); гражданин освобождается от обязанности доказывать незаконность обжалуемых действий (решений), но обязан доказать факт нарушения своих прав и свобод. Доказать факт нарушения своих прав и свобод не составляет особого труда: всегда можно сказать, что данное помещение будет использоваться в предпринимательской деятельности для извлечения прибыли.

Необходимо обратить внимание на тот факт, что Закон РФ "Об обжаловании в суд действий и решений, нарушающих права и свободы граждан" был принят в 1993 г., а все судебные процедуры по обжалованию проходят в рамках гражданского и арбитражного процессов. В нашей стране действуют Гражданский процессуальный кодекс РФ от 14 ноября 2002 г. N 138-ФЗ (ГПК РФ) (с изм. и доп. от 30 июня 2003 г., 7 июня, 28 июля, 2 ноября, 29 декабря 2004 г., 21 июля 2005 г.) и Арбитражный процессуальный кодекс РФ от 24 июля 2002 г. N 95-ФЗ (АПК РФ) (с изм. и доп. от 28 июля, 2 ноября 2004 г., 31 марта 2005 г.). Данные законодательные акты предусматривают возможность для обжалования в суде не только для граждан, в отличие от Закона РФ "Об обжаловании в суд действий и

решений, нарушающих права и свободы граждан", но и для юридических лиц. Обращаясь в арбитражный суд, юридическое лицо платит государственную пошлину в размере 2000 рублей. Юридическое лицо при обращении в суд общей юрисдикции оплатит так же 2000 рублей. ГПК РФ и АПК РФ предусматривают почти идентичные правила для обжалования, только срок для рассмотрения дела судом установлен в 10 дней. В данных случаях возникает вопрос о подведомственности дел между судом общей юрисдикции и арбитражным судом. Ошибочно представление о том, что в суд общей юрисдикции обращаются только граждане. В него может обратиться и юридическое лицо, которому данное помещение необходимо для каких-либо других целей, не связанных с экономической и предпринимательской деятельностью.

Важно обратить внимание на следующий момент Жилищного кодекса РФ: он прямо говорит об обжаловании в суде решения об отказе в переводе жилого помещения в нежилое, но не говорит об обжаловании в суде решения о переводе жилого помещения в нежилое. Конечно, это вовсе не означает отказ в судебном обжаловании решений, которыми удовлетворены требования заявителей о переводе жилого помещения в нежилое. Однако, как видно из содержания Жилищного кодекса РФ, в случае принятия органом местного самоуправления решения о переводе жилого помещения в нежилое орган местного самоуправления обязан уведомить соседей собственника такого жилого помещения о переводе. При этом если в переводимом помещении предстоит проводить переустройство (перепланировку), соседи собственника не будут об этом знать, пока не начнутся сами работы. На наш взгляд, это не совсем правильно и ущемляет права соседей собственника переводимого помещения. Заметим, что при представлении документов в орган местного самоуправления он не обязан проверять на техническое соответствие техническим нормам и правилам проект по переустройству или перепланировке помещений, на него законом не возложена такая обязанность. Следовательно, возможно, что органы местного самоуправления будут по собственной инициативе проверять данные проекты. Потом, возможно, что сам проект вполне соответствует всем строительным требованиям, но сами работы по переустройству (перепланировке) помещения будут проводиться такими способами, что нанесут ущерб самому жилому помещению (соседним жилым помещениям).

На практике складываются очень неприятные ситуации, когда собственник переводит жилое помещение в нежилое и нанимает дешевую рабочую силу, которая не имеет достаточной квалификации для проведения работ подобного рода. В настоящий момент практически нет того государственного органа, в который можно было бы обратиться для контроля за проведением работ со стороны соседей. Ни собственник, ни орган местного самоуправления не обязаны представлять им проект по переустройству (перепланировке) жилого помещения. Если в ходе работ нанятые с улицы работники замкнут электропроводку, самостоятельно перережут газопровод в такой квартире, то в случае вызова, например, аварийной газовой службы она не сможет войти в эту квартиру и проверить ее, если только собственник их не впустит. Кроме того, как известно, в настоящий момент более 70% жилого фонда страны находится в ветхом состоянии - как проверить заранее, что собственник переводимого жилого помещения не будет долбить несущие стены дома в ходе переустройства (перепланировки)? При обращении в жилищную инспекцию ее сотрудники просто ограничиваются проверкой документов собственника, выезд и осмотр на месте бывает крайне редко, к тому же собственник может не впустить их. Ранее архстройнадзор был вправе проверять техническую безопасность проводимых

работ, однако с принятием нового Градостроительного кодекса данные полномочия у архстройнадзора отсутствуют.

Единственное, что могут соседи - это обратиться в суд с заявлением об оспаривании решения органа местного самоуправления, которым принято решение о переустройстве (перепланировке) помещения, либо с исковым заявлением о пресечении незаконных действий, создающих угрозу для утраты права собственности. Если же в процессе работ по переустройству и перепланировке жилого помещения возникают различного рода аварийные ситуации, то жильцам (соседям) такого дома следует вызывать представителей эксплуатационных организаций для устранения аварий и обязательного составления акта, в котором сотрудники эксплуатационных органов должны отразить причины возникновения аварийной ситуации. В зависимости от природы возникшей аварии (замыкание электропровода, утечка газа, нарушение холодного, горячего водоснабжения, канализации, пожар) это могут быть местные городские электросети, аварийная газовая служба, ЖЭУ, МУ ДЕЗ, водоканал. Акты, составленные данными организациями, могут послужить доказательствами в суде, для подтверждения факта несоответствия работ, проводимых работниками, нанятыми собственником квартир, санитарным и техническим требованиям.

Второе направление деятельности собственника жилого помещения связано с проведением работ по переустройству и перепланировке жилого помещения.

2.2. Переустройство и перепланировка жилого помещения

Сразу следует отметить, что в ст. 25 ЖК РФ дано точное определение переустройства и перепланировки жилого помещения. Переустройство жилого помещения представляет собой установку, замену или перенос инженерных сетей, санитарно-технического, электрического или другого оборудования, требующие внесения изменения в технический паспорт жилого помещения. Перепланировка жилого помещения представляет собой изменение его конфигурации, требующее внесения изменения в технический паспорт жилого помещения. Обратим внимание на то, что и при проведении переустройства, и при проведении перепланировки требуется внесение изменений в технический паспорт жилого помещения. Технический паспорт жилого помещения составляется при его вводе в эксплуатацию. Он полностью отражает все технические параметры жилого помещения: материалы перекрытий, стен, полов, система газо- и водоснабжения, электропроводки, уровень ее напряжения и т.д.

Действующее законодательство практически никак не регулирует проведение работ по переустройству (перепланировке) жилых помещений. Из содержания ст. 1 и 4 Градостроительного кодекса РФ видно, что его нормы не могут применяться к отношениям по переустройству (перепланировке) жилых помещений. В отношении переустройства и перепланировки можно сказать, что единственным законодательным требованием будет:

- 1) получение разрешения на переустройство (перепланировку);
- 2) проводить работы таким образом, чтобы не привести к порче жилого помещения (как своего, так и соседей).

Первое требование связано с порядком надлежащего оформления переустройства (перепланировки) жилых помещений, и оно полностью урегулировано Жилищным кодексом РФ. Ст. 26 ЖК РФ называет следующие основания для их проведения. Переустройство и (или) перепланировка жилого помещения проводятся с соблюдением требований законодательства по согласованию с органом местного самоуправления на основании принятого им

решения. Для проведения переустройства и (или) перепланировки жилого помещения собственник данного помещения или уполномоченное им лицо (далее - заявитель) в орган, осуществляющий согласование, по месту нахождения переустраиваемого и (или) перепланируемого жилого помещения представляет:

1) заявление о переустройстве и (или) перепланировке по форме, утвержденной Правительством РФ;

2) правоустанавливающие документы на переустраиваемое и (или) перепланируемое жилое помещение (подлинники или засвидетельствованные в нотариальном порядке копии);

3) подготовленный и оформленный в установленном порядке проект переустройства и (или) перепланировки переустраиваемого и (или) перепланируемого жилого помещения;

4) технический паспорт переустраиваемого и (или) перепланируемого жилого помещения;

5) согласие в письменной форме всех членов семьи нанимателя (в том числе временно отсутствующих членов семьи нанимателя), занимающих переустраиваемое и (или) перепланируемое жилое помещение на основании договора социального найма (в случае если заявителем является уполномоченный наймодателем на представление предусмотренных настоящим пунктом документов наниматель переустраиваемого и (или) перепланируемого жилого помещения по договору социального найма);

6) заключение органа по охране памятников архитектуры, истории и культуры о допустимости проведения переустройства и (или) перепланировки жилого помещения, если такое жилое помещение или дом, в котором оно находится, является памятником архитектуры, истории или культуры.

Орган, осуществляющий согласование, не вправе требовать представление других документов, кроме указанных. Заявителю выдается расписка в получении документов с указанием их перечня и даты их получения органом, осуществляющим согласование. Решение о согласовании или об отказе в согласовании должно быть принято по результатам рассмотрения соответствующего заявления и иных представленных документов органом, осуществляющим согласование, не позднее чем через 45 дней со дня представления указанных документов в данный орган.

Орган местного самоуправления, осуществляющий согласование, не позднее чем через 3 рабочих дня со дня принятия решения о согласовании выдает или направляет по адресу, указанному в заявлении, заявителю документ, подтверждающий принятие такого решения. Именно принятое органом местного самоуправления решение и будет являться основанием для проведения работ по переустройству (перепланировке) жилого помещения.

Отказ в согласовании переустройства и (или) перепланировки жилого помещения допускается в случае:

1) непредставления всех документов;

2) представления документов в ненадлежащий орган;

3) несоответствия проекта переустройства и (или) перепланировки жилого помещения требованиям законодательства.

Решение об отказе в согласовании переустройства и перепланировки жилого помещения должно содержать основания отказа с обязательной ссылкой на нарушения, предусмотренные ст. 27 ЖК РФ.

Решение об отказе в согласовании переустройства и перепланировки жилого помещения выдается или направляется заявителю не позднее чем через 3 рабочих дня со дня принятия такого решения и может быть обжаловано заявителем в судебном порядке.

Завершение переустройства и (или) перепланировки жилого помещения подтверждается актом приемочной комиссии. Акт приемочной комиссии должен быть направлен органом, осуществляющим согласование, в организацию (орган) по учету объектов недвижимого имущества.

Еще до принятия действующего Жилищного кодекса РФ все вопросы по переустройству (перепланировке) жилых помещений решались региональным законодательством. Практически в каждом субъекте РФ был принят и действовал свой закон или нормативный правовой акт, регулирующий правоотношения по переустройству (перепланировке) жилых помещений. Теперь, после введения в действие Жилищного кодекса, часть вопросов по переустройству (перепланировке) жилых помещений урегулирована на федеральном уровне, поэтому принятые ранее нормативные акты субъектов РФ могут применяться постольку, поскольку они не противоречат нормам, предусмотренным в Жилищном кодексе РФ. Например, ст. 1 Закона Московской области от 16 апреля 2004 г. N 55/2004-ОЗ "О порядке и условиях перевода жилых помещений (жилых домов) в нежилые" запрещает переоборудование и перепланировку жилых домов и квартир (комнат), ведущие к нарушению прочности или разрушению несущих конструкций зданий, нарушению в работе инженерных систем и оборудования, ухудшению сохранности и внешнего вида фасадов, нарушению противопожарных устройств. По своему содержанию данная норма не противоречит новым положениям Жилищного кодекса РФ в этой области.

Порядок оформления разрешений на переоборудование и перепланировку жилых и нежилых помещений в жилых домах в г. Москве содержит большее количество запретов в данной сфере. Указанный нормативный правовой акт не допускает:

1) переоборудование и перепланировку помещений, ведущие к нарушению прочности или разрушению несущих конструкций здания, ухудшению сохранности и внешнего вида фасадов, нарушению противопожарных устройств, затрудняющие доступ к инженерным коммуникациям и отключающим устройствам;

2) перепланировку квартир, ухудшающую условия эксплуатации и проживания всех или отдельных граждан дома или квартиры;

3) установку или переустройство перегородок, если в результате образуется комната без естественного освещения или без приборов отопления;

4) перепланировку, в результате которой образуется комната площадью менее 9 кв. м или шириной менее 2,25 м;

5) увеличение подсобной площади квартир за счет жилой;

6) переоборудование и перепланировку при отсутствии согласия всех заинтересованных совершеннолетних жильцов квартиры и ее собственников;

7) переоборудование и перепланировку помещений, состоящих на учете Штаба по делам гражданской обороны и чрезвычайных ситуаций, без разрешения начальника Штаба;

8) переоборудование и перепланировку строений, предназначенных к сносу в ближайшие 3 года и включенных в соответствующие решения и распоряжения, если такое переоборудование не является необходимым для обеспечения безопасности проживания;

9) перепланировку смежных помещений без предварительного внесения поправок в паспорт домовладения на основании решения межведомственной комиссии.

Не вызывает сомнения, что многие из приведенных запретов являются обоснованными. Однако, как уже отмечалось, с 1 марта 2005 г. определение условий и порядка переустройства и перепланировки жилых помещений

относится к ведению Российской Федерации. Поэтому представляется, что единообразный подход к правовому регулированию указанных отношений в ближайшее время будет определен в соответствующих нормативных правовых актах, принятых на федеральном уровне. Соответствующие правила должны стать едиными для всей страны, региональное нормотворчество по этим вопросам не предполагается. Следовательно, большая часть требований прежнего Закона г. Москвы не может применяться практически при переустройстве (перепланировке) жилого помещения.

2.3. Самовольное переустройство (перепланировка)

Самовольными являются переустройство и (или) перепланировка жилого помещения, проведенные при отсутствии законного основания, т.е. при отсутствии решения органа местного самоуправления, предусмотренного ч. 6 ст. 26 Жилищного кодекса РФ, или с нарушением проекта переустройства и перепланировки, представлявшегося в орган местного самоуправления.

Самовольно переустроившее и (или) перепланировавшее жилое помещение лицо несет предусмотренную законодательством ответственность. Ответственность предусмотрена Кодексом РФ об административных правонарушениях. В настоящее время в ст. 7.21 КоАП РФ установлена ответственность за нарушение правил пользования жилыми помещениями, которое может выражаться, в частности, в самовольном переоборудовании жилых домов и жилых помещений (ч. 1 ст. 7.21 КоАП РФ) либо в самовольной перепланировке жилых помещений в многоквартирных домах (ч. 2 ст. 7.21 КоАП РФ). Специалисты в области административного права отмечают, что действия по самовольному переоборудованию и перепланировке жилых и нежилых помещений могут квалифицироваться правоприменительными органами не только по данной статье, но и по ст. 19.1 КоАП РФ как самоуправство. Кроме того, в ст. 7.22 КоАП РФ предусмотрена ответственность за переоборудование жилых домов и жилых помещений без согласия нанимателя (собственника), если переоборудование существенно изменяет условия пользования жилым домом и жилым помещением.

Ст. 7.21 КоАП РФ предусматривает административную ответственность за порчу жилых помещений, которая может выразиться в порче самого жилого помещения, либо в порче его оборудования. Порча жилых помещений означает приведение их в такое состояние, что они становятся непригодными для проживания в них граждан. Под порчей оборудования можно понимать приведение в состояние негодности отопительной системы дома, газо- и водоснабжения и т.д. В данных случаях жильцам дома в письменном виде следует обращаться в Жилищную инспекцию. Жилищная инспекция действует в каждом субъекте РФ. Именно она уполномочена рассматривать все случаи совершения административных правонарушений в отношении жилых помещений и обязана это делать. У Жилищной инспекции срок один месяц для рассмотрения вашего заявления и принятия мер по нему.

Однако обратиться с заявлением не так просто. Довольно часто граждане пишут не заявления, а "гневные" письма, в которых требуют, чтобы конкретного человека привлекли к ответственности и т.п. К сожалению, ценной информации для Жилищной инспекции в таких заявлениях нет, и, как правило, в таких случаях подобное заявление не приведет к действенным мерам со стороны Жилищной инспекции. В заявлении не стоит категорично утверждать, что виновно именно это лицо. Граждане часто "приукрашивают" причиненный им вред, пишут в заявлениях о трещинах, которые пошли по дому сразу же после того, как в одной

из квартир начали работы по переустройству (перепланировке). Со стороны служащих Жилищной инспекции тоже не всегда наблюдается добросовестное отношение к своим должностным обязанностям. Получив заявление от жильцов дома о повреждениях в их квартирах сантехники, стен, потолков и т.д., они при проверке ограничиваются лишь тем, что запрашивают у собственника помещения, где ведутся работы по переустройству (перепланировке), план переустройства, а непосредственно выезд и осмотр на месте жилых помещений заявителей и работ в переустраиваемой квартире не производят. Между тем сам проект переустройства (перепланировки) может соответствовать СНиПам, а вот методы, которыми ведутся работы (оборудование, квалификация работников) - не соответствовать. В этом случае зданию тоже может быть нанесен ущерб.

Помимо обязанности нести административную ответственность за самовольное переустройство и перепланировку жилых помещений, у лиц, виновных в данных нарушениях, возникает дополнительная обязанность имущественного характера - они должны привести соответствующие помещения в прежнее состояние в разумный срок. Порядок совершения этих действий определяется органом, осуществляющим согласование (ч. 3 ст. 29 ЖК РФ). Вероятно, этот же орган должен установить, за чей счет помещение приводится в прежнее состояние.

Целесообразно обратить внимание на то, что субъектом указанной выше ответственности может быть не только собственник помещения, но и наниматель по договору социального найма. При этом указанные положения следует толковать ограничительно: предусмотренные ст. 29 ЖК РФ меры ответственности за самовольное переустройство и (или) самовольную перепланировку жилого помещения не могут быть применены к нанимателям жилых помещений, предоставленных по договорам найма специализированных жилых помещений, которые предусмотрены статьями раздела IV ЖК РФ.

На основании решения суда жилое помещение может быть сохранено в переустроенном и (или) перепланированном состоянии, если этим не нарушаются права и законные интересы граждан либо это не создает угрозу их жизни или здоровью. Получается что-то по аналогии с самовольной постройкой, которую можно официально оформить, если будет получено решение суда. Если переустроенное жилое помещение отвечает всем техническим требованиям в области строительства, санитарным, пожарным правилам, не ущемляет прав соседей, то суд вынесет решение в пользу заявителя, самовольно переустроившего жилое помещение.

Если соответствующее жилое помещение не будет приведено в прежнее состояние в срок, указанный органом местного самоуправления, который вправе решать данный вопрос, суд по иску этого органа при условии непринятия решения о сохранении переустроенного помещения в новом виде принимает решение:

1) в отношении собственника о продаже с публичных торгов такого жилого помещения с выплатой собственнику вырученных от продажи такого жилого помещения средств за вычетом расходов на исполнение судебного решения с возложением на нового собственника такого жилого помещения обязанности по приведению его в прежнее состояние;

2) в отношении нанимателя такого жилого помещения по договору социального найма о расторжении данного договора с возложением на собственника такого жилого помещения, являвшегося наймодателем по указанному договору, обязанности по приведению такого жилого помещения в прежнее состояние.

Если по истечении срока, установленного органом местного самоуправления, помещение не будет приведено в прежнее состояние, то будет установлен

(повторно) новый срок. Если и по истечении данного срока помещение не будет приведено (в установленном порядке) в прежнее состояние, то такое жилое помещение подлежит продаже с публичных торгов.

Глава 3. ЧТО ХОЧУ, ТО И ВОРОЧУ. СОБСТВЕННОСТЬ В ЖИЛИЩНОЙ СФЕРЕ

3.1. Права и обязанности собственника

Собственник жилого помещения осуществляет права владения, пользования и распоряжения принадлежащим ему на праве собственности жилым помещением в соответствии с его целевым назначением и пределами его использования (исключительно для удовлетворения жилищных потребностей граждан).

Собственник жилого помещения вправе предоставить во владение или в пользование принадлежащее ему на праве собственности жилое помещение гражданину на основании договора найма, договора безвозмездного пользования или на ином законном основании, а также юридическому лицу на основании договора аренды или на ином законном основании. При этом необходимо учитывать требования ст. 288 ГК РФ, которые повторяют положения жилищного законодательства:

1) собственник осуществляет права владения, пользования и распоряжения принадлежащим ему жилым помещением в соответствии с его назначением;

2) жилые помещения предназначены для проживания граждан.

Гражданин - собственник жилого помещения может использовать его для личного проживания и проживания членов его семьи.

Жилые помещения могут сдаваться их собственниками для проживания на основании договора;

3) размещение в жилых домах промышленных производств не допускается. Размещение собственником в принадлежащем ему жилом помещении предприятий, учреждений, организаций допускается только после перевода такого помещения в нежилое.

В главе первой мы рассматривали вопрос о том, что в жилом помещении при определенных ситуациях (когда это не наносит вреда соседям и не меняет целевого назначения жилого помещения) возможно заниматься предпринимательской деятельностью. Более того, налоговые органы осуществляют постановку на учет индивидуальных предпринимателей именно по месту их регистрации (прописки) места жительства.

Собственник жилого помещения несет бремя содержания данного помещения и, если данное помещение является квартирой, общего имущества собственников помещений в соответствующем многоквартирном доме, а собственник комнаты в коммунальной квартире несет также бремя содержания общего имущества собственников комнат в такой квартире, если иное не предусмотрено договором.

Собственник жилого помещения обязан поддерживать данное 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.

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

если иное не установлено соглашением между собственником и членами его семьи. Члены семьи собственника жилого помещения обязаны использовать данное жилое помещение по назначению, обеспечивать его сохранность. Дееспособные члены семьи собственника жилого помещения несут солидарную с собственником ответственность по обязательствам, вытекающим из пользования данным жилым помещением, если иное не установлено соглашением между собственником и членами его семьи. Солидарная ответственность членов семьи собственника означает, что к каждому из членов семьи собственника можно в полном объеме предъявлять для удовлетворения требования об уплате долгов собственника, возникших в результате эксплуатации жилого помещения.

В случае прекращения семейных отношений с собственником жилого помещения право пользования данным жилым помещением за бывшим членом семьи собственника этого жилого помещения не сохраняется, если иное не установлено соглашением между собственником и бывшим членом его семьи. Если у бывшего члена семьи собственника жилого помещения отсутствуют основания приобретения или осуществления права пользования иным жилым помещением, а также если имущественное положение бывшего члена семьи собственника жилого помещения и другие заслуживающие внимания обстоятельства не позволяют ему обеспечить себя иным жилым помещением, право пользования жилым помещением, принадлежащим указанному собственнику, может быть сохранено за бывшим членом его семьи на определенный срок на основании решения суда. При этом суд вправе обязать собственника жилого помещения обеспечить иным жилым помещением бывшего супруга и других членов его семьи, в пользу которых собственник исполняет алиментные обязательства, по их требованию.

По истечении срока пользования жилым помещением, установленного решением суда, соответствующее право пользования жилым помещением бывшего члена семьи собственника прекращается, если иное не установлено соглашением между собственником и данным бывшим членом его семьи. До истечения указанного срока право пользования жилым помещением бывшего члена семьи собственника прекращается одновременно с прекращением права собственности на данное жилое помещение этого собственника или, если отпали обстоятельства, послужившие основанием для сохранения такого права, на основании решения суда. Гражданин, пользующийся жилым помещением на основании соглашения с собственником данного помещения, имеет права, несет обязанности и ответственность в соответствии с условиями такого соглашения.

Жилое помещение может быть изъято у собственника путем выкупа в связи с изъятием соответствующего земельного участка для государственных или муниципальных нужд. Выкуп части жилого помещения допускается не иначе как с согласия собственника. В зависимости от того, для чьих нужд изымается земельный участок, выкуп жилого помещения осуществляется Российской Федерацией, соответствующим субъектом РФ или муниципальным образованием.

Решение об изъятии жилого помещения принимается органом государственной власти или органом местного самоуправления, принявшим решение об изъятии соответствующего земельного участка для государственных или муниципальных нужд. Порядок подготовки и принятия такого решения определяется федеральным законодательством. Решение органа государственной власти или органа местного самоуправления об изъятии жилого помещения подлежит государственной регистрации в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Собственник жилого помещения не позднее чем за год до предстоящего изъятия данного помещения должен быть уведомлен в письменной форме о принятом

решении об изъятии принадлежащего ему жилого помещения. Выкуп жилого помещения до истечения года со дня получения собственником такого уведомления допускается только с согласия собственника.

Собственник жилого помещения, подлежащего изъятию, с момента государственной регистрации решения об изъятии данного помещения до достижения соглашения или принятия судом решения о выкупе жилого помещения может владеть, пользоваться и распоряжаться им по своему усмотрению и производить необходимые затраты, обеспечивающие использование жилого помещения в соответствии с его назначением. Собственник несет риск отнесения на него при определении выкупной цены жилого помещения затрат и убытков, связанных с произведенными в указанный период вложениями, значительно увеличивающими стоимость изымаемого жилого помещения. Выкупная цена жилого помещения, сроки и другие условия выкупа определяются соглашением с собственником жилого помещения. Соглашение включает в себя обязательство Российской Федерации, субъекта РФ или муниципального образования уплатить выкупную цену за изымаемое жилое помещение.

При определении выкупной цены жилого помещения в нее включается рыночная стоимость жилого помещения, а также все убытки, причиненные собственнику жилого помещения его изъятием, включая убытки, которые он несет в связи с изменением места проживания, временным пользованием иным жилым помещением до приобретения в собственность другого жилого помещения, переездом, поиском другого жилого помещения для приобретения права собственности на него, оформлением права собственности на другое жилое помещение, досрочным прекращением своих обязательств перед третьими лицами, в том числе упущенную выгоду.

По соглашению с собственником жилого помещения ему может быть предоставлено взамен изымаемого жилого помещения другое жилое помещение с зачетом его стоимости в выкупную цену. Если собственник жилого помещения не согласен с решением об изъятии жилого помещения либо с ним не достигнуто соглашение о выкупной цене жилого помещения или других условиях его выкупа, орган государственной власти или орган местного самоуправления, принявшие такое решение, могут предъявить в суд иск о выкупе жилого помещения. Иск о выкупе жилого помещения может быть предъявлен в течение двух лет с момента направления собственнику жилого помещения уведомления о предстоящем изъятии жилого помещения.

Признание в установленном Правительством РФ порядке многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу является основанием предъявления органом, принявшим решение о признании такого дома аварийным и подлежащим сносу, к собственникам помещений в указанном доме требования о его сносе в разумный срок. В случае если данные собственники в установленный срок не осуществили снос указанного дома, земельный участок, на котором расположен указанный дом, подлежит изъятию для муниципальных нужд, и, соответственно, подлежит изъятию каждое жилое помещение в указанном доме, за исключением жилых помещений, принадлежащих на праве собственности муниципальному образованию.

3.2. Общее имущество жильцов дома

Согласно ст. 36 ЖК РФ к общему имуществу собственников жилых помещений в многоквартирном доме относятся другие (нежилые) помещения,

которые не являются частями квартир в данном доме и предназначены для обслуживания более одного помещения в данном доме.

ЖК РФ относит к таким помещениям следующие: 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), а также 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.

В случае разрушения, в том числе случайной гибели, сноса многоквартирного дома собственники помещений в многоквартирном доме сохраняют долю в праве общей долевой собственности на земельный участок, на котором располагался данный дом, с элементами озеленения и благоустройства и на иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке, в соответствии с долей в праве общей долевой собственности на общее имущество в многоквартирном доме на момент разрушения, в том числе случайной гибели, сноса такого дома. Указанные собственники владеют, пользуются и распоряжаются таким имуществом по своему усмотрению со всеми правами, предусмотренными Гражданским кодексом РФ.

Собственникам помещений в многоквартирном доме данные "подсобные" и другие помещения принадлежат на праве общей долевой собственности. Постановлением Правительства РФ от 26 сентября 1997 г. N 1223 (с изм. и доп. от 30 марта 1998 г., 21 августа 2000 г.) утверждено Положение об определении размеров и установлении границ земельных участков в кондоминиумах.

Предоставленное ЖК РФ право долевой собственности значительно отличается от того содержания права собственности, которое дано в гражданском законодательстве. Собственники помещений в многоквартирном доме владеют и пользуются, но не могут свободно распоряжаться таким имуществом. Действительно, ни один собственник квартиры не может продать третьему лицу, например, лестничную площадку в доме или часть подвального помещения. Право на распоряжение означает возможность свободно определять судьбу такого имущества, и, согласно ч. 3 ст. 36 ЖК РФ, имущество в многоквартирном доме можно уменьшить только путем его реконструкции. По смыслу целевого назначения общего имущества в многоквартирном доме - его нельзя продавать, оно вообще не может находиться в гражданском обороте отдельно от самих жилых помещений в данном доме. Самим ЖК РФ установлено, что доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме собственника помещения в этом доме следует судьбе права собственности на указанное помещение. При переходе права собственности на помещение в многоквартирном доме доля в праве общей собственности на общее имущество в данном доме нового собственника такого помещения будет равна доле в праве общей собственности на указанное общее имущество предшествующего собственника такого помещения. Данное условие о переходе при продаже квартиры права собственности и на соответствующую часть общего имущества можно включать в договор купли-продажи такой квартиры. ЖК РФ в ст. 38 не требует обязательного включения такого условия в договор купли-продажи, но если этого не сделать, то возникнут проблемы с регистрацией данной сделки в регистрационной палате. И

наоборот, если в договоре купли-продажи будет содержаться условие, согласно которому переход права собственности на помещение в многоквартирном доме не сопровождается переходом доли в праве общей собственности на общее имущество в таком доме, то такое условие будет являться ничтожным.

Целевое назначение общего имущества в многоквартирном доме несколько отличается от целевого назначения самих жилых помещений. Если целевое назначение жилых помещений - проживание граждан, обеспечение граждан жильем, то у вспомогательных помещений - обеспечение эксплуатации и нормального использования жилых помещений.

По решению собственников помещений в многоквартирном доме, принятому на общем собрании таких собственников, объекты общего имущества в многоквартирном доме могут быть переданы в пользование иным лицам в случае, если это не нарушает права и законные интересы граждан и юридических лиц. Заметим, что ЖК РФ говорит только о праве пользования, но не собственности. По решению общего собрания собственников такие помещения для передачи только права пользования могут быть сданы в аренду.

Доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме собственника помещения в этом доме пропорциональна размеру общей площади указанного помещения. Общая площадь помещения включает в себя как полезную (сами жилые комнаты), так и вспомогательную площадь (коридор, ванная комната).

Собственник помещения в многоквартирном доме не вправе:

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

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

Собственники помещений в многоквартирном доме несут бремя расходов на содержание общего имущества в многоквартирном доме. ЖК РФ установлено, что Правила содержания общего имущества в многоквартирном доме устанавливаются Правительством РФ. Фактически жильцы дома (собственники квартир) разрешают такие вопросы, как порядок (очередность) уборки лестничных площадок, либо собирают денежные средства на уборщицу, устанавливают домофоны и т.д. Доля обязательных расходов на содержание общего имущества в многоквартирном доме, бремя которых несет собственник помещения в таком доме, определяется долей в праве общей собственности на общее имущество в таком доме указанного собственника.

ЖК РФ в ст. 40 позволяет собственнику двух и более смежных помещений в жилом доме проводить работы по их переустройству (перепланировке) в целях объединения данных квартир в одну или, например, сделать на месте двух квартир три. При этом не требуется согласия других собственников квартир в данном доме.

Согласие других собственников потребуется в случае:

1) если работы влекут за собой изменение границ других помещений;

2) изменятся размер и границы общего имущества в многоквартирном доме;

3) произойдет изменение долей в праве общей собственности на общее имущество в таком доме. Если реконструкция, переустройство и (или) перепланировка помещений невозможны без присоединения к ним части общего имущества в многоквартирном доме, на такую реконструкцию, переустройство и (или) перепланировку помещений должно быть получено согласие всех собственников помещений в многоквартирном доме.

Собственникам комнат в коммунальной квартире принадлежат на праве общей долевой собственности помещения в данной квартире, используемые для обслуживания более одной комнаты (далее - общее имущество в коммунальной квартире). Изменение размера общего имущества в коммунальной квартире возможно только с согласия всех собственников комнат в данной квартире путем ее переустройства и (или) перепланировки.

Доля в праве общей собственности на общее имущество в коммунальной квартире собственника комнаты пропорциональна размеру общей площади указанной комнаты. Доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме собственника комнаты в коммунальной квартире, находящейся в данном доме, пропорциональна сумме размеров общей площади указанной комнаты и определенной в соответствии с долей в праве общей собственности на общее имущество в коммунальной квартире этого собственника площади помещений, составляющих общее имущество в данной квартире.

Собственник комнаты в коммунальной квартире не вправе:

1) осуществлять выдел в натуре своей доли в праве общей собственности на общее имущество в данной квартире;

2) отчуждать свою долю в праве общей собственности на общее имущество в данной квартире, а также совершать иные действия, влекущие за собой передачу этой доли отдельно от права собственности на указанную комнату.

При продаже комнаты в коммунальной квартире остальные собственники комнат в данной коммунальной квартире имеют преимущественное право покупки отчуждаемой комнаты на условиях, которые установлены ГК РФ. ГК РФ в ст. 250 установил, что при продаже доли в праве общей собственности постороннему лицу остальные участники долевой собственности имеют преимущественное право покупки продаваемой доли по цене, за которую она продается, и на прочих равных условиях, кроме случая продажи с публичных торгов.

Публичные торги для продажи доли в праве общей собственности при отсутствии согласия на это всех участников долевой собственности могут проводиться в случаях, предусмотренных ч. 2 ст. 255 ГК РФ. Ст. 255 ГК РФ предусматривает, что кредитор участника долевой или совместной собственности при недостаточности у собственника другого имущества вправе предъявить требование о выделе доли должника в общем имуществе для обращения на нее взыскания. Если в таких случаях выделение доли в натуре невозможно либо против этого возражают остальные участники долевой или совместной собственности, кредитор вправе требовать продажи должником своей доли остальным участникам общей собственности по цене, соразмерной рыночной стоимости этой доли, с обращением вырученных от продажи средств в погашение долга. В случае отказа остальных участников общей собственности от приобретения доли должника кредитор вправе требовать по суду обращения взыскания на долю должника в праве общей собственности путем продажи этой доли с публичных торгов.

Продавец доли обязан известить в письменной форме остальных участников долевой собственности о намерении продать свою долю постороннему лицу с указанием цены и других условий, на которых продает ее. Если остальные участники долевой собственности откажутся от покупки или не приобретут продаваемую долю в праве собственности на недвижимое имущество в течение месяца, а в праве собственности на движимое имущество в течение десяти дней со дня извещения, продавец вправе продать свою долю любому лицу. При продаже доли с нарушением преимущественного права покупки любой другой участник долевой собственности имеет право в течение трех месяцев требовать в судебном порядке перевода на него прав и обязанностей покупателя.

Собственники комнат в коммунальной квартире несут бремя расходов на содержание общего имущества в данной квартире. Доля обязательных расходов на содержание общего имущества в коммунальной квартире, бремя которых несет собственник комнаты в данной квартире, определяется долей в праве общей собственности на общее имущество в данной квартире указанного собственника.

Собственники помещений в многоквартирном доме обязаны ежегодно проводить годовое общее собрание. Сроки и порядок проведения годового общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, а также порядок уведомления о принятых им решениях устанавливается общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме. Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме является органом управления многоквартирным домом, к его компетенции относится:

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

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

3) принятие решений о передаче в пользование общего имущества в многоквартирном доме;

4) выбор способа управления многоквартирным домом;

5) другие вопросы, отнесенные ЖК РФ к компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

Помимо годового общего собрания, Собственники помещений в многоквартирном доме могут проводить и внеочередные собрания. По смыслу действующего жилищного законодательства все отличие между общим годовым и внеочередным собранием состоит в том, что последнее проводят не в обязательном порядке, а "по желанию" хотя бы одного из собственников квартиры в данном доме. Если исходить из содержания ч. 3 ст. 45 ЖК РФ, то провести собрание (как общее годовое, так и внеочередное) можно всегда и при любой явке на него других собственников квартир. Однако принять решение можно только при наличии не менее чем 50% + 1 голос. В противном случае следует провести повторное собрание. На тот случай, когда по данной причине не было проведено общее годовое собрание, ЖК РФ предусмотрена обязанность жильцов дома провести повторно общее годовое собрание. На случай, если собственники помещений в многоквартирном доме окажутся менее организованными и не станут (либо не смогут) проводить общее годовое собрание, нигде в законодательстве не предусмотрена ответственность. Можно предположить, что собственники помещений в многоквартирном доме "накажут себя сами", не проведя подобное собрание. Например, на таком собрании должен был обсужден вопрос о заключении договора с обслуживающей организацией на вывоз мусора (отпуск и потребление тепловой энергии в горячей воде). Если жильцы дома не соберутся для принятия решения, то договор так и не будет заключен, а следовательно, жильцы дома останутся без данных услуг.

Собственник, по инициативе которого созывается общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме, обязан сообщить собственникам помещений в данном доме о проведении такого собрания не позднее чем за десять дней до даты его проведения. В указанный срок сообщение о проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме должно быть направлено каждому собственнику помещения в данном доме заказным письмом, если решением общего собрания собственников помещений в

данном доме не предусмотрен иной способ направления этого сообщения в письменной форме, или вручено каждому собственнику помещения в данном доме под роспись либо размещено в помещении данного дома, определенном таким решением и доступном для всех собственников помещений в данном доме.

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

- 1) сведения о лице, по инициативе которого созывается данное собрание;
- 2) форма проведения данного собрания (собрание или заочное голосование);
- 3) дата, место, время проведения данного собрания или, в случае проведения данного собрания в форме заочного голосования, дата окончания приема решений собственников по вопросам, поставленным на голосование, и место или адрес, куда должны передаваться такие решения;
- 4) повестка дня данного собрания;
- 5) порядок ознакомления с информацией и (или) материалами, которые будут представлены на данном собрании, и место или адрес, где с ними можно ознакомиться.

Решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме по вопросам, поставленным на голосование, принимаются большинством голосов от общего числа голосов принимающих участие в данном собрании собственников помещений в многоквартирном доме, за исключением решений по вопросам:

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

Решения по ним принимаются большинством не менее двух третей голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме. Решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме оформляются протоколами в порядке, установленном общим собранием собственников помещений в данном доме. 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.

Решения, принятые общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме, а также итоги голосования доводятся до сведения собственников помещений в данном доме собственником, по инициативе которого было созвано такое собрание, путем размещения соответствующего сообщения об этом в помещении данного дома, определенном решением общего собрания собственников помещений в данном доме и доступном для всех собственников помещений в данном доме, не позднее чем через 10 дней со дня принятия этих решений.

Протоколы общих собраний собственников помещений в многоквартирном доме и решения таких собственников по вопросам, поставленным на голосование, хранятся в месте или по адресу, которые определены решением данного собрания. Решение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, принятое в установленном ЖК РФ порядке, по вопросам, отнесенным к компетенции такого собрания, является обязательным для всех

собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе для тех собственников, которые не участвовали в голосовании.

Собственник помещения в многоквартирном доме вправе обжаловать в суде решение, принятое общим собранием собственников помещений в данном доме с нарушением требований к порядку его проведения, в случае если он не принимал участие в этом собрании или голосовал против принятия такого решения и если таким решением нарушены его права и законные интересы. Заявление о таком обжаловании может быть подано в суд в течение шести месяцев со дня, когда указанный собственник узнал или должен был узнать о принятом решении. Суд с учетом всех обстоятельств дела вправе оставить в силе обжалуемое решение, если голосование указанного собственника не могло повлиять на результаты голосования, допущенные нарушения не являются существенными и принятое решение не повлекло за собой причинение убытков указанному собственнику.

В многоквартирном доме, все помещения в котором принадлежат одному собственнику, решения по вопросам, относящимся к компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, принимаются этим собственником единолично и оформляются в письменной форме. При этом все правила ЖК РФ, определяющие порядок и сроки подготовки, созыва и проведения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, не применяются, за исключением положений, касающихся сроков проведения годового общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

Решение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме может быть принято без проведения собрания (совместного присутствия собственников помещений в данном доме для обсуждения вопросов повестки дня и принятия решений по вопросам, поставленным на голосование) путем проведения заочного голосования - передачи в место или по адресу, которые указаны в сообщении о проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, в письменной форме решений собственников по вопросам, поставленным на голосование.

Принявшими участие в общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме, проводимом в форме заочного голосования, считаются собственники помещений в данном доме, решения которых получены до даты окончания их приема.

В решении собственника по вопросам, поставленным на голосование, должны быть указаны:

- 1) сведения о лице, участвующем в голосовании;
- 2) сведения о документе, подтверждающем право собственности лица, участвующего в голосовании, на помещение в соответствующем многоквартирном доме;
- 3) решения по каждому вопросу повестки дня, выраженные формулировками "за", "против" или "воздержался".

Правом голосования на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме по вопросам, поставленным на голосование, обладают собственники помещений в данном доме. Голосование на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме осуществляется собственником помещения в данном доме как лично, так и через своего представителя. Представитель собственника помещения в многоквартирном доме на общем собрании собственников помещений в данном доме действует в соответствии с полномочиями, основанными на указаниях федеральных законов, актов уполномоченных на то государственных органов или актов органов местного самоуправления либо составленной в письменной форме доверенности на голосование.

Доверенность на голосование должна содержать сведения о представляемом собственнике помещения в соответствующем многоквартирном доме и его представителе (имя или наименование, место жительства или место нахождения, паспортные данные) и должна быть оформлена в соответствии с требованиями п. 4 и 5 ст. 185 ГК РФ или удостоверена нотариально. Если смотреть п. 4 и 5 ст. 185 ГК РФ, то там предусмотрены случаи, когда доверенность удостоверяют органы исполнительной власти, главный врач больницы, где доверитель находится на стационарном излечении, и т.д. Приказом Минюста РФ от 19 марта 1996 г. утверждена Инструкция о порядке совершения нотариальных действий должностными лицами органов исполнительной власти. Должностные лица органов исполнительной власти вправе удостоверять доверенности от имени одного или нескольких лиц на имя одного или нескольких лиц.

Доверенность от имени нескольких лиц может быть удостоверена только в том случае, если действия, предусмотренные доверенностью, касаются однородных интересов всех лиц, выдающих доверенность (например доверенность на ведение общего судебного дела).

В тексте доверенности должны быть указаны место и дата ее составления (подписания), фамилия, имя, отчество и место жительства лица, выдавшего доверенность, и лица, на имя которого она выдана. В доверенности на имя адвоката указывается место его работы (юридическая консультация). В доверенности, выдаваемой от имени юридического лица, указывается его полное наименование, место нахождения руководящего органа и должностное положение лица, подписавшего доверенность.

Срок действия доверенности не может превышать 3 лет. Если срок в доверенности не указан, она сохраняет силу в течение года со дня ее совершения. Доверенность, в которой не указана дата ее совершения, ничтожна (ст. 186 ГК РФ). Доверенность, предназначенная для совершения действий за границей и не содержащая указания о сроке ее действия, сохраняет силу до ее отмены лицом, выдавшим доверенность (ст. 186 ГК РФ).

Представитель не может совершать действия по доверенности ни в отношении себя лично, ни в отношении другого лица, представителем которого он одновременно является, за исключением случаев коммерческого представительства. Доверенности от имени несовершеннолетних, не достигших 14 лет, а также от имени граждан, признанных в судебном порядке недееспособными, могут совершать их родители (усыновители), опекуны (ст. 28, 29 ГК РФ). Доверенности от имени несовершеннолетних в возрасте от 14 до 18 лет могут быть удостоверены с письменного согласия их законных представителей - родителей, усыновителей или попечителей (ст. 26 ГК РФ).

Без согласия законных представителей могут быть удостоверены доверенности:

- 1) на распоряжение заработком, стипендией и иными доходами;
- 2) на осуществление прав автора произведения науки, литературы или искусства, изобретения или иного охраняемого законом результата своей интеллектуальной деятельности;
- 3) на распоряжение вкладами в кредитных учреждениях;
- 4) на совершение сделок, направленных на безвозмездное получение выгоды, не требующих нотариального удостоверения либо государственной регистрации.

Доверенность, выдаваемая в порядке передоверия, подлежит нотариальному удостоверению по представлению основной доверенности, в которой оговорено право передоверия, либо по представлении доказательств того, что представитель по основной доверенности вынужден к этому силою обстоятельств

для охраны интересов выдавшего доверенность (тяжелая болезнь представителя, стихийное бедствие, в связи с чем представитель не может выполнить поручение, и т.п.). Доверенность в порядке передоверия не должна содержать в себе больше прав, чем предоставлено по основной доверенности.

Срок действия доверенности, выданной в порядке передоверия, не может превышать срока действия доверенности, на основании которой она выдана (ст. 187 ГК РФ). В доверенности, удостоверяемой в порядке передоверия, должны быть указаны также время и место удостоверения доверенности, на основании которой она выдана. Об удостоверении доверенности, выданной в порядке передоверия, должна быть сделана отметка на основании доверенности.

Количество голосов, которым обладает каждый собственник помещения в многоквартирном доме на общем собрании собственников помещений в данном доме, пропорционально его доле в праве общей собственности на общее имущество в данном доме.

Голосование по вопросам повестки дня общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме может осуществляться посредством оформленных в письменной форме решений собственников по вопросам, поставленным на голосование. Голосование по вопросам повестки дня общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, проводимого в форме заочного голосования, осуществляется только посредством оформленных в письменной форме решений собственников по вопросам, поставленным на голосование. При голосовании, осуществляемом посредством оформленных в письменной форме решений собственников по вопросам, поставленным на голосование, засчитываются голоса по вопросам, по которым участвующим в голосовании собственником оставлен только один из возможных вариантов голосования. Оформленные с нарушением данного требования указанные решения признаются недействительными, и голоса по содержащимся в них вопросам не подсчитываются. В случае если решение собственника по вопросам, поставленным на голосование, содержит несколько вопросов, поставленных на голосование, несоблюдение данного требования в отношении одного или нескольких вопросов не влечет за собой признание указанного решения недействительным в целом.

Глава 4. СНИМУ КВАРТИРУ В ВАШЕМ ДОМЕ

4.1. Предоставление помещения по договору социального найма. Договор социального найма. Права и обязанности жильцов

Социальный наем представляет собой своего рода попытку государства разрешить очень обострившиеся в последние десятилетия проблемы обеспечения жильем. Социальный наем возможен только из жилищного фонда, находящегося в собственности государства или муниципального образования. По своему правовому положению социальный наем очень схож с тем правовым институтом найма, который существовал ранее в ЖК РСФСР. По общему правилу участниками жилищных отношений могут быть как российские, так и иностранные граждане, а также лица без гражданства (ст. 4 ЖК РФ). Однако применительно к социальному найму введено исключение из этого правила: по договорам социального найма жилые помещения предоставляются только гражданам России, если международным договором не предусмотрено иное (нормы международного права приоритетны по отношению к национальному законодательству). Следует полагать, что эта правовая новелла имеет целью обеспечить бесплатным или предоставляемым за доступную плату жильем прежде всего российских граждан.

Как уже отмечалось, предметом договора социального найма могут быть только те жилые помещения, которые относятся к государственному или муниципальному жилищному фонду. При этом в собственности государства (Российской Федерации и ее субъектов), а также муниципальных образований находятся жилые помещения различного целевого назначения - жилищный фонд социального использования, специализированный жилищный фонд, индивидуальный жилищный фонд, жилищный фонд коммерческого использования. В соответствии с целями использования по договору социального найма предоставляются жилые помещения из жилищного фонда социального использования.

Малоимущим гражданам, признанным по установленным законом основаниям нуждающимися в жилых помещениях, предоставляемых по договорам социального найма, жилые помещения муниципального жилищного фонда по договорам социального найма предоставляются в установленном ЖК РФ порядке. Малоимущими гражданами в целях жилищного законодательства являются граждане, если они признаны таковыми органом местного самоуправления в порядке, установленном законом соответствующего субъекта РФ, с учетом дохода, приходящегося на каждого члена семьи, и стоимости имущества, находящегося в собственности членов семьи и подлежащего налогообложению.

Ранее действовавшая редакция ст. 49 ЖК РФ указывала на закон федеральный и закон субъекта Федерации как на единственные акты, в которых могут содержаться указания на предоставление отдельным категориям граждан РФ жилых помещений по договорам социального найма. С одной стороны, данное положение ЖК РФ дает основание полагать, что не только государственные органы на федеральном уровне могут принимать правила, разрабатывать порядок постановления на учет таких граждан и предоставления им жилья, но и каждый субъект РФ, в пределах своих возможностей, дополнительно может обеспечивать граждан, которых по разработанным в данном субъекте РФ правилам нужно будет считать малоимущими, жильем. Однако теперь таким правом обладает и Президент РФ, своим указом он так же может определить определенных граждан (определенную их категорию), которым должны быть предоставлены жилые

помещения по договорам социального найма. Такое изменение было внесено законодателем Федеральным законом от 29 декабря 2006 г. N 250-ФЗ "О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации".

Малоимущим могут предоставляться по договорам социального найма жилые помещения муниципального жилищного фонда органами местного самоуправления в случае наделения данных органов в установленном законодательством порядке государственными полномочиями на обеспечение указанных категорий граждан жилыми помещениями. Жилые помещения муниципального жилищного фонда по договорам социального найма предоставляются указанным категориям граждан в установленном ЖК РФ порядке, если иной порядок не предусмотрен федеральным законом или законом субъекта РФ. Жилые помещения по договорам социального найма не предоставляются иностранным гражданам, лицам без гражданства, если международным договором Российской Федерации не предусмотрено иное.

Нормой предоставления площади жилого помещения по договору социального найма (далее - норма предоставления) является минимальный размер площади жилого помещения, исходя из которого определяется размер общей площади жилого помещения, предоставляемого по договору социального найма. Норма предоставления устанавливается органом местного самоуправления в зависимости от достигнутого в соответствующем муниципальном образовании уровня обеспеченности жилыми помещениями, предоставляемыми по договорам социального найма, и других факторов. Разумеется, в тех муниципальных образованиях, которые расположены в крупных городах, данная норма будет меньше, чем, например, в муниципалитетах, которые преимущественно расположены в сельской местности. Для отдельных категорий граждан федеральное законодательство или закон субъекта РФ может определить и иную норму предоставления жилой площади.

Учетной нормой площади жилого помещения (далее - учетная норма) является минимальный размер площади жилого помещения, исходя из которого определяется уровень обеспеченности граждан общей площадью жилого помещения в целях их принятия на учет в качестве нуждающихся в жилых помещениях. Учетная норма устанавливается органом местного самоуправления. Размер такой нормы не может превышать размер нормы предоставления, установленной данным органом.

Иная учетная норма может быть предусмотрена для граждан, признанных по установленным в ЖК РФ и (или) федеральным законом, указом Президента Российской Федерации или законом субъекта Российской Федерации основаниям нуждающимися в жилых помещениях. Для них учетная норма устанавливается федеральными законами, законами субъектов РФ и указами Президента РФ.

Гражданами, нуждающимися в жилых помещениях, предоставляемых по договорам социального найма, признаются (далее - нуждающиеся в жилых помещениях):

1) не являющиеся нанимателями жилых помещений по договорам социального найма или членами семьи нанимателя жилого помещения по договору социального найма либо собственниками жилых помещений или членами семьи собственника жилого помещения;

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

3) проживающие в помещении, не отвечающем установленным для жилых помещений требованиям;

4) являющиеся 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.

Перечень соответствующих заболеваний устанавливается Правительством РФ. Данный Список заболеваний утвержден Приказом Минздрава СССР от 28 марта 1983 г. При наличии у гражданина и (или) членов его семьи нескольких жилых помещений, занимаемых по договорам социального найма и (или) принадлежащих им на праве собственности, определение уровня обеспеченности общей площадью жилого помещения осуществляется исходя из суммарной общей площади всех указанных жилых помещений.

Согласно Федеральному закону от 29 декабря 2004 г. N 189-ФЗ "О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации" граждане, состоящие на учете в соответствии с законом, проживающие в служебных жилых помещениях и жилых помещениях в общежитиях, предоставленных им до введения в действие ЖК РФ, не могут быть выселены без предоставления других жилых помещений, если их выселение не допускалось ранее на основании закона.

Жилые помещения по договорам социального найма предоставляются гражданам, которые приняты на учет в качестве нуждающихся в жилых помещениях. Состоять на учете в качестве нуждающихся в жилых помещениях имеют право малоимущие и необеспеченные граждане (они указаны в ст. 49 ЖК РФ). Если гражданин имеет право состоять на указанном учете по нескольким основаниям (как малоимущий гражданин и как относящийся к определенной федеральным законом или законом субъекта РФ, указу Президента РФ категории), по своему выбору такой гражданин может быть принят на учет по одному из этих оснований или по всем основаниям.

Принятие на учет граждан в качестве нуждающихся в жилых помещениях осуществляется органом местного самоуправления на основании заявлений данных граждан, поданных ими в указанный орган по месту своего жительства. В случаях и в порядке, которые установлены законодательством, граждане могут подать заявления о принятии на учет не по месту своего жительства. Принятие на указанный учет недееспособных граждан осуществляется на основании заявлений о принятии на учет, поданных их законными представителями.

С заявлениями о принятии на учет должны быть представлены документы, подтверждающие право соответствующих граждан состоять на учете в качестве нуждающихся в жилых помещениях. Гражданину, подавшему заявление о принятии на учет, выдается расписка в получении этих документов с указанием их перечня и даты их получения органом, осуществляющим принятие на учет.

Примерный перечень таких документов установлен Приказом Министерства регионального развития от 25 февраля 2005 г. N 18, согласно которому разработаны "рекомендации" для органов государственной власти субъектов РФ по порядку принятия на учет в качестве нуждающихся в улучшении жилищных условий граждан.

Для принятия на учет гражданин подает заявление с указанием совместно проживающих с ним членов его семьи. Заявление подписывается всеми проживающими совместно с ним дееспособными членами семьи.

К заявлению могут прилагаться следующие документы:

1) документы, подтверждающие состав семьи (свидетельство о рождении, свидетельство о заключении брака, решение об усыновлении (удочерении), судебное решение о признании членом семьи и т.п.);

2) документы, необходимые для признания гражданина малоимущим (рекомендуется запрашивать после признания гражданина нуждающимся в жилом помещении);

3) документы, подтверждающие право быть признанным нуждающимся в жилом помещении, а именно:

- выписка из домовой книги;

- документы, подтверждающие право пользования жилым помещением, занимаемым заявителем и членами его семьи (договор, ордер, решение о предоставлении жилого помещения и т.п.);

- выписка из технического паспорта БТИ с поэтажным планом (при наличии) и экспликацией;

- справка органов государственной регистрации о наличии или отсутствии жилых помещений на праве собственности по месту постоянного жительства членов семьи, предоставляемая каждым дееспособным членом семьи заявителя;

4) при необходимости иные документы.

Все документы рекомендуется предоставлять в копиях с одновременным предоставлением оригинала. Копию документа после проверки ее соответствия оригиналу рекомендуется заверять лицом, принимающим документы. Заявление гражданина рекомендуется регистрировать в Книге регистрации заявлений граждан, нуждающихся в жилом помещении. Гражданину, подавшему заявление о принятии на учет, в соответствии с порядком, рекомендуется выдавать расписку в получении этих документов с указанием их перечня и даты получения органом, осуществляющим принятие на учет.

Решение о принятии на учет или об отказе в принятии на учет рекомендуется принимать по результатам рассмотрения заявления о принятии на учет и иных документов органом местного самоуправления не позднее чем через тридцать рабочих дней со дня представления заявления и всех необходимых документов. Орган местного самоуправления не позднее чем через три рабочих дня со дня принятия решения о принятии на учет выдает или направляет гражданину, подавшему соответствующее заявление о принятии на учет, уведомление о принятии на учет.

Отказ в принятии гражданина на учет в качестве нуждающегося в жилом помещении допускается в случаях, когда:

1) не представлены все необходимые для постановки на учет документы;

2) представлены документы, на основании которых гражданин не может быть признан нуждающимся в жилом помещении;

3) не истек 5-летний срок.

Решение об отказе в принятии на учет выдается или направляется гражданину, подавшему соответствующее заявление о принятии на учет, не позднее чем через три рабочих дня со дня принятия такого решения и может быть обжаловано им в судебном порядке. Отказ в принятии на учет может быть обжалован гражданином в порядке, установленном законодательством Российской Федерации. Граждане могут приниматься на учет со дня принятия соответствующего решения главы муниципального образования или иного уполномоченного им органа. При рассмотрении заявлений, поданных несколькими гражданами одновременно (в один день), их очередность рекомендуется определять по времени подачи заявления с полным комплектом необходимых документов.

Граждане, имеющие право на внеочередное предоставление жилых помещений по договору социального найма, включаются в отдельные списки. Принятых на учет граждан рекомендуется включать в Книгу учета граждан, нуждающихся в жилом помещении (далее - Книга учета), которую рекомендуется вести органам местного самоуправления.

В Книге учета не допускаются подчистки. Поправки и изменения, вносимые на основании документов, заверяются должностным лицом, на которое возложена ответственность за ведение учета граждан, нуждающихся в получении жилого помещения. На каждого гражданина, принятого на учет нуждающихся в жилом помещении, рекомендуется заводить учетное дело, в котором содержатся все предоставленные им необходимые документы. Учетному делу присваивается номер, соответствующий номеру в Книге учета. Органы местного самоуправления обеспечивают надлежащее хранение Книг учета, в том числе списков очередников и учетных дел граждан, стоящих на учете как нуждающиеся в жилом помещении. Книги учета, списки граждан, нуждающихся в жилом помещении, и их учетные дела рекомендуется хранить десять лет после предоставления жилого помещения. Органы местного самоуправления ежегодно проводят перерегистрацию граждан, состоящих на учете нуждающихся в жилом помещении.

Необходимо также указать, что для прохождения перерегистрации гражданин обязан предоставить в уполномоченный орган местного самоуправления сведения, подтверждающие его статус нуждающегося в жилом помещении. Порядок подтверждения сведений может быть следующим:

1) в случае если у гражданина за истекший период не произошло изменений в ранее представленных сведениях, рекомендуется оформлять это соответствующей распиской гражданина, которой он подтверждает неизменность ранее предоставленных им сведений;

2) в случае если в составе сведений о гражданине произошли изменения, гражданин обязан предоставить новые документы, подтверждающие произошедшие изменения. В этом случае орган местного самоуправления должен осуществить проверку обоснованности отнесения гражданина к нуждающемуся в жилом помещении с учетом новых предоставленных документов.

Право состоять на учете в качестве нуждающихся в жилых помещениях сохраняется за гражданами до получения ими жилых помещений по договорам социального найма или до выявления оснований для снятия с учета.

Граждане снимаются с учета в качестве нуждающихся в жилых помещениях в случае:

1) подачи ими по месту учета заявления о снятии с учета;

2) утраты ими оснований, дающих им право на получение жилого помещения по договору социального найма;

3) их выезда в другое муниципальное образование на постоянное место жительства, за исключением случаев изменения места жительства в пределах городов федерального значения Москвы и Санкт-Петербурга;

4) приобретение ими за счет бюджетных средств, выделенных в установленном порядке органом государственной власти или органом местного самоуправления, жилого помещения. Моментом приобретения жилого помещения следует считать дату проведения государственной регистрации права собственности на недвижимое имущество;

5) предоставления им в установленном порядке от органа государственной власти субсидии на строительство жилого дома и выделения органом местного самоуправления земельного участка для этих целей;

б) выявления в представленных ими документах в орган, осуществляющий принятие на учет, сведений, не соответствующих действительности и послуживших основанием принятия на учет, а также неправомερных действий должностных лиц органа, осуществляющего принятие на учет, при решении вопроса о принятии на учет.

Решения о снятии с учета гражданина в качестве нуждающегося в жилом помещении должны содержать основания снятия с такого учета. Решения о снятии с учета граждан в качестве нуждающихся в жилых помещениях рекомендуется выдавать или направлять гражданам, в отношении которых приняты такие решения, не позднее чем через три рабочих дня со дня принятия таких решений. Решения могут быть обжалованы указанными гражданами в судебном порядке.

При предоставлении малоимущим гражданам жилых помещений по договору социального найма рекомендуется учитывать, что малоимущим гражданам, состоящим на учете нуждающихся в жилых помещениях на условиях социального найма, жилые помещения предоставляются в порядке очередности, исходя из времени принятия на учет. Граждане, принятые на учет до 1 марта 2005 г., сохраняют право состоять на учете, право на внеочередное или первоочередное предоставление жилых помещений, вне зависимости от уровня их доходов.

На основании ЖК РФ вне очереди жилые помещения по договорам социального найма предоставляются:

1) гражданам, жилые помещения которых признаны в установленном порядке непригодными для проживания и ремонту или реконструкции не подлежат;

2) детям-сиротам и детям, оставшимся без попечения родителей, лицам из числа детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, по окончании их пребывания в образовательных и иных учреждениях, в том числе в учреждениях социального обслуживания, в приемных семьях, детских домах семейного типа, при прекращении опеки (попечительства), а также по окончании службы в Вооруженных Силах РФ или по возвращении из учреждений, исполняющих наказание в виде лишения свободы;

3) гражданам, страдающим тяжелыми формами хронических заболеваний, перечень которых устанавливается Правительством РФ.

Решение о заселении жилых помещений будет приниматься в тридцатидневный срок после приемки жилого дома (части жилого дома) государственной комиссией в эксплуатацию. Освободившиеся жилые помещения заселяются в тридцатидневный срок со дня их освобождения. В соответствии с ЖК РФ заселение освобожденного непригодного для проживания жилого помещения не допускается.

Гражданам, состоящим на учете в качестве нуждающихся в жилых помещениях, жилые помещения по договорам социального найма предоставляются на основании решений органа местного самоуправления. Решения о предоставлении жилых помещений по договорам социального найма рекомендуется выдавать или направлять гражданам, в отношении которых данные решения приняты, не позднее чем через три рабочих дня со дня принятия данных решений.

Жилые помещения в домах муниципального жилищного фонда могут предоставляться на основании правового акта соответствующего органа местного самоуправления, а жилые помещения в домах государственного жилищного фонда - на основании правового акта соответствующего органа государственной власти. Жилые помещения по договору социального найма предоставляются на всех членов семьи, проживающих совместно, с учетом временно отсутствующих, за которыми сохраняется право на жилое помещение. Исходя из положений ЖК

РФ, по договору социального найма жилое помещение должно предоставляться гражданам в черте соответствующего населенного пункта общей площадью на одного человека не менее нормы предоставления.

Необходимо также учитывать, что:

1) жилые помещения менее нормы предоставления на одного человека предоставляются только с согласия граждан без снятия их с учета;

2) жилое помещение по договору социального найма может быть предоставлено одиноким гражданам общей площадью, превышающей норму предоставления на одного человека, но не более чем в два раза, если такое жилое помещение представляет собой одну комнату или однокомнатную квартиру либо предназначено для вселения гражданина, страдающего одной из тяжелых форм хронических заболеваний, указанных в Перечне, утвержденном Правительством РФ.

При определении общей площади жилого помещения, предоставляемого по договору социального найма гражданину, имеющему в собственности жилое помещение, рекомендуется учитывать площадь жилого помещения, находящегося у него в собственности. В соответствии с ЖК РФ, если в течение пяти лет перед получением жилого помещения на условиях социального найма гражданин произвел отчуждение принадлежащего ему на праве собственности жилого помещения или произвел действия, приведшие к ухудшению жилищных условий, ему предоставляется жилое помещение с учетом размера жилого помещения, находившегося у него до отчуждения или до совершения действий, приведших к ухудшению жилищных условий.

Предоставляемое гражданам по договору социального найма жилое помещение должно отвечать требованиям, предъявляемым к жилым помещениям, применительно к условиям данного населенного пункта. На основании положений ЖК РФ при предоставлении жилых помещений по договорам социального найма заселение одной комнаты лицами разного пола, за исключением супругов, не допускается.

Перед предоставлением жилых помещений гражданам целесообразно вновь представить в органы местного самоуправления документы, которые они предоставляли для постановки на учет, а также письменное обязательство совершеннолетних членов семьи об освобождении после получения жилого помещения ранее занимаемой жилой площади на условиях социального найма, за исключением случаев предоставления жилого помещения в дополнение к имеющемуся жилому помещению.

Решение органа местного самоуправления о предоставлении жилого помещения рекомендуется рассматривать как единственное основание для заключения договора социального найма. Договор социального найма заключается в письменной форме в порядке, определенном ЖК РФ. В соответствии с ЖК РФ при получении жилого помещения в домах государственного и муниципального жилищных фондов по договору социального найма граждане обязаны освободить жилое помещение, ранее занимаемое по договору социального найма, за исключением случаев предоставления жилья в дополнение к имеющемуся. При отказе освободить ранее занимаемое жилое помещение граждане получают жилое помещение, общая площадь которого соответствует разнице между нормой предоставления жилого помещения в расчете на данную семью и общей площадью жилого помещения, имеющегося до предоставления.

Исходя из положений ЖК РФ, граждане, являющиеся собственниками жилых помещений, при получении жилых помещений на условиях социального найма могут безвозмездно передать принадлежащее им на праве собственности

помещение в государственную или муниципальную собственность. В случае несогласия передать находящееся в собственности помещение в государственную или муниципальную собственность граждане получают жилое помещение общей площадью, соответствующей разнице между нормой предоставления жилого помещения, в расчете на данную семью и общей площадью жилого помещения, имеющегося до предоставления.

В соответствии с ЖК РФ освободившееся жилое помещение в коммунальной квартире, в которой проживает несколько нанимателей и (или) собственников, на основании их заявления предоставляется по договору социального найма проживающим в этой квартире нанимателям и (или) собственникам, если они на момент освобождения жилого помещения признаны или могут быть в установленном порядке признаны малоимущими и нуждающимися в жилых помещениях муниципального жилищного фонда.

Исходя из положений ЖК РФ, при отсутствии в коммунальной квартире указанных граждан освободившееся жилое помещение предоставляется по договору социального найма проживающим в этой квартире нанимателям и (или) собственникам на основании их заявления, которые могут быть в установленном порядке признаны малоимущими и которые обеспечены общей площадью жилого помещения на одного члена семьи менее нормы предоставления.

4.2. Договор социального найма и коммерческий наем

По договору социального найма жилого помещения одна сторона - собственник жилого помещения государственного жилищного фонда или муниципального жилищного фонда (действующий от его имени уполномоченный государственный орган или уполномоченный орган местного самоуправления) либо управомоченное им лицо (наймодатель) обязуется передать другой стороне - гражданину (нанимателю) жилое помещение во владение и в пользование для проживания в нем на условиях, установленных Жилищным кодексом РФ. В Гражданском кодексе РФ предусмотрен правовой институт аренды. Аренду возможно установить в отношении какой-либо вещи, по обязательствам аренды арендатору передается право пользования такой вещью или право пользования и владения. Отдельно в ГК РФ предусмотрен наем жилых помещений. С принятием ЖК РФ положения ГК РФ по найму жилых помещений могут применяться лишь в той части, в которой они не противоречат ЖК РФ. Социальный наем, по сути, является разновидностью обязательственных отношений по аренде.

Возникает целый ряд вопросов о применении к договору (обязательству) по социальному найму жилых помещений как норм права, предусмотренных в ГК РФ, например его положений, касающихся неисполнения (ненадлежащего исполнения) обязательств, так и норм права, предусмотренных в ЖК РФ. Гражданский кодекс был принят ранее ЖК РФ и имел силу в условиях действия старого жилищного законодательства, нормы жилищного права содержались в гражданском, образуя в совокупности отдельный правовой институт гражданского права. Однако в этот период времени государство не имело возможности заниматься вопросами обеспечения жильем социально неблагополучных категорий граждан. Теперь положение несколько изменилось в лучшую сторону, что нашло свое непосредственное отражение в реформировании жилищного законодательства. В итоге сейчас мы можем говорить о двух разновидностях найма в жилищном праве: коммерческом и социальном. Причем норм права, посвященных социальному найму, в ЖК РФ гораздо больше, чем коммерческому. Можно сказать, что произошло некое раздвоение в отношении государства к найму жилых помещений.

С одной стороны, допускается коммерческий наем жилых помещений, его цель - исключительно извлечение прибыли от сдачи помещения внаем. Разумеется, что данной возможностью может воспользоваться социально благополучная часть населения. Вопросы урегулирования правоотношений сторон в области коммерческого найма больше лежат в области гражданского права, нежели жилищного. Коммерческий наем позволит развиваться еще одному сектору экономики - извлечение прибыли от сдачи внаем жилых помещений. Данный вид отношений очень востребован на рынке услуг.

Социальный наем позволит государству отчасти решить проблемы необеспеченности жильем наиболее социально незащищенные слои населения. Социальный наем практически весь урегулирован жилищным законодательством, и применение к отношениям социального найма норм гражданского права практически невозможно. Заметим, что согласно ЖК РФ предоставление жилых помещений по договору социального найма возможно только для граждан РФ. Лиц без гражданства, иностранных лиц и беженцев в данной категории нет.

Договор социального найма жилого помещения заключается без установления срока его действия. Данное положение жилищного законодательства позволяет сделать вывод о том, что договор социального найма является бессрочным. Если в течение действия договора социального найма его условия потребуются изменить либо появятся дополнительные основания для приобретения жилого помещения по договору социального найма, то прежний договор социального найма будет изменен, если это потребуются, и будет действовать в отношении данного жилого помещения до заключения нового договора. Переход права собственности на занимаемое по договору социального найма жилое помещение, права хозяйственного ведения или права оперативного управления таким жилым помещением не влечет за собой расторжение или изменение условий договора социального найма жилого помещения.

Наниматель жилого помещения в многоквартирном доме по договору социального найма данного жилого помещения должен его использовать по целевому назначению, т.е. в целях удовлетворения своих потребностей в жилье, а также приобретает право пользования общим имуществом в этом доме.

Предметом договора социального найма жилого помещения должно быть жилое помещение (жилой дом, квартира, часть жилого дома или квартиры). Самостоятельным предметом договора социального найма жилого помещения не может быть неизолированное жилое помещение, помещения вспомогательного использования, а также общее имущество в многоквартирном доме. Договор социального найма жилого помещения заключается в письменной форме на основании решения о предоставлении жилого помещения жилищного фонда социального использования. Приблизительный образец договора социального найма жилого помещения приведен нами в предыдущем параграфе.

Наймодатель жилого помещения по договору социального найма имеет право требовать своевременного внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги. Все права наймодателя в основном связаны с вопросами своевременной оплаты за квартиру и коммунальные услуги.

Наймодатель жилого помещения по договору социального найма обязан:

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

Наймодатель имеет и другие права, которые могут быть предусмотрены договором либо законодательством. Например, договор социального найма может содержать условия о праве наймодателя на расторжение договора социального найма в судебном порядке в следующих случаях:

- 1) использование нанимателем жилого помещения не по назначению;
- 2) разрушение или повреждение жилого помещения нанимателем или другими гражданами, за действия которых он отвечает;
- 3) систематическое нарушение прав и законных интересов соседей, которое делает невозможным совместное проживание в одном жилом помещении;
- 4) невнесение нанимателем платы за жилое помещение и (или) коммунальные услуги в течение более чем 6 месяцев.

Наймодатель жилого помещения по договору социального найма, не исполняющий обязанностей, предусмотренных жилищным законодательством и договором социального найма жилого помещения, несет ответственность, предусмотренную законодательством. При неисполнении или ненадлежащем исполнении наймодателем жилого помещения по договору социального найма обязанностей по своевременному проведению капитального ремонта сданного внаем жилого помещения, общего имущества в многоквартирном доме и устройств, находящихся в жилом помещении и предназначенных для предоставления коммунальных услуг, наниматель по своему выбору вправе потребовать уменьшение платы за пользование занимаемым жилым помещением, общим имуществом в многоквартирном доме, либо возмещение своих расходов на устранение недостатков жилого помещения и (или) общего имущества в многоквартирном доме, либо возмещение убытков, причиненных ненадлежащим исполнением или неисполнением указанных обязанностей наймодателя. Данное положение жилищного законодательства носит "отсылочный" характер. В случае если наймодатель не исполняет надлежащим образом своих обязанностей, то к нему можно применять гражданско-правовую ответственность. В отношении такого наймодателя можно предъявить иск на возмещение реального ущерба, возможно и морального вреда. Если наймодатель не исполняет обязанностей по обслуживанию помещения, то это нарушение Закона "О защите прав потребителей", который предусматривает обязательное возмещение морального вреда в данном случае. Заметим, что в данном случае возможно лишь возмещение реального ущерба, но не упущенной выгоды. Упущенную выгоду невозможно возместить по той причине, что цель использования жилого помещения по договору социального найма - удовлетворение личных жилищных потребностей, а не извлечение прибыли. Реальный ущерб будет состоять, например, из тех затрат, которые произвел наниматель жилого помещения на его ремонт.

Наниматель жилого помещения по договору социального найма имеет право в установленном порядке:

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

Другие права нанимателя жилого помещения могут быть предусмотрены договором социального найма, законом.

Наниматель жилого помещения по договору социального найма обязан:

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

Другие обязанности нанимателя по договору социального найма могут быть предусмотрены договором социального найма, законом. Так, согласно договору наниматель обязан:

- 1) принять от наймодателя по акту в срок, не превышающий 10 дней со дня подписания настоящего договора, пригодное для проживания жилое помещение, в котором проведен текущий ремонт, за исключением случаев, когда жилое помещение предоставляется во вновь введенном в эксплуатацию жилищном фонде (акт должен содержать только дату составления акта, реквизиты и стороны договора социального найма, по которому передается жилое помещение, сведения об исправности жилого помещения, а также санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в нем на момент подписания акта, дату проведения текущего ремонта, сведения о пригодности жилого помещения для проживания, подписи сторон, составивших акт);

- 2) соблюдать правила пользования жилыми помещениями;

- 3) использовать жилое помещение в соответствии с его назначением;

- 4) поддерживать в исправном состоянии жилое помещение, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в нем, обеспечивать их сохранность. При обнаружении неисправностей жилого помещения или санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в нем, немедленно принимать возможные меры к их устранению и в случае необходимости сообщать о них наймодателю или в соответствующую управляющую организацию;

- 5) содержать в чистоте и порядке жилое помещение, общее имущество в многоквартирном доме, объекты благоустройства;

- 6) производить текущий ремонт занимаемого жилого помещения.

К текущему ремонту занимаемого жилого помещения, выполняемому нанимателем за свой счет, относятся следующие работы: побелка, окраска и оклейка стен, потолков, окраска полов, дверей, подоконников, оконных переплетов с внутренней стороны, радиаторов, а также замена оконных и дверных приборов, ремонт внутриквартирного инженерного оборудования (электропроводки, холодного и горячего водоснабжения, теплоснабжения, газоснабжения).

Если выполнение указанных работ вызвано неисправностью отдельных конструктивных элементов общего имущества в многоквартирном доме или оборудования в нем либо связано с производством капитального ремонта дома, то они производятся за счет наймодателя организацией, предложенной им;

- 7) не производить переустройство и (или) перепланировку жилого помещения без получения соответствующего согласования, предусмотренного жилищным законодательством Российской Федерации;

- 8) своевременно и в полном объеме вносить в установленном порядке плату за жилое помещение и коммунальные услуги по утвержденным в соответствии с законодательством Российской Федерации ценам и тарифам.

В случае невнесения в установленный срок платы за жилое помещение и (или) коммунальные услуги наниматель уплачивает наймодателю пени в размере,

установленном ЖК РФ, что не освобождает нанимателя от уплаты причитающихся платежей;

9) переселиться с членами своей семьи в порядке, установленном ЖК РФ, на время проведения капитального ремонта или реконструкции дома, в котором он проживает (когда ремонт или реконструкция не могут быть произведены без выселения нанимателя), в предоставляемое наймодателем жилое помещение, отвечающее санитарным и техническим требованиям;

10) при расторжении настоящего договора освободить в установленные сроки и сдать по акту наймодателю в исправном состоянии жилое помещение, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в нем, оплатить стоимость не произведенного нанимателем и входящего в его обязанности ремонта жилого помещения, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в нем, или произвести его за свой счет, а также погасить задолженность по оплате за жилое помещение и коммунальные услуги;

11) допускать в заранее согласованное сторонами настоящего договора время в занимаемое жилое помещение работников наймодателя или уполномоченных им лиц, представителей органов государственного надзора и контроля для осмотра технического и санитарного состояния жилого помещения, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в нем, для выполнения необходимых ремонтных работ, в случае расторжения договора, а для ликвидации аварий - в любое время;

12) информировать наймодателя об изменении оснований и условий, дающих право пользования жилым помещением по договору социального найма, не позднее 10 рабочих дней со дня такого изменения.

К членам семьи нанимателя жилого помещения по договору социального найма относятся проживающие совместно с ним его супруг, а также дети и родители данного нанимателя. Другие родственники, нетрудоспособные иждивенцы признаются членами семьи нанимателя жилого помещения по договору социального найма, если они вселены нанимателем в качестве членов его семьи и ведут с ним общее хозяйство. В исключительных случаях иные лица могут быть признаны членами семьи нанимателя жилого помещения по договору социального найма в судебном порядке. Члены семьи нанимателя жилого помещения по договору социального найма имеют равные с нанимателем права и обязанности. Дееспособные члены семьи нанимателя жилого помещения по договору социального найма несут солидарную с нанимателем ответственность по обязательствам, вытекающим из договора социального найма.

Члены семьи нанимателя жилого помещения по договору социального найма должны быть указаны в договоре социального найма жилого помещения. Если гражданин перестал быть членом семьи нанимателя жилого помещения по договору социального найма, но продолжает проживать в занимаемом жилом помещении, за ним сохраняются такие же права, какие имеют наниматель и члены его семьи. Указанный гражданин самостоятельно отвечает по своим обязательствам, вытекающим из соответствующего договора социального найма.

Наниматель с согласия в письменной форме членов своей семьи, в том числе временно отсутствующих, вправе вселить в занимаемое им жилое помещение по договору социального найма своего супруга, своих детей и родителей или с согласия в письменной форме членов своей семьи, в том числе временно отсутствующих, и наймодателя - других граждан в качестве проживающих совместно с ним членов своей семьи. Наймодатель может запретить вселение граждан в качестве проживающих совместно с нанимателем членов его семьи в случае, если после их вселения общая площадь соответствующего жилого помещения на одного члена семьи составит менее

учетной нормы. На вселение к родителям их несовершеннолетних детей не требуется согласие остальных членов семьи нанимателя и согласие наймодателя.

Вселение в жилое помещение граждан в качестве членов семьи нанимателя влечет за собой изменение соответствующего договора социального найма жилого помещения в части необходимости указания в данном договоре нового члена семьи нанимателя.

Временное отсутствие нанимателя жилого помещения по договору социального найма, кого-либо из проживающих совместно с ним членов его семьи или всех этих граждан не влечет за собой изменение их прав и обязанностей по договору социального найма.

Наниматель жилого помещения по договору социального найма с согласия в письменной форме наймодателя и проживающих совместно с ним членов его семьи, в том числе временно отсутствующих, вправе осуществить обмен занимаемого жилого помещения на жилое помещение, предоставленное по договору социального найма другому нанимателю. Проживающие совместно с нанимателем члены его семьи вправе требовать от нанимателя обмена занимаемого ими жилого помещения по договору социального найма на жилые помещения, предоставленные по договорам социального найма другим нанимателям и находящиеся в разных домах или квартирах.

Если между нанимателем жилого помещения по договору социального найма и проживающими совместно с ним членами его семьи не достигнуто соглашение об обмене, любой из них вправе требовать осуществления принудительного обмена занимаемого жилого помещения в судебном порядке. При этом учитываются заслуживающие внимания доводы и законные интересы лиц, проживающих в обмениваемом жилом помещении. Обмен жилыми помещениями, которые предоставлены по договорам социального найма и в которых проживают несовершеннолетние, недееспособные или ограниченно дееспособные граждане, являющиеся членами семей нанимателей данных жилых помещений, допускается с предварительного согласия органов опеки и попечительства. Органы опеки и попечительства отказывают в даче такого согласия в случае, если обмен жилыми помещениями, предоставленными по договорам социального найма, нарушает права или законные интересы указанных лиц. Решения органов опеки и попечительства о даче согласия на обмен жилыми помещениями или об отказе в даче такого согласия принимаются в письменной форме и предоставляются заявителям в течение четырнадцати рабочих дней со дня подачи ими соответствующих заявлений.

Обмен жилыми помещениями, предоставленными по договорам социального найма, может быть совершен между гражданами, проживающими в жилых помещениях, расположенных как в одном, так и в разных населенных пунктах на территории Российской Федерации. Обмен жилыми помещениями осуществляется без ограничения количества его участников при получении согласия в письменной форме всех членов семьи.

Обмен жилыми помещениями между нанимателями данных помещений по договорам социального найма не допускается в случае, если:

- 1) к нанимателю обмениваемого жилого помещения предъявлен иск о расторжении или об изменении договора социального найма жилого помещения;
- 2) право пользования обмениваемым жилым помещением оспаривается в судебном порядке;
- 3) обмениваемое жилое помещение признано в установленном порядке непригодным для проживания;
- 4) принято решение о сносе соответствующего дома или его переоборудовании для использования в других целях;

5) принято решение о капитальном ремонте соответствующего дома с переустройством и (или) перепланировкой жилых помещений в этом доме;

6) в результате обмена в коммунальную квартиру вселяется гражданин, страдающий одной из тяжелых форм хронических заболеваний.

Обмен жилыми помещениями между нанимателями данных помещений по договорам социального найма осуществляется с согласия соответствующих наймодателей на основании заключенного между указанными нанимателями договора об обмене жилыми помещениями. Договор об обмене жилыми помещениями заключается в письменной форме путем составления одного документа, подписанного соответствующими нанимателями.

Договор об обмене жилыми помещениями (оригинал) представляется нанимателями, заключившими данный договор, каждому из наймодателей, с которыми у них заключены договоры социального найма обмениваемых жилых помещений, для получения согласия на осуществление соответствующего обмена. Такое согласие или отказ в даче такого согласия оформляется наймодателем в письменной форме и должен быть выдан им обратившемуся за согласием нанимателю или представителю нанимателя не позднее чем через десять рабочих дней со дня обращения. Отказ наймодателя в даче согласия на обмен жилыми помещениями допускается только в случае возникновения условий, при которых обмен жилыми помещениями не допускается.

Договор об обмене жилыми помещениями и соответствующее согласие каждого наймодателя обмениваемого жилого помещения являются основанием расторжения ранее заключенных договоров социального найма с гражданами, обменивающимися жилыми помещениями в соответствии с указанным договором об обмене жилыми помещениями, и одновременного заключения каждым из давших согласие наймодателей нового договора социального найма жилого помещения с гражданином, который вселяется в данное жилое помещение в связи с обменом в соответствии с указанным договором об обмене жилыми помещениями. Расторжение и заключение указанных договоров социального найма осуществляются наймодателем не позднее чем через десять рабочих дней со дня обращения соответствующего гражданина и представления им указанных в законодательстве документов.

Обмен жилыми помещениями, предоставленными по договорам социального найма, может быть признан судом недействительным по основаниям, установленным гражданским законодательством для признания сделки недействительной, в том числе если такой обмен совершен с нарушением требований, предусмотренных ЖК РФ. В случае признания обмена жилыми помещениями, предоставленными по договорам социального найма, недействительным стороны соответствующего договора об обмене жилыми помещениями подлежат переселению в ранее занимаемые ими жилые помещения. Если обмен жилыми помещениями, предоставленными по договорам социального найма, признан недействительным вследствие неправомерных действий одной из сторон договора об обмене жилыми помещениями, виновная сторона обязана возместить другой стороне убытки, возникшие вследствие такого обмена.

Наниматель жилого помещения, предоставленного по договору социального найма, с согласия в письменной форме наймодателя и проживающих совместно с ним членов его семьи вправе передать часть занимаемого им жилого помещения, а в случае временного выезда все жилое помещение в поднаем. Договор поднайма жилого помещения, предоставленного по договору социального найма, может быть заключен, если после его заключения общая площадь

соответствующего жилого помещения на одного проживающего составит не менее учетной нормы, а в коммунальной квартире - не менее нормы предоставления.

Для передачи в поднаем жилого помещения, находящегося в коммунальной квартире, требуется также согласие всех нанимателей и проживающих совместно с ними членов их семей, всех собственников и проживающих совместно с ними членов их семей. Поднаниматель не приобретает самостоятельное право пользования жилым помещением. Ответственным перед наймодателем по договору социального найма жилого помещения остается наниматель. Передача жилого помещения в поднаем не допускается, если в этом жилом помещении проживает или в него вселяется гражданин, страдающий одной из тяжелых форм хронических заболеваний.

Договор поднайма жилого помещения, предоставленного по договору социального найма, заключается в письменной форме. Экземпляр договора поднайма жилого помещения, предоставленного по договору социального найма, передается наймодателю такого жилого помещения. В договоре поднайма жилого помещения, предоставленного по договору социального найма, должны быть указаны граждане, вселяемые совместно с поднанимателем в жилое помещение.

Договор поднайма жилого помещения, предоставленного по договору социального найма, заключается на срок, определяемый сторонами договора поднайма такого жилого помещения. Если в договоре срок не определен, договор считается заключенным на один год. Пользование по договору поднайма жилыми помещениями, предоставленными по договору социального найма, осуществляется в соответствии с договором поднайма жилого помещения, ЖК РФ, иными нормативными правовыми актами.

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

Договор поднайма жилого помещения, предоставленного по договору социального найма, прекращается по истечении срока, на который он был заключен. При прекращении договора социального найма жилого помещения прекращается договор поднайма такого жилого помещения. Договор поднайма жилого помещения, предоставленного по договору социального найма, может быть расторгнут:

- 1) по соглашению сторон;

- 2) при невыполнении поднанимателем условий договора поднайма жилого помещения.

В случае если поднаниматель жилого помещения, предоставленного по договору социального найма, или гражданин, за действия которого данный поднаниматель отвечает, использует это жилое помещение не по назначению, систематически нарушает права и законные интересы соседей или бесхозяйственно обращается с жилым помещением, допуская его разрушение, наниматель жилого помещения вправе предупредить поднанимателя о необходимости устранения нарушений. Если указанные нарушения влекут за собой разрушение жилого помещения, наниматель жилого помещения также вправе назначить данному поднанимателю разумный срок для проведения ремонта жилого помещения. В случае если поднаниматель или гражданин, за действия которого данный поднаниматель отвечает, после предупреждения нанимателя продолжает нарушать права и законные интересы соседей или использовать жилое помещение не по назначению либо без уважительных причин не проведет необходимый ремонт, наниматель в судебном порядке вправе

расторгнуть договор поднайма жилого помещения и выселить поднанимателя и вселенных совместно с поднанимателем граждан.

Если по прекращении или расторжении договора поднайма жилого помещения поднаниматель отказывается освободить жилое помещение, поднаниматель подлежит выселению в судебном порядке без предоставления другого жилого помещения вместе с проживающими с ним гражданами.

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

Наниматель жилого помещения по договору социального найма и проживающие совместно с ним члены его семьи по взаимному согласию и с предварительным уведомлением наймодателя вправе разрешить безвозмездное проживание в занимаемом ими жилом помещении по договору социального найма другим гражданам в качестве временно проживающих (временным жильцам). Наймодатель вправе запретить проживание временных жильцов в случае, если после их вселения общая площадь соответствующего жилого помещения на каждого проживающего составит для отдельной квартиры менее учетной нормы, а для коммунальной квартиры - менее нормы предоставления. Срок проживания временных жильцов не может превышать шесть месяцев подряд.

Временные жильцы не обладают самостоятельным правом пользования соответствующим жилым помещением. Ответственность за их действия перед наймодателем несет наниматель. Временные жильцы обязаны освободить соответствующее жилое помещение по истечении согласованного с ними срока проживания, а в случае, если срок не согласован, - не позднее чем через семь дней со дня предъявления соответствующего требования нанимателем или совместно проживающим с ним членом его семьи.

В случае прекращения договора социального найма жилого помещения, а также в случае отказа временных жильцов освободить жилое помещение по истечении согласованного с ними срока проживания или предъявления требования об освобождении жилого помещения временные жильцы подлежат выселению из жилого помещения в судебном порядке без предоставления другого жилого помещения.

Наниматель жилого помещения по договору социального найма, общая площадь которого на одного члена семьи превышает норму предоставления, с согласия проживающих совместно с ним членов его семьи, в том числе временно отсутствующих, вправе обратиться к наймодателю с просьбой о предоставлении ему жилого помещения меньшего размера взамен занимаемого жилого помещения. Наймодатель на основании заявления нанимателя жилого помещения о замене жилого помещения обязан предоставить нанимателю по согласованию с ним другое жилое помещение в течение трех месяцев со дня подачи соответствующего заявления.

Граждане, проживающие в одной квартире, пользующиеся в ней жилыми помещениями на основании отдельных договоров социального найма и объединившиеся в одну семью, вправе требовать заключения с кем-либо из них одного договора социального найма всех занимаемых ими жилых помещений. Дееспособный член семьи нанимателя с согласия остальных членов своей семьи и наймодателя вправе требовать признания себя нанимателем по ранее заключенному договору социального найма вместо первоначального нанимателя. Такое же право принадлежит в случае смерти нанимателя любому дееспособному члену семьи умершего нанимателя.

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

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

- 1) невнесения нанимателем платы за жилое помещение и (или) коммунальные услуги в течение более чем 6 месяцев;
- 2) разрушения или повреждения жилого помещения нанимателем или другими гражданами, за действия которых он отвечает;
- 3) систематического нарушения прав и законных интересов соседей, которое делает невозможным совместное проживание в одном жилом помещении;
- 4) использования жилого помещения не по назначению.

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

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

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

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

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

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

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

При проведении капитального ремонта или реконструкции дома, если такой ремонт или реконструкция не могут быть проведены без выселения нанимателя, наймодатель обязан предоставить нанимателю и членам его семьи на время проведения капитального ремонта или реконструкции другое жилое помещение

без расторжения договора социального найма жилого помещения, находящегося в указанном доме. На время проведения капитального ремонта или реконструкции по договору найма предоставляется жилое помещение маневренного фонда. В случае отказа нанимателя и членов его семьи от переселения в это жилое помещение наймодатель может потребовать переселения в судебном порядке. Переселение нанимателя и членов его семьи в жилое помещение маневренного фонда и обратно осуществляется за счет наймодателя.

Взамен предоставления жилого помещения маневренного фонда наймодатель с согласия нанимателя и членов его семьи может предоставить им в пользование другое благоустроенное жилое помещение с заключением договора социального найма. Договор социального найма жилого помещения в доме, подлежащем капитальному ремонту или реконструкции, подлежит расторжению.

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

После проведения капитального ремонта или реконструкции дома наниматель и проживающие совместно с ним члены его семьи вправе вселиться в жилое помещение, общая площадь которого в результате проведения капитального ремонта или реконструкции уменьшилась.

Предоставляемое гражданам в связи с выселением по основаниям, которые предусмотрены ст. 86 - 88 ЖК РФ (если дом подлежит сносу, помещение подлежит переводу в нежилое или признано непригодным для проживания, будет проводиться его капитальный ремонт или реконструкция), другое жилое помещение по договору социального найма 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 проживающие совместно с ним члены его семьи до выселения занимали квартиру или не менее чем две комнаты, наниматель, соответственно, имеет право на получение квартиры или жилого помещения, состоящего из того же числа комнат, в коммунальной квартире. Жилое помещение, предоставляемое гражданину, выселяемому в судебном порядке, должно быть указано в решении суда о выселении.

Если наниматель и проживающие совместно с ним члены его семьи в течение более шести месяцев без уважительных причин не вносят плату за жилое помещение и коммунальные услуги, они могут быть выселены в судебном порядке с предоставлением другого жилого помещения по договору социального найма, размер которого соответствует размеру жилого помещения, установленному для вселения граждан в общежитие.

Если наниматель и (или) проживающие совместно с ним члены его семьи используют жилое помещение не по назначению, систематически нарушают права и законные интересы соседей или бесхозяйственно обращаются с жилым помещением, допуская его разрушение, наймодатель обязан предупредить нанимателя и членов его семьи о необходимости устранить нарушения. Если указанные нарушения влекут за собой разрушение жилого помещения, наймодатель также вправе назначить нанимателю и членам его семьи разумный

срок для устранения этих нарушений. Если наниматель жилого помещения и (или) проживающие совместно с ним члены его семьи после предупреждения наймодателя не устранят эти нарушения, виновные граждане по требованию наймодателя или других заинтересованных лиц выселяются в судебном порядке без предоставления другого жилого помещения. Без предоставления другого жилого помещения могут быть выселены граждане, лишённые родительских прав, если совместное проживание этих граждан с детьми, в отношении которых они лишены родительских прав, признано судом невозможным.

К отношениям коммерческого найма стороны вправе сами предусматривать условия, на которых он будет заключаться. Они не обязательно должны быть теми же, что и при социальном найме жилых помещений. К отношениям по коммерческому найму, как уже говорилось, можно применять правила гражданского законодательства. Здесь можно говорить как об общих правилах гражданского законодательства, касающихся заключения, изменения и расторжения договоров, так и о последствиях, которые могут наступить ввиду ненадлежащего исполнения договора.

Договор считается заключённым, если между сторонами в требуемой в подлежащих случаях форме достигнуто соглашение по всем существенным условиям договора. В коммерческом найме данный договор будет считаться заключённым, если в нём содержатся все существенные условия договора и он заключён в простой письменной форме.

Существенными являются условия о предмете договора, условия, которые названы в законе или иных правовых актах как существенные или необходимые для договоров данного вида, а также все те условия, относительно которых по заявлению одной из сторон должно быть достигнуто соглашение. К существенным условиям договора коммерческого найма можно отнести: предмет договора (конкретно то жилое помещение, которое сдаётся в наём), порядок и способы платежей за коммерческий наём. Договор заключается посредством направления оферты (предложения заключить договор) одной из сторон и её акцепта (принятия предложения) другой стороной. В правоотношениях по коммерческому найму это выглядит путем совместного подписания договора наймодателем и нанимателем.

Договор признаётся заключённым в момент получения лицом, направившим предложение заключить договор (проект договора), подтверждения о заключении договора (т.е., например, возвращения с подписью проекта договора, без протокола разногласий и прочих исправлений, замечаний к договору). Кроме того, данный вид обязательственных отношений возникнет с момента передачи жилого помещения в пользование нанимателя.

Если стороны договорились заключить договор в определенной форме, он считается заключённым после придания ему условленной формы, хотя бы законом для договоров данного вида такая форма не требовалась. Например, помимо заключения договора найма в простой письменной форме, стороны могут договориться о его нотариальном удостоверении. Договор в письменной форме может быть заключён путем составления одного документа, подписанного сторонами, а также путем обмена документами посредством почтовой, телеграфной, телетайпной, телефонной, электронной или иной связи, позволяющей достоверно установить, что документ исходит от стороны по договору.

Существует один интересный момент в ГК РФ. Пункт 3 ст. 434 ГК РФ указывает, что письменная форма договора считается соблюденной, если письменное предложение заключить договор принято в порядке, предусмотренном п. 3 ст. 438 ГК РФ. Там содержится указание на то, что если лицо для совершения подтверждения (согласия) на заключение договора в

определенный в направленном предложении заключить договор срок совершит определенные действия, вместо подписания договора и направления его другой стороне, то эти действия (но только такие, из которых явно видно, что сторона начала исполнять свои обязанности по договору) и будут считаться соблюдением простой письменной формы договора. Например, довольно часто бывает так, что сторона еще не подписала договор, но уже сделала предоплату за несколько месяцев, если наймодаделец принял ее, он уже не может отказаться от исполнения своих обязательств по еще не заключенному договору.

В законе предложение заключить договор, содержащее все его существенные условия, называется офертой. Офертой признается адресованное одному или нескольким конкретным лицам предложение, которое достаточно определенно и выражает намерение лица, сделавшего предложение, считать себя заключившим договор с адресатом, которым будет принято предложение. Оферта связывает направившее ее лицо с момента ее получения адресатом. Если извещение об отзыве оферты поступило ранее или одновременно с самой офертой, оферта считается неполученной. Полученная адресатом оферта не может быть отозвана в течение срока, установленного для ее акцепта, если иное не оговорено в самой оферте либо не вытекает из существа предложения или обстановки, в которой оно было сделано.

Реклама и иные предложения, адресованные неопределенному кругу лиц, рассматриваются как приглашение делать оферты, если иное прямо не указано в предложении. Содержащее все существенные условия договора предложение, из которого усматривается воля лица, делающего предложение, заключить договор на указанных в предложении условиях с любым, кто отзовется, признается офертой (публичная оферта).

Подтверждение о согласии на заключение договора на предложенных условиях законом называют акцептом. Такое согласие должно быть полным и безоговорочным. Если сторона не согласна с какими-либо из условий договора коммерческого найма, то даже при его подписании в редакции лица, предложившего заключить договор, но с замечаниями, это не будет считаться принятием договора и подтверждением его заключения.

Когда в оферте определен срок для акцепта, договор считается заключенным, если акцепт получен лицом, направившим оферту, в пределах указанного в ней срока.

Когда в письменной оферте не определен срок для акцепта, договор считается заключенным, если акцепт получен лицом, направившим оферту, до окончания срока, установленного законом или иными правовыми актами, а если такой срок не установлен - в течение необходимого для этого времени.

В случаях, когда своевременно направленное извещение об акцепте получено с опозданием, акцепт не считается опоздавшим, если сторона, направившая оферту, немедленно не уведомит другую сторону о получении акцепта с опозданием. Если сторона, направившая оферту, немедленно сообщит другой стороне о принятии ее акцепта, полученного с опозданием, договор считается заключенным.

Если в договоре не указано место его заключения, договор признается заключенным в месте жительства гражданина или месте нахождения юридического лица, направившего оферту.

Изменение и расторжение договора возможны по соглашению сторон, если иное не предусмотрено ГК РФ, другими законами или договором. По требованию одной из сторон договор может быть изменен или расторгнут по решению суда только:

- 1) при существенном нарушении договора другой стороной;

2) в иных случаях, предусмотренных настоящим Кодексом, другими законами или договором.

Существенным признается нарушение договора одной из сторон, которое влечет для другой стороны такой ущерб, что она в значительной степени лишается того, на что была вправе рассчитывать при заключении договора. В случае одностороннего отказа от исполнения договора полностью или частично, когда такой отказ допускается законом или соглашением сторон, договор считается соответственно расторгнутым или измененным.

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

Изменение обстоятельств признается существенным, когда они изменились настолько, что, если бы стороны могли это разумно предвидеть, договор вообще не был бы ими заключен или был бы заключен на значительно отличающихся условиях. Если стороны не достигли соглашения о приведении договора в соответствие с существенно изменившимися обстоятельствами или о его расторжении, договор может быть расторгнут, изменен судом по требованию заинтересованной стороны при наличии одновременно следующих условий:

1) в момент заключения договора стороны исходили из того, что такого изменения обстоятельств не произойдет;

2) изменение обстоятельств вызвано причинами, которые заинтересованная сторона не могла преодолеть после их возникновения при той степени заботливости и осмотрительности, какая от нее требовалась по характеру договора и условиям оборота;

3) исполнение договора без изменения его условий настолько нарушило бы соответствующее договору соотношение имущественных интересов сторон и повлекло бы для заинтересованной стороны такой ущерб, что она в значительной степени лишилась бы того, на что была вправе рассчитывать при заключении договора;

4) из обычаев делового оборота или существа договора не вытекает, что риск изменения обстоятельств несет заинтересованная сторона.

При расторжении договора вследствие существенно изменившихся обстоятельств суд по требованию любой из сторон определяет последствия расторжения договора, исходя из необходимости справедливого распределения между сторонами расходов, понесенных ими в связи с исполнением этого договора. Изменение договора в связи с существенным изменением обстоятельств допускается по решению суда в исключительных случаях, когда расторжение договора противоречит общественным интересам либо повлечет для сторон ущерб, значительно превышающий затраты, необходимые для исполнения договора на измененных судом условиях.

Соглашение об изменении или о расторжении договора совершается в той же форме, что и договор, если из закона, иных правовых актов, договора или обычаев делового оборота не вытекает иное. Требование об изменении или о расторжении договора может быть заявлено стороной в суд только после получения отказа другой стороны на предложение изменить или расторгнуть договор либо неполучения ответа в срок, указанный в предложении или установленный законом либо договором, а при его отсутствии - в тридцатидневный срок.

При изменении договора обязательства сторон сохраняются в измененном виде. При расторжении договора обязательства сторон по коммерческому найму прекращаются. В случае изменения или расторжения договора найма обязательства считаются измененными или прекращенными с момента

заключения соглашения сторон об изменении или о расторжении договора, если иное не вытекает из соглашения или характера изменения договора найма, а при изменении или расторжении договора в судебном порядке - с момента вступления в законную силу решения суда об изменении или о расторжении договора. Стороны не вправе требовать возвращения того, что было исполнено ими по обязательству до момента изменения или расторжения договора, если иное не установлено соглашением сторон. Например, наниматель не может потребовать обратно свои денежные средства, которые он оплатил в исполнение своих обязанностей по договору.

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

4.3. Специализированные жилые помещения

Необходимо отметить, что жилищное законодательство впервые собрало отдельные категории жилых помещений в зависимости от специфики их использования (целевого назначения). И ранее в отечественном жилищном законодательстве были такие виды жилых помещений, как общежития, служебные жилые помещения, впервые введено особое назначение некоторой части государственного и муниципального жилищного фонда - жилые помещения для социальной защиты отдельных категорий граждан. Ранее, по ЖК РСФСР, предусматривалось, что в случае выселения граждан ввиду капитального ремонта дома или его сноса им предоставляются другие жилые помещения временно или на постоянной основе. В ЖК РФ для подобных и других случаев предусмотрели такую категорию, как жилые помещения маневренного фонда.

Основания предоставления указанных помещений (ст. 99 ЖК РФ), правила о договоре найма специализированного жилого помещения (ст. 100 ЖК РФ), его расторжении (ст. 101 ЖК РФ) и прекращении (ст. 102 ЖК РФ), о выселении граждан из специализированных жилых помещений (ст. 103 ЖК РФ) являются едиными для всех жилых помещений специализированного жилищного фонда, независимо от их вида и целевого назначения. При этом особенности предоставления служебных жилых помещений (ст. 104 ЖК РФ), жилых помещений в общежитиях (ст. 105 ЖК РФ), домах маневренного фонда (ст. 106 ЖК РФ), системы социального обслуживания (ст. 107 ЖК РФ), а также предоставления жилых помещений фондов для временного поселения вынужденных переселенцев и беженцев (ст. 108 ЖК РФ) и жилых помещений для социальной защиты отдельных категорий граждан (ст. 109 ЖК РФ) установлены в специальных нормах.

Юридическими основаниями предоставления всех видов специализированных жилых помещений (по договорам найма или безвозмездного пользования) являются решения собственников таких помещений (действующих от их имени уполномоченных органов государственной власти либо органов местного самоуправления) или уполномоченных ими лиц. Принятие указанных решений и их надлежащее оформление по установленным правилам должно предшествовать заключению соответствующего договора, по которому предоставляется специализированное жилое помещение.

По договорам найма соответствующих специализированных жилых помещений, как правило, предоставляются все виды жилых помещений специализированного жилищного фонда. Исключение из этого правила составляют жилые помещения для социальной защиты отдельных категорий

граждан, которые предоставляются бесплатно - по договорам безвозмездного пользования. Напомним, что безвозмездное пользование имуществом регулируется ст. 689 - 701 гл. 36 ГК РФ.

Для всех видов специализированных жилых помещений предусмотрено, что они предоставляются по установленным ЖК РФ основаниям не любым гражданам, а только тем из них, которые не обеспечены жилыми помещениями в данном населенном пункте (ст. 99 ЖК РФ).

По договору найма специализированного жилого помещения одна сторона - собственник специализированного жилого помещения (действующий от его имени уполномоченный орган государственной власти или уполномоченный орган местного самоуправления) или уполномоченное им лицо (наймодатель) обязуется передать другой стороне - гражданину (нанимателю) данное жилое помещение за плату во владение и пользование для временного проживания в нем (ч. 1 ст. 100 ЖК РФ).

Для всех видов договора найма жилых помещений в специализированном жилищном фонде ЖК РФ предусматривает только письменную форму. Такие договоры заключаются в простой письменной форме, нотариальная форма в указанных случаях не требуется (см. также ст. 161 ГК РФ). Содержание договоров найма специализированных жилых помещений определяется с учетом положений ст. 100 ЖК РФ. В таких договорах обязательно определяется предмет договора, права и обязанности сторон. В качестве примерных образцов указанных договоров можно использовать типовые договоры найма специализированных жилых помещений, которые должны быть утверждены Правительством РФ. Однако, как мы уже отмечали, пока типовые договоры не разработаны, как и не построен жилищный фонд специализированного назначения. Фактически это не работающая глава в ЖК РФ, поскольку государству, при учете того, что в некоторых субъектах РФ около 80% жилищного фонда находится в ветхом состоянии, просто неоткуда взять жилые помещения специализированного назначения, кроме как перевести на эти нужды определенную часть старого жилого фонда.

При предоставлении некоторых специализированных жилых помещений применяются специальные правила о норме предоставления жилой площади. Для случаев предоставления специализированных жилых помещений в общежитиях и домах маневренного фонда установлена специальная норма предоставления - не менее 6 кв. м жилой площади на одного человека. Для служебных жилых помещений сохранен особый норматив предоставления - такие помещения всегда предоставляются в виде отдельной квартиры (см. ст. 104 ЖК РФ). Порядок и условия предоставления остальных видов специализированных жилых помещений определяются специальным законодательством (ст. 107 - 109 ЖК РФ).

При этом для всех видов договора найма специализированного жилого помещения установлено ограничение прав нанимателей: наниматель не вправе произвести обмен предоставленного ему специализированного жилого помещения (в т.ч. на другое специализированное жилое помещение), сдать его в поднаем. Кроме того, такие жилые помещения не могут быть предметом договора аренды.

ЖК РФ различает расторжение (ст. 101 ЖК РФ) и прекращение (ст. 102 ЖК РФ) договора найма специализированного жилого помещения. Логически это не вполне корректно, поскольку расторжение договора влечет его прекращение. Поэтому расторжение договора найма было бы правильнее рассматривать как одно из оснований прекращения такого договора.

Расторжение договора найма специализированного жилого помещения возможно:

- 1) по соглашению, т.е. взаимному согласию, наймодателя и нанимателя;
- 2) по инициативе нанимателя;
- 3) по инициативе наймодателя. В последнем случае расторжение договора производится в судебном порядке (ст. 101 ЖК РФ).

Прекращение указанного договора происходит в связи с разрушением (уничтожением) жилого помещения, являвшегося предметом договора, и по иным основаниям, предусмотренным ЖК РФ (ст. 102 ЖК РФ). Например, такими иными основаниями могут быть:

- 1) прекращение трудовых отношений или пребывания на выборной должности, а также увольнение со службы - для прекращения договора найма служебного жилого помещения (ст. 104 ЖК РФ);

- 2) прекращение трудовых отношений, учебы или увольнение со службы - для прекращения договора найма жилого помещения в общежитии (ст. 105 ЖК РФ);

- 3) истечение периода, на который заключен договор найма жилого помещения маневренного фонда, - для прекращения указанного договора.

Выселение из специализированных жилых помещений регулирует ст. 103 ЖК РФ. Нормы данной статьи имеют общее значение для всех случаев выселения из указанных помещений, независимо от их вида.

Если договор найма специализированного жилого помещения расторгается с нанимателем, то, соответственно, он обязан освободить данное жилое помещение в добровольном порядке. Если бывшие наниматели не желают добровольно освободить жилое помещение, то для их фактического выселения необходимо получать решение суда об их выселении без предоставления другого жилого помещения. ЖК РФ обязательно предусматривает возможность только судебного порядка выселения граждан в подобных случаях.

Совсем иначе можно решить вопрос с выселением из жилого помещения, являющегося предметом коммерческого найма. Для выселения нанимателей в этом случае вовсе не нужно получать решение суда о выселении, можно обратиться в органы милиции для того, чтобы они оказали содействие в "выселении" бывших нанимателей. В принципе такие нарушения довольно часто происходят в отношении жилых помещений любого из видов жилищного фонда. Собственник жилого помещения вправе самостоятельно решать вопрос о том, кто будет проживать в жилом помещении.

Ранее действовавшее жилищное законодательство недостаточно защищало интересы собственника, было немало случаев, когда, например, граждане покупали квартиры, а в результате узнавали, что им продали жилое помещение с зарегистрированными в нем членами семьи (бывшими членами семьи) прежнего собственника, в этих случаях договор купли-продажи признавали недействительным.

Однако довольно часто сотрудники милиции при обращении к ним с подобными заявлениями дают ответ о том, что это не их компетенция и здесь необходимо получить решение суда. В этом случае можно пойти двумя путями. Первый состоит в том, чтобы действительно получить такое решение суда и уже вместе с приставами - исполнителями "выкинуть" бывших нанимателей из жилого помещения. Второй состоит в том, чтобы обжаловать бездействия сотрудников милиции. Есть и третий, более эффективный и действенный способ - гражданское законодательство разрешает самозащиту права, а потому можно и собственными силами "выселить" неугодных жильцов из жилого помещения. Однако здесь важно соблюдать одно правило - способ самозащиты права должен быть соразмерен его нарушению. Иными словами, если в течение длительного времени бывшие наниматели не освобождают квартиру, то их можно силой заставить покинуть жилое помещение, но при этом нельзя причинять вред их жизни и здоровью.

Выселение граждан из специализированных жилых помещений возможно:

- 1) без предоставления другого жилого помещения;
- 2) с предоставлением другого жилого помещения.

Поэтому если бывшие наниматели отказываются добровольно освободить жилое помещение, предоставленное по договору найма, который расторгнут или прекращен по иным основаниям, то у наймодателя возникает правовое основание для обращения в суд с иском о выселении соответствующего гражданина и членов его семьи без предоставления другого жилого помещения. Если нанимателями являются граждане, перечисленные в ст. 103 ЖК РФ, то наймодатель также вправе требовать их выселения в судебном порядке, но с обязательным предоставлением другого жилого помещения.

Согласно ст. 103 ЖК РФ только с предоставлением другого жилого помещения в черте данного населенного пункта из служебных жилых помещений и жилых помещений в общежитиях могут быть выселены:

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

- 2) пенсионеры по старости;

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

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

При этом указанным категориям граждан в случае выселения предоставляется другое жилое помещение только в том случае, если 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.

Обратим внимание, что гражданам, выселяемым из специализированных жилых помещений в соответствии со ст. 103 ЖК РФ, должно быть предоставлено жилое помещение, которое может и не быть благоустроенным применительно к условиям данного населенного пункта. Благоустроенным считается жилое помещение, равноценное по общей площади ранее занимаемому жилому помещению, отвечающее санитарным и техническим нормам и требованиям, а также иным требованиям законодательства и находящееся в черте соответствующего поселения. К элементам благоустройства относятся, в частности, водопровод, центральное отопление, электрическое освещение и другие виды коммунальных удобств. Уровень благоустройства в разных населенных пунктах неодинаков: обычно в городах он выше, в сельской же местности полностью благоустроенными чаще всего являются лишь многоквартирные жилые дома. Поэтому содержание понятия "благоустроенное жилое помещение" зависит от степени благоустроенности жилищного фонда социального использования, имеющегося в конкретном населенном пункте. Для

случаев, когда в связи с выселением предоставляется благоустроенное жилое помещение по договору социального найма, действует правило о том, что если наниматель и проживающие совместно с ним члены его семьи до выселения занимали отдельную квартиру или более одной комнаты, то наниматель вправе требовать предоставления соответственно отдельной квартиры или жилого помещения, состоящего из того же количества комнат.

Другое жилое помещение, предоставляемое в соответствии со ст. 84, 88, 90 ЖК РФ, может не отвечать указанным критериям благоустроенности. Однако в любом случае такое помещение должно соответствовать критериям жилого помещения: быть предназначенным для проживания граждан, отвечать установленным санитарным и техническим правилам и нормам, а также иным требованиям законодательства. Напомним, что порядок признания помещения жилым и требования, которым должно отвечать жилое помещение, устанавливаются Правительством РФ в соответствии с ЖК РФ, другими федеральными законами. Поэтому в качестве другого жилого помещения при выселении не могут быть предоставлены, например, помещения, не отвечающие санитарным и техническим правилам и нормам или не входящие в жилой фонд.

ЖК РФ установил, что размер другого (т.е., как правило, не являющегося благоустроенным) жилого помещения в случаях выселения граждан по основаниям, указанным в ст. 90 ЖК РФ, определяется по нормам, установленным для вселения граждан в общежитие. Жилые помещения в общежитиях предоставляются гражданам из расчета не менее шести квадратных метров жилой площади на одного человека.

Таким образом, ЖК РФ существенно расширил круг лиц, которые могут быть выселены из общежитий и служебных жилых помещений без предоставления другого жилого помещения. Однако здесь следует иметь в виду положения ст. 13 Вводного закона: граждане, которые проживают в служебных жилых помещениях и жилых помещениях в общежитиях, предоставленных им до введения в действие ЖК РФ, состоят, в соответствии с п. 1 ч. 1 ст. 51 ЖК РФ, на учете в качестве нуждающихся в жилых помещениях, предоставляемых по договорам социального найма, или имеют право состоять на данном учете, не могут быть выселены из указанных жилых помещений без предоставления других жилых помещений, если их выселение не допускалось законом до введения в действие ЖК РФ.

Предоставление служебных жилых помещений осуществляется по правилам ст. 104 ЖК РФ. Служебными могут быть признаны все квартиры многоквартирного дома, что ограничивает возможность нахождения в одном доме (одной квартире) жилых помещений, подчиненных общему и специальному режимам пользования. На практике под служебное жилье выделяются свободные жилые помещения, расположенные, как правило, на первом этаже.

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

Основанием для предоставления лицу служебного жилого помещения и заключения с ним договора найма служебного жилого помещения является решение соответствующего работодателя, указанного в ст. 99 ЖК РФ.

Как и любое другое жилое помещение, предоставляемое гражданину, служебное жилое помещение должно быть предназначенным для проживания и отвечать установленным санитарным и техническим правилам и нормам, иным

требованиям законодательства. Служебные жилые помещения предоставляются не любым гражданам, состоящим в трудовых отношениях с работодателями, указанными в ст. 99 ЖК РФ, и не обеспеченным жильем в том населенном пункте, где находится их место работы. Как и прежде, право на служебное жилое помещение принадлежит только определенным в законодательстве категориям граждан.

Определять такие категории граждан согласно ст. 104 ЖК РФ уполномочены органы, представляющие интересы собственников соответственно жилищного фонда Российской Федерации, жилищного фонда субъекта РФ, муниципального жилищного фонда. Например, Постановлением Правительства РФ от 23 ноября 2001 г. N 811 (с изм. и доп. от 8 августа 2003 г.) был утвержден Порядок предоставления служебных жилых помещений гражданам, занятым на работах с химическим оружием. Типовое положение о находящемся в государственной собственности служебном жилищном фонде, переданном в оперативное управление органам внутренних дел, органам Федеральной службы безопасности, органам по контролю за оборотом наркотических средств и психотропных веществ, таможенным органам Российской Федерации и внутренним войскам Министерства внутренних дел Российской Федерации, утверждено Постановлением Правительства РФ от 17.12.2002 N 897 (с изм. и доп. от 1 октября 2004 г.).

Наймодателями по указанному договору могут быть только государственные и муниципальные органы, действующие от имени собственников жилых помещений, или уполномоченные ими лица, перечисленные в ст. 100 ЖК РФ. Нанимателями по договору найма служебного жилого помещения могут быть граждане (физические лица). Необходимо обратить внимание на то, что, в отличие от договора социального найма, в договоре служебного найма нанимателями могут быть не только граждане Российской Федерации, но и иностранные граждане и лица без гражданства.

Срок договора найма служебного жилого помещения определяется продолжительностью трудовых отношений, прохождения службы либо нахождения на выборной должности. Служебное жилое помещение предоставляется гражданину на тот срок, на который он принят на работу. Распространенной ошибкой является мнение о том, что если трудовой договор у гражданина (государственного, муниципального служащего) бессрочный, то и жилое помещение предоставляется ему на неопределенный срок. Это не так, сроки могут исчисляться не только календарными днями, датами, но и событиями, в отношении которых очевидно, что они неизбежно наступят. Поэтому факт перезаключения трудового договора с сотрудником (служащим), его увольнение, перевод на другую работу будет являться основанием для перезаключения или прекращения договора найма служебного жилого помещения.

Права и обязанности сторон договора найма служебного жилого помещения совпадают с правами и обязанностями наймодателя и нанимателя по договору социального найма, предусмотренными в ст. 65, ч. 3 и 4 ст. 67 ЖК РФ (выше мы уже рассматривали их). Права, обязанности и ответственность членов семьи лица, которому предоставлено служебное жилое помещение, совпадают с правами и обязанностями граждан, проживающих совместно с собственником в принадлежащем ему помещении, указанными в ч. 2 - 4 ст. 31 ЖК РФ.

Предоставление жилых помещений в общежитиях подчиняется правилам ст. 105 ЖК РФ. Юридическим основанием предоставления жилого помещения в общежитиях и заключения соответствующего договора найма является решение, указанное в ст. 99 ЖК РФ, принятое субъектом, за которым общежитие закреплено на соответствующем вещном праве.

Сделки от имени унитарного предприятия в соответствии со ст. 21 Федерального закона от 14 ноября 2002 г. N 161-ФЗ "О государственных и муниципальных унитарных предприятиях" (с изм. и доп. от 8 декабря 2003 г.) совершает его руководитель, который является единоличным исполнительным органом такого предприятия. Поэтому решение унитарного предприятия о предоставлении конкретному работнику жилого помещения в общежитии оформляется приказом руководителя предприятия.

Сделки от имени учреждения совершает его исполнительный орган, который согласно ст. 30 Федерального закона от 12 января 1996 г. N 7-ФЗ "О некоммерческих организациях" (с изм. и доп. от 26 ноября 1998 г., 8 июля 1999 г., 21 марта, 28 декабря 2002 г., 23 декабря 2003 г.) может быть коллегиальным или единоличным. Он осуществляет текущее руководство деятельностью некоммерческой организации и подотчетен ее высшему органу управления. Как и другие виды некоммерческих организаций, учреждения действуют в соответствии с ГК РФ, ФЗ "О некоммерческих организациях", другими законами, подзаконными правовыми актами и своими учредительными документами.

Жилые помещения в общежитиях часто предоставляются образовательными учреждениями, родовая специфика управления которыми определяется Законом РФ от 10 июля 1992 г. N 3266-1 "Об образовании" (с изм. и доп. от 24 декабря 1993 г., 13 января 1996 г., 16 ноября 1997 г., 20 июля, 7 августа, 27 декабря 2000 г., 30 декабря 2001 г., 13 февраля, 21 марта, 25 июня, 25 июля, 24 декабря 2002 г., 10 января, 7 июля, 8, 23 декабря 2003 г., 5 марта, 30 июня, 20 июля, 22 августа, 29 декабря 2004 г., 9 мая, 18, 21 июля 2005 г.), а видовая - в соответствии с типовыми положениями о соответствующих видах образовательных учреждений. Так, в последние годы постановлениями Правительства РФ были утверждены типовые положения:

1) Постановление Правительства РФ от 5 апреля 2001 г. N 264 "Об утверждении Типового положения об образовательном учреждении высшего профессионального образования (высшем учебном заведении) Российской Федерации" (с изм. и доп. от 17 сентября 2001 г., 3 октября, 23 декабря 2002 г., 31 марта 2003 г.);

2) Постановление Правительства РФ от 3 марта 2001 г. N 160 "Об утверждении Типового положения об образовательном учреждении среднего профессионального образования (среднем специальном учебном заведении)" (с изм. и доп. от 23 декабря 2002 г., 31 марта 2003 г.);

3) Постановление Правительства РФ от 19 сентября 1997 г. N 1204 "Об утверждении Типового положения об образовательном учреждении для детей дошкольного и младшего школьного возраста" (с изм. и доп. от 23 декабря 2002 г.);

4) Постановление Правительства РФ от 18 июня 1999 г. N 650 "Об утверждении Типового положения о военном образовательном учреждении высшего профессионального образования" (с изм. и доп. от 24 сентября, 23 декабря 2002 г., 21 октября 2004 г., 6 мая 2005 г.);

5) Постановление Правительства РФ от 26 июня 1995 г. N 610 "Об утверждении Типового положения об образовательном учреждении дополнительного профессионального образования (повышения квалификации) специалистов" (с изм. и доп. от 10 марта 2000 г., 23 декабря 2002 г., 31 марта 2003 г.) и ряд других.

Кроме того, имеется индивидуальная специфика управления конкретными образовательными учреждениями, определяемая их учредительными документами. Поэтому решение учреждения о предоставлении учащемуся жилого

помещения в общежитии оформляется приказом или другим локальным актом исполнительного органа соответствующего учреждения.

Нанимателем по указанному договору может быть гражданин, не обеспеченный жильем в населенном пункте, в котором он работает, проходит службу или учится. Поскольку для данного случая не предусмотрены специальные нормы о нанимателях, следует исходить из общего правила ЖК РФ об участниках жилищных отношений (ст. 4 ЖК РФ). Поэтому в рассматриваемом договоре нанимателем может быть любое физическое лицо - гражданин Российской Федерации, иностранный гражданин, лицо без гражданства. Это отличает договор найма жилого помещения в общежитии от договора социального найма, в котором нанимателем может быть только российский гражданин.

Пользование жилыми помещениями в общежитиях осуществляется в соответствии с правилами, предусмотренными ст. 65, ч. 3 и 4 ст. 67, ст. 69 ЖК РФ. Эти статьи определяют права и обязанности наймодателя и нанимателя по договору социального найма, а также права и обязанности членов семьи нанимателя.

Срок договора найма жилого помещения в общежитии может быть установлен только в отсылочном условии договора, в котором можно предусмотреть, что действие договора прекращается в связи с прекращением трудовых либо служебных отношений с наймодателем или обучения студента. Конкретная дата прекращения договора будет определяться моментом прекращения соответствующих отношений, служивших условием предоставления жилого помещения в общежитии.

Так, прекращение трудового договора по любому основанию, предусмотренному Трудовым кодексом Российской Федерации от 30 декабря 2001 г. N 197-ФЗ (с изм. и доп. от 24, 25 июля 2002 г., 30 июня 2003 г., 27 апреля, 22 августа, 29 декабря 2004 г., 9 мая 2005 г.) (далее - ТК РФ) или иными федеральными законами, происходит после увольнения работника. Поскольку согласно ч. 3 ст. 77 ТК РФ днем увольнения считается последний день работы, прекращение трудового договора происходит в момент окончания последнего рабочего дня (смены) соответствующего работника. В приказе (распоряжении) о прекращении действия трудового договора в качестве даты увольнения указывается последний день работы. Соответствующая запись делается в трудовой книжке работника, которая наряду с приказом (распоряжением) об увольнении может иметь доказательственное значение, например в случае предъявления иска о выселении из общежития.

При заключении договоров найма жилых помещений в общежитиях на практике целесообразно руководствоваться соответствующим Типовым договором, который должен быть утвержден Правительством РФ. Определенным правовым ориентиром может служить также Примерное положение об общежитиях, которое было утверждено Постановлением Совета Министров РСФСР от 11 августа 1988 г. N 328 и применяется в редакции Постановления Правительства РФ от 23 июля 1993 г. N 726.

Жилые помещения маневренного фонда предоставляются по правилам ст. 106 ЖК РФ в предусмотренных законом случаях во временное пользование по договору найма жилого помещения маневренного фонда. Такой договор заключается в простой письменной форме на основании решения о предоставлении соответствующего жилого помещения.

Нанимателями по указанному договору могут быть граждане Российской Федерации, иностранные граждане, лица без гражданства. Исключение составляют случаи, когда прежним жилым помещением, взамен которого предоставляется жилье из маневренного фонда, гражданин пользовался на

основании договора социального найма. В таких случаях нанимателем по договору найма жилого помещения в домах маневренного фонда будет российский гражданин.

Срок договора в каждом конкретном случае зависит от цели предоставления жилого помещения в доме маневренного фонда и определяется в соответствии с правилами, установленными в п. 1 - 4 ч. 2 ст. 106 ЖК РФ. Договор найма жилого помещения маневренного фонда заключается на период:

1) до завершения капитального ремонта или реконструкции дома (при заключении такого договора с гражданами, которым жилое помещение в маневренном фонде предоставляется для временного проживания в связи с капитальным ремонтом дома, в котором они проживали по договору социального найма);

2) до завершения расчетов с гражданами, утратившими жилые помещения в результате обращения взыскания на них, после продажи жилых помещений, на которые обращено взыскание (при заключении такого договора с гражданами, утратившими таким образом жилые помещения, приобретенные за счет кредита банка или иной кредитной организации либо средств целевого займа, предоставленного юридическим лицом на приобретение жилого помещения, и заложенные в обеспечение возврата кредита или целевого займа, если на момент обращения взыскания такие жилые помещения являются для них единственными);

3) до завершения расчетов с гражданами, единственное жилое помещение которых стало непригодным для проживания в результате чрезвычайных обстоятельств, в порядке, предусмотренном ЖК РФ, иными федеральными законами, либо до предоставления им жилых помещений из государственного или муниципального жилищных фондов в случаях и порядке, предусмотренных ЖК РФ;

4) установленный законодательством (при заключении такого договора с гражданами, которым жилое помещение в маневренном фонде предоставляется для временного проживания в случаях, прямо не указанных в ст. 95 ЖК РФ, но предусмотренных иными законодательными актами).

По истечении периода, на который заключен договор найма жилого помещения маневренного фонда, указанный договор прекращает свое действие.

Предоставление жилых помещений в домах системы социального обслуживания ст. 107 ЖК РФ не регламентирует, но содержит отсылочную норму, согласно которой указанные отношения регулируются специальным федеральным и региональным законодательством. При этом режим предоставления этого вида жилых помещений подчиняется общим правилам ЖК РФ, посвященным специализированному жилищному фонду, а также определяющим назначение жилых помещений в домах системы социального обслуживания.

Следует полагать, что содержание условий договора найма жилого помещения в домах системы социального обслуживания в значительной степени зависит от того, каким образом конкретный орган социальной защиты определит порядок и условия предоставления соответствующих жилых помещений и пользования ими, в том числе порядок и размер оплаты жилого помещения и коммунальных услуг.

Предоставление жилых помещений фондов для временного поселения вынужденных переселенцев и лиц, признанных беженцами, сам ЖК РФ не регламентирует, но устанавливает отсылочную норму, согласно которой указанные отношения регулируются федеральными законами (ст. 108 ЖК РФ).

В настоящее время жилищные отношения с участием вынужденных переселенцев и беженцев регламентированы подзаконными правовыми актами. Так, Постановлением Правительства РФ от 8 ноября 2000 г. N 845 было утверждено Положение о жилищном обустройстве вынужденных переселенцев в Российской Федерации. Оно определяет порядок формирования и использования фонда жилья для временного поселения вынужденных переселенцев, в частности порядок предоставления жилых помещений из указанного фонда, порядок заключения и расторжения договора найма, права и обязанности лиц, которым предоставлены соответствующие жилые помещения. Действуют также:

1) Типовое положение о центре временного размещения вынужденных переселенцев;

2) Порядок ведения территориальными органами Министерства по делам федерации, национальной и миграционной политики РФ сводных списков вынужденных переселенцев, состоящих в органах местного самоуправления на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий (в постоянном жилье), и предоставления им указанного жилья;

3) Порядок учета вынужденных переселенцев, нуждающихся в жилых помещениях из фонда жилья для временного поселения, и предоставления им указанного жилья.

Соответствующие жилищные отношения, в которых участвуют беженцы, урегулированы в Постановлении Правительства РФ от 9 апреля 2001 г. N 275 "О фонде жилья для временного поселения лиц, признанных беженцами, и его использовании". Порядок учета лиц, признанных беженцами, нуждающихся в жилых помещениях, из фонда жилья для временного поселения, и предоставления им указанного жилья утвержден Приказом Министерства по делам федерации, национальной и миграционной политики РФ от 5 октября 2001 г. N 83.

Изданные до введения в действие ЖК РФ подзаконные правовые акты, регулирующие отношения, которые согласно ЖК РФ могут регламентироваться только федеральными законами, продолжают применяться в части, не противоречащей ЖК РФ, впредь до вступления в силу соответствующих федеральных законов.

4.4. Помещения жилищных и жилищно-строительных кооперативов

Согласно ст. 110 ЖК РФ жилищным или жилищно-строительным кооперативом признается добровольное объединение граждан и (или) юридических лиц на основе членства в целях удовлетворения потребностей граждан в жилье, а также управления жилыми и нежилыми помещениями в кооперативном доме. Члены жилищного кооператива своими средствами участвуют в приобретении, реконструкции и последующем содержании многоквартирного дома. Члены жилищно-строительного кооператива своими средствами участвуют в строительстве, реконструкции и последующем содержании многоквартирного дома. Жилищные и жилищно-строительные кооперативы (далее также - жилищные кооперативы) являются потребительскими кооперативами.

Право на вступление в жилищные кооперативы имеют граждане, достигшие возраста 16 лет, или юридические лица.

Количество членов жилищного кооператива не может быть менее чем 5, но не должно превышать количество жилых помещений в строящемся или приобретаемом кооперативом многоквартирном доме. Решение об организации жилищного кооператива принимается собранием учредителей. В собрании

учредителей жилищного кооператива вправе участвовать лица, желающие организовать жилищный кооператив. Решение собрания учредителей об организации жилищного кооператива и об утверждении его устава считается принятым при условии, если за это решение проголосовали лица, желающие вступить в жилищный кооператив (учредители). Членами жилищного кооператива с момента его государственной регистрации в качестве юридического лица становятся лица, проголосовавшие за организацию жилищного кооператива. Решение собрания учредителей жилищного кооператива оформляется протоколом.

Согласно ст. 113 ЖК РФ в уставе жилищного кооператива должны содержаться сведения о:

- 1) наименовании кооператива;
- 2) месте его нахождения;
- 3) предмете и целях деятельности;
- 4) порядке вступления в члены кооператива;
- 5) порядке выхода из кооператива и выдачи паевого взноса, иных выплат;
- 6) размере вступительных и паевых взносов;
- 7) составе и порядке внесения вступительных и паевых взносов;
- 8) ответственности за нарушение обязательств по внесению паевых взносов;
- 9) составе и компетенции органов управления кооператива и органов контроля за деятельностью кооператива;
- 10) порядке принятия ими решений, в том числе по вопросам, решения по которым принимаются единогласно или квалифицированным большинством голосов;
- 11) порядке покрытия членами кооператива понесенных им убытков;
- 12) порядке реорганизации и ликвидации кооператива.

Устав жилищного кооператива может содержать другие не противоречащие ЖК РФ, другим федеральным законам положения.

Государственная регистрация жилищного кооператива осуществляется в соответствии с законодательством о государственной регистрации юридических лиц. Поэтому применяются положения Федерального закона от 8 августа 2001 г. N 129-ФЗ "О государственной регистрации юридических лиц и индивидуальных предпринимателей" (с изм. и доп. от 23 июня, 8, 23 декабря 2003 г., 2 ноября 2004 г., 2 июля 2005 г.), согласно которому регистрация будет осуществляться в том налоговом органе, на территории работы (участка, т.е. района) которого будет находиться данный жилищный строительный кооператив. Данная государственная регистрация облагается госпошлиной - 2000 рублей. На регистрацию подается заявление с подписью заявителя, его подпись должна быть нотариально удостоверена, сведения о лице, имеющем право действовать от имени ЖСК без доверенности, два экземпляра устава, документ (в подлиннике) об оплате госпошлины.

Регистрация проходит в течение 5 рабочих дней, после чего заявителю в налоговой будет выдано на руки:

- 1) свидетельство о государственной регистрации (в нем будет присвоен номер ОГРН);
- 2) свидетельство о постановке на учет в налоговом органе (там укажут ИНН, КПП ЖСК);
- 3) один экземпляр устава с отметкой налогового органа о его государственной регистрации.

После регистрации в налоговом органе можно получать справку в отделе статистики, где будут указаны ОКВЭД - основные виды деятельности ЖСК, изготовить печать, штамп для документов. В уставе ЖСК будут предусмотрены

цели создания ЖСК - это обеспечение жилищных потребностей членов кооператива.

Жилищный кооператив - организация некоммерческая, но это вовсе не означает, что ЖСК не может заниматься деятельностью, приносящей прибыль. Например, дом ЖСК расположен на определенном земельном участке и на его свободной части члены кооператива могут организовать платную автостоянку. Прибыль, которую получит ЖСК в этом случае, нельзя делить между членами жилищного кооператива, ее можно направлять только на цели обслуживания технического состояния дома.

Органами управления жилищного кооператива являются:

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

Высшим органом управления жилищного кооператива является общее собрание членов кооператива (конференция), которое созывается в порядке, установленном уставом кооператива. Компетенция общего собрания членов жилищного кооператива (конференции) определяется уставом кооператива в соответствии с ЖК РФ.

Общее собрание членов жилищного кооператива является правомочным, если на нем присутствует более 50% членов кооператива. Решение общего собрания членов жилищного кооператива считается принятым при условии, если за него проголосовало более половины членов жилищного кооператива, присутствовавших на таком общем собрании, а по вопросам, указанным в уставе жилищного кооператива, - более трех четвертей членов жилищного кооператива, присутствовавших на таком общем собрании. Решение общего собрания членов жилищного кооператива, принятое в установленном порядке, является обязательным для всех членов жилищного кооператива. Общее собрание членов жилищного кооператива избирает органы управления жилищного кооператива и органы контроля за его деятельностью. Решение общего собрания членов жилищного кооператива оформляется протоколом.

Правление жилищного кооператива избирается из числа членов жилищного кооператива общим собранием членов жилищного кооператива (конференцией) в количестве и на срок, которые определены уставом кооператива. Порядок деятельности правления жилищного кооператива и порядок принятия им решений устанавливаются уставом и внутренними документами кооператива (положением, регламентом или иным документом кооператива). Правление жилищного кооператива осуществляет руководство текущей деятельностью кооператива, избирает из своего состава председателя кооператива и осуществляет иные полномочия, не отнесенные уставом кооператива к компетенции общего собрания членов кооператива. Правление жилищного кооператива подотчетно общему собранию членов кооператива (конференции).

Председатель правления жилищного кооператива избирается правлением жилищного кооператива из своего состава на срок, определенный уставом жилищного кооператива. Председатель правления жилищного кооператива:

- 1) обеспечивает выполнение решений правления кооператива;
- 2) без доверенности действует от имени кооператива, в том числе представляет его интересы и совершает сделки;
- 3) осуществляет иные полномочия, не отнесенные ЖК РФ или уставом кооператива к компетенции общего собрания членов кооператива (конференции)

или правления кооператива. Председатель правления жилищного кооператива при осуществлении прав и исполнении обязанностей должен действовать в интересах кооператива добросовестно и разумно.

Для осуществления контроля за финансово-хозяйственной деятельностью жилищного кооператива общим собранием членов кооператива (конференцией) избирается ревизионная комиссия (ревизор) жилищного кооператива на срок не более чем 3 года. Количество членов ревизионной комиссии жилищного кооператива определяется уставом кооператива. Члены ревизионной комиссии одновременно не могут являться членами правления жилищного кооператива, а также занимать иные должности в органах управления жилищного кооператива. Порядок работы ревизионной комиссии (ревизора) жилищного кооператива определяется уставом и другими документами кооператива. Ревизионная комиссия (ревизор) жилищного кооператива в любое время вправе проводить проверку финансово-хозяйственной деятельности кооператива и имеет доступ ко всей документации, касающейся деятельности кооператива.

Ревизионная комиссия (ревизор) жилищного кооператива:

- 1) в обязательном порядке проводит плановые ревизии финансово-хозяйственной деятельности жилищного кооператива не реже одного раза в год;
- 2) представляет общему собранию членов кооператива (конференции) заключение о бюджете жилищного кооператива, годовом отчете и размерах обязательных платежей и взносов;
- 3) отчитывается перед общим собранием членов кооператива (конференцией) о своей деятельности.

Гражданин или юридическое лицо, желающие стать членом жилищного кооператива, подают в правление жилищного кооператива заявление о приеме в члены жилищного кооператива. Заявление о приеме в члены жилищного кооператива должно быть рассмотрено в течение месяца правлением жилищного кооператива и утверждено решением общего собрания членов жилищного кооператива (конференции). Гражданин или юридическое лицо признается членом жилищного кооператива с момента уплаты вступительного взноса после утверждения решения о приеме в члены жилищного кооператива общим собранием членов кооператива (конференцией). Интересно, что если члены правления ЖСК никаким образом не решают вопрос о принятии нового члена кооператива, то в отношении них можно подать иск в суд о признании права, возможно в некоторых случаях обращение с заявлением в прокуратуру по поводу совершения преступления, предусмотренного ст. 201 Уголовного кодекса РФ от 13 июня 1996 г. N 63-ФЗ (с изм. и доп. от 27 мая, 25 июня 1998 г., 9 февраля, 15, 18 марта, 9 июля 1999 г., 9, 20 марта, 19 июня, 7 августа, 17 ноября, 29 декабря 2001 г., 4, 14 марта, 7 мая, 25 июня, 24, 25 июля, 31 октября 2002 г., 11 марта, 8 апреля, 4, 7 июля, 8 декабря 2003 г., 21, 26 июля, 28 декабря 2004 г., 21 июля 2005 г.) (далее - УК РФ) (когда должностное лицо кооператива действует с превышением полномочий и наносит вред третьим лицам), можно обратиться в милицию с заявлением о привлечении правления ЖСК к административной ответственности по ст. 5.39 КоАП РФ (непредставление информации).

Гражданину или юридическому лицу, принятым в члены жилищного кооператива, на основании решения общего собрания членов жилищного кооператива (конференции) предоставляется жилое помещение в домах жилищного кооператива в соответствии с размером внесенного паевого взноса. Решения общего собрания членов жилищного кооператива (конференции) являются основанием вселения в жилые помещения в домах жилищного кооператива. Основанием владения, пользования и в установленных

законодательством пределах распоряжения жилым помещением является членство в жилищном кооперативе.

Порядок и условия внесения паевого взноса членом жилищного кооператива определяются уставом жилищного кооператива. Пай может принадлежать одному или нескольким гражданам либо юридическим лицам. Раздел жилого помещения в доме жилищного кооператива между лицами, имеющими право на пай, допускается в случае, если каждому из таких лиц может быть выделено изолированное жилое помещение или имеется техническая возможность переустройства и (или) перепланировки неизолированных помещений в изолированные жилые помещения. Споры о разделе жилого помещения в доме жилищного кооператива разрешаются в судебном порядке.

Член жилищного кооператива, не выплативший полностью паевого взноса, с согласия проживающих совместно с ним членов семьи и правления жилищного кооператива вправе сдать часть занимаемого им жилого помещения в доме жилищного кооператива, а в случае временного выбытия - все жилое помещение в доме жилищного кооператива внаем за плату. Жилищный кооператив в порядке, установленном уставом кооператива, вправе сдать внаем за плату освободившиеся жилые помещения, которые находились во владении членов кооператива, вышедших или исключенных из жилищного кооператива, до приема в жилищный кооператив новых членов.

Член жилищного кооператива приобретает право собственности на жилое помещение в многоквартирном доме в случае выплаты паевого взноса полностью. На отношения собственности в многоквартирном доме в жилищном кооперативе при условии полностью выплаченного паевого взноса хотя бы одним членом жилищного кооператива распространяется действие правил общего имущества собственников в многоквартирном доме, установленных главой 6 ЖК РФ.

Ст. 130 ЖК РФ указывает случаи, в которых прекращается членство в жилищном кооперативе. Членство в жилищном кооперативе прекращается в случае:

- 1) выхода члена кооператива;
- 2) исключения члена кооператива;
- 3) ликвидации юридического лица, являющегося членом кооператива;
- 4) ликвидации жилищного кооператива;
- 5) смерти гражданина, являющегося членом жилищного кооператива.

Заявление члена жилищного кооператива о добровольном выходе из жилищного кооператива рассматривается в порядке, предусмотренном уставом жилищного кооператива. Член жилищного кооператива может быть исключен из жилищного кооператива на основании решения общего собрания членов жилищного кооператива (конференции) в случае грубого неисполнения этим членом без уважительных причин своих обязанностей, установленных ЖК РФ или уставом жилищного кооператива. В случае смерти члена жилищного кооператива его наследники имеют право на вступление в члены данного жилищного кооператива по решению общего собрания членов жилищного кооператива (конференции).

В случае смерти члена жилищного кооператива преимущественное право на вступление в члены жилищного кооператива имеет его супруг при условии, что этот супруг имеет право на часть пая. Наследник члена жилищного кооператива, имеющий право на часть пая и проживавший совместно с наследодателем, имеет преимущественное право на вступление в члены жилищного кооператива в случае, если у супруга наследодателя такое право отсутствует или супруг отказался от вступления в члены жилищного кооператива.

Наследник члена жилищного кооператива, не проживавший совместно с наследодателем, имеет преимущественное право на вступление в члены жилищного кооператива в случае, если отсутствуют граждане, которые имеют право на часть пая и проживали совместно с наследодателем, или если они отказались от своего преимущественного права на вступление в члены жилищного кооператива. Член семьи, проживавший совместно с наследодателем и не являвшийся его наследником, имеет преимущественное право на вступление в члены жилищного кооператива при условии внесения им паевого взноса, отсутствия граждан (совместно проживавших с наследодателем и имеющих право на часть пая, наследник наследодателя, не проживавший с ним совместно), а также в случае, если супруг или проживавшие совместно с наследодателем другие наследники члена жилищного кооператива не имеют преимущественного права на вступление в члены жилищного кооператива либо откажутся от вступления в члены жилищного кооператива.

Члену жилищного кооператива, не выплатившему полностью паевого взноса и исключенному из жилищного кооператива, выплачивается сумма его пая в сроки и на условиях, которые предусмотрены уставом кооператива. Срок такой выплаты не может быть более чем два месяца со дня принятия жилищным кооперативом решения об исключении члена жилищного кооператива.

Член жилищного кооператива, не выплативший полностью паевого взноса и исключенный из жилищного кооператива по основаниям, предусмотренным ст. 130 ЖК РФ, а также проживающие совместно с ним члены его семьи утрачивают право пользования жилым помещением в доме жилищного кооператива и обязаны освободить данное жилое помещение в течение двух месяцев со дня принятия кооперативом решения об исключении такого члена из жилищного кооператива.

В случае отказа освободить жилое помещение такие граждане подлежат выселению в судебном порядке без предоставления другого жилого помещения. В этом случае можно предъявить иск о выселении, признании утратившим права пользования, возможен иск о пресечении незаконных действий, выразившихся в незаконном занятии (захвате) жилого помещения. Все зависит от конкретной ситуации, оспаривает ли бывший член ЖСК свое исключение из членов ЖСК или нет. Разумеется, если оспаривает, то такие два требования будут рассматриваться судом в одном производстве.

В случае сноса дома по основаниям, предусмотренным Жилищным кодексом, к выселяемым из него членам жилищного кооператива и проживающим совместно с ними членам их семей применяются правила, установленные для выселения граждан с предоставлением другого жилого помещения (для тех, кто выплатил пай) и выселения без предоставления другого жилого помещения (для членов ЖСК, не выплативших пая).

4.5. Ипотека

Ипотечное кредитование регулируется двумя основными нормативными актами: положения ч. 2 Гражданского кодекса РФ о займе и положения Федерального закона "Об ипотеке (залоге недвижимости)". Помимо данных двух нормативных актов в области правоотношений по ипотечному кредитованию можно назвать еще и Постановление Правительства РФ от 11 января 2000 г. N 28 "О мерах по развитию системы ипотечного жилищного кредитования в Российской Федерации".

Формирование системы ипотечного жилищного кредитования является одним из приоритетных направлений государственной жилищной политики.

Современная государственная жилищная политика должна наряду с прежней ориентацией на нужды социально не защищенных групп населения сделать новый акцент на решении жилищных проблем основной части работающего населения, располагающего средними доходами, накоплениями и имеющими жилье в собственности в результате бесплатной приватизации. Основным способом решения жилищной проблемы для этой части населения является долгосрочное ипотечное жилищное кредитование.

Задача государства в современных условиях заключается в поддержании платежеспособного спроса различных слоев населения на рынке жилья за счет создания условий для развития рыночных механизмов мобилизации внебюджетных ресурсов общества и направления их в кредитно-финансовую сферу посредством развития системы долгосрочного жилищного ипотечного кредитования, перехода от практики строительства жилья за счет бюджетных средств и его последующего бесплатного распределения к приобретению населением готового жилья на свободном рынке за счет собственных и кредитных средств.

Жилье является дорогостоящим товаром длительного пользования. Его приобретение, как правило, не может производиться за счет текущих доходов потребителей или накоплений. В большинстве стран мира приобретение жилья в кредит является не только основной формой решения жилищной проблемы для населения, но и базовой сферой экономической деятельности, ключевую роль в которой играют банковские и другие финансовые структуры, обеспечивающие необходимый прилив капиталов в эту сферу. Государство выполняет регулируемую роль посредством создания правовой основы, обеспечивающей эффективное взаимодействие всех участников процесса жилищного кредитования, а также при необходимости прямым или косвенным образом оказывает воздействие на привлечение дополнительных частных инвестиций в жилищную сферу и содействие различным категориям граждан в приобретении жилья.

Расширение операций по долгосрочному ипотечному кредитованию со всей необходимостью ставит задачу привлечения достаточного объема долгосрочных ресурсов с финансового рынка и рынка капиталов, что определяет важность отработки надежного механизма финансирования кредиторов и обеспечения гарантий надежности инвесторам, направляющим свои капиталы на рынок долгосрочных жилищных ипотечных кредитов.

Ипотечное кредитование имеет в нашей стране несколько форм проявления (несколько вариантов). Первый из них - это кредитование строительства жилья.

Эти кредиты выдаются банком - кредитором частями на оплату выполненных строительно-монтажных работ при строгом контроле за ходом строительства, сроками и качеством работ. Застройщики - получатели кредитов имеют возможность погашать полученные кредиты в соответствии с графиком их погашения после завершения строительства и реализации объекта.

Основная проблема для коммерческого банка, выдающего строительный кредит, - точно оценить вероятность реализации проекта, в частности уровень риска незавершения строительства в срок и риска, связанного с ликвидностью построенного жилого дома. Банк совместно с застройщиком должен тщательно проанализировать комплекс факторов, включая спрос на данный тип жилья, емкость рынка, способность застройщика контролировать сроки и смету затрат в ходе строительства, чтобы при его завершении выйти на запланированные цены и, таким образом, выдержать предложенные первоначальные условия продажи жилья.

Строительный кредит выдается застройщику при условии, что он располагает (предпочтительно на правах собственности или долгосрочной аренды) отведенным участком под строительство жилья и местными органами власти предоставлены необходимые разрешения на осуществление строительства. Застройщик может использовать свою долю вложений не только на приобретение земли под застройку, но и на финансирование других необходимых первоначальных затрат. Степень риска для банка значительно снижается, если застройщик берет на себя значительную часть финансирования разработки проекта застройки. Риск также может быть снижен, если до начала строительства существует предварительная договоренность между застройщиком и банком о возможности предоставления ипотечных кредитов потенциальным покупателям для приобретения построенных домов или квартир.

Данный механизм эффективно сопрягается с ипотечным кредитованием физических лиц - покупателей жилья в построенных таким способом домах: получаемые ипотечные кредиты и собственные средства граждан используются для оплаты жилья, а владельцы продаваемого жилья (застройщики) получают возможность погасить ранее полученный строительный кредит. Это является вторым, наиболее распространенным видом ипотечного кредитования.

Государственная поддержка граждан, желающих получить ипотечные кредиты на стандартных банковских условиях, но не располагающих достаточными доходами, может быть организована через систему предоставления безвозмездных субсидий для оплаты первоначального взноса при получении ипотечного кредита (например через государственные жилищные сертификаты), что сократит необходимый размер кредита. Такая система финансирования приобретения жилья гражданами с помощью государства, при которой на долю собственных средств граждан в стоимости квартиры приходилось бы 30%, на долю государственной субсидии (в зависимости от категории населения) - в среднем 20 - 50% и оставшаяся часть - на ипотечный кредит, повышает доступность ипотечных кредитов для граждан и стимулирует платежеспособный спрос на жилье.

Указанные субсидии предоставляются в соответствии с бюджетными возможностями в размере от 5 до 70% рыночной стоимости жилья по социальной норме в зависимости от категории граждан, уровня дохода и времени ожидания после постановки на учет по улучшению жилищных условий. Для определенных законодательством категорий граждан (в том числе молодых семей, работников бюджетной сферы, граждан, выезжающих из районов Крайнего Севера и приравненных к ним местностей, граждан, уволенных и увольняемых с военной службы, и др.) субсидии могут предоставляться в большем объеме в соответствии с установленным порядком. Субсидии могут предоставляться за счет средств федерального бюджета, бюджетов субъектов РФ, муниципальных образований и средств предприятий. В настоящее время субсидии предоставляются в основном за счет федерального бюджета. В следующей главе мы более подробно поговорим о жилищных сертификатах и субсидиях (льготных условиях предоставления жилья отдельным категориям граждан).

Долгосрочный ипотечный жилищный кредит (далее именуется - ипотечный кредит) - это кредит или заем, предоставленный на срок 3 года и более, соответственно, банком (кредитной организацией) или юридическим лицом (некредитной организацией) физическому лицу (гражданину) для приобретения жилья под залог приобретаемого жилья в качестве обеспечения обязательства.

На рынке долгосрочного ипотечного жилищного кредитования действуют следующие основные участники:

1) заемщики - физические лица, граждане Российской Федерации, заключившие кредитные договоры с банками (кредитными организациями) или договоры займа с юридическими лицами (некредитными организациями), по условиям которых полученные в виде кредита средства используются для приобретения жилья. Обеспечением исполнения обязательств по договорам служит залог приобретаемого жилья (ипотека);

2) продавцы жилья - физические и юридические лица, продающие жилые помещения, находящиеся в их собственности или принадлежащие другим физическим и юридическим лицам, по их поручению;

3) кредиторы - банки (кредитные организации) и иные юридические лица, предоставляющие заемщикам в установленном законом порядке ипотечные кредиты (займы).

Основными функциями кредитора являются:

1) предоставление ипотечного кредита на основе оценки платежеспособности и кредитоспособности заемщика в соответствии с требованиями и условиями кредитования;

2) оформление кредитного договора (договора займа) и договора об ипотеке;

3) обслуживание выданных ипотечных кредитов.

По договору об ипотеке жилья кредитор становится залогодержателем, что дает ему возможность в случае неисполнения заемщиком обязательств по кредитному договору получить удовлетворение своих денежных требований к должнику из стоимости заложенного жилого помещения преимущественно перед другими кредиторами залогодателя;

4) операторы вторичного рынка ипотечных кредитов (агентства по ипотечному жилищному кредитованию) - специализированные организации, осуществляющие рефинансирование кредиторов, выдающих долгосрочные ипотечные жилищные кредиты населению.

К основным функциям операторов вторичного рынка относятся:

1) рефинансирование кредиторов на основе установленных стандартов и требований, предъявляемых к процедурам ипотечного кредитования;

2) выпуск эмиссионных ипотечных ценных бумаг;

3) привлечение средств инвесторов в сферу жилищного кредитования;

4) оказание кредиторам содействия во внедрении рациональной практики проведения операций ипотечного кредитования и в разработке типов ипотечных кредитов, более доступных для заемщиков и менее рискованных для кредиторов;

5) органы государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним - государственные органы, обеспечивающие государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

Основными функциями этих органов являются:

а) регистрация сделок купли-продажи жилых помещений, оформление перехода прав собственности к новому собственнику;

б) регистрация договоров об ипотеке и права ипотеки;

в) хранение и предоставление информации по правам собственности и обременению залогом жилья всем участникам ипотечного рынка;

б) страховые компании - страховые компании, имеющие лицензии, осуществляющие имущественное страхование (страхование заложенного жилья), личное страхование заемщиков и страхование гражданско-правовой ответственности участников ипотечного рынка;

7) оценщики - юридические и физические лица, имеющие право на осуществление профессиональной оценки жилых помещений, являющихся предметом залога при ипотечном кредитовании;

8) риелторские фирмы - юридические лица, являющиеся профессиональными посредниками на рынке купли-продажи жилья.

К функциям риелторов относятся подбор вариантов купли-продажи жилья для заемщиков и продавцов жилья, помощь в заключении сделок по купле-продаже, организация продажи жилья по поручению других участников рынка жилья, участие в организации проведения торгов по реализации жилья, на которое обращено взыскание;

9) инвесторы - юридические и физические лица, приобретающие ценные бумаги, обеспеченные ипотечными кредитами, эмитируемые кредиторами или операторами вторичного рынка. К их числу относятся пенсионные фонды, страховые компании, инвестиционные банки, паевые инвестиционные фонды и др.;

10) инфраструктурные звенья системы ипотечного кредитования - нотариат, паспортные службы, органы опеки и попечительства, юридические консультации и т.д., обеспечивающие необходимое юридическое сопровождение сделок с жилыми помещениями, регистрацию граждан по месту жительства (в том числе в заложенных квартирах и домах), защиту прав несовершеннолетних при заключении сделок с недвижимостью.

Государство определяет концепцию развития системы ипотечного жилищного кредитования и формирует правовую базу для надежного и эффективного функционирования системы ипотечного кредитования, создает механизм социальной защиты заемщиков, проводит налоговую политику, стимулирующую участников рынка ипотечного кредитования, создает необходимые институты для организации рынка и участвует в управлении ими.

В настоящее время долгосрочные жилищные кредиты населению предоставляют универсальные коммерческие банки. Концепция развития ипотечного кредитования, утвержденная Постановлением Правительства РФ, предполагает, что расширение подобных операций, рост масштабов рынка неминуемо приведут к созданию специализированных кредитных организаций, ограничивающихся деятельностью по ипотечному кредитованию населения. Создание кредитных организаций типа "ипотечных банков", "ссудосберегательных ассоциаций", "стройсберкасс" позволит повысить профессионализм и качество услуг, предлагаемых населению банками и кредитными организациями. Их создание и работа в сфере кредитования населения во многом будут определяться адекватным развитием банковского законодательства и созданием необходимой нормативной базы, регулирующей их деятельность.

Однако реальное положение банковского сектора по состоянию на конец 2005 г. (за год в стране было закрыто около 30 банков, а оставшееся их число чуть более одной тысячи, при том, что не у всех банков есть разрешение на привлечение денежных средств граждан на вклады) говорит о том, что предполагаемые "радужные" перспективы появления "ипотечных" банков далеки от реализации: если банк будет заниматься только ипотечным кредитованием, то довольно скоро он разорится. Далеко не каждый банк может позволить себе ипотечное кредитование широких масс населения со средним доходом. Однако все же за последние годы ипотечный кредит стал более доступным пусть и не для "широких масс населения" со средним доходом, поскольку таких в большинстве регионов страны просто нет, но его получение стало более "реальным".

Долгосрочные ипотечные жилищные кредиты предоставляются на срок от 3 и более лет (оптимально на данном этапе 10 - 15 лет). Благодаря длительному сроку погашения уменьшается размер ежемесячных выплат заемщика. Сумма кредита составляет не более 60 - 70% рыночной стоимости покупаемого жилья, являющегося при этом предметом залога. Заемщик обязан внести

первоначальный взнос на оплату части жилья, как правило, в сумме 30 - 40% его стоимости за счет собственных средств.

Кредит и проценты по нему выплачиваются в форме ежемесячных платежей, рассчитанных по формуле аннуитетных платежей (ежемесячный платеж включает полный платеж по процентам, начисляемым на остаток основного долга, а также часть самого кредита, рассчитываемую таким образом, чтобы все ежемесячные платежи при фиксированной процентной ставке были равными на весь кредитный период). Это удобно как для заемщика (поскольку он может четко планировать свой семейный бюджет), так и для кредитора.

Величина ежемесячного платежа по кредиту не должна превышать 30 - 35% совокупного дохода заемщика и созаемщиков (в том случае, если они имеются) за соответствующий расчетный период. При процедуре оценки вероятности погашения кредита кредитор использует официально подтвержденную информацию о текущих доходах заемщика и созаемщиков.

Приобретенное в кредит жилье служит в качестве обеспечения кредита (передается в залог кредитору). Это означает, что в случае неисполнения заемщиком обязательств осуществляется обращение взыскания на жилье с последующей его реализацией, чтобы погасить задолженность заемщика по кредиту перед кредитором. Оставшаяся после погашения кредита сумма за вычетом расходов, связанных с процедурой обращения взыскания и продажи жилья, возвращается бывшему заемщику.

Заемщик и все совершеннолетние члены его семьи дают нотариально заверяемое согласие на освобождение приобретенного за счет кредитных средств и переданного в ипотеку жилого помещения в случае обращения на него взыскания. Передаваемое в ипотеку жилье должно быть свободным от каких-либо ограничений (обременений), не должно быть заложено в обеспечение другого обязательства.

Приобретенное за счет кредита жилье должно использоваться заемщиком преимущественно для проживания. Сдача приобретенного жилья в аренду возможна только при согласии кредитора, что специально оговаривается в кредитном договоре.

Долгосрочный ипотечный жилищный кредит выдается на условиях платности, срочности и возвратности, а также при строгом контроле за использованием кредитных средств. Основным обеспечением возвратности кредитных средств служит залог приобретаемого за счет этих средств жилья. В кредитном договоре стороны предусматривают следующие условия: сумма предоставляемого кредита; срок, на который предоставляется кредит; размер уплачиваемых заемщиком процентов за пользование кредитом; очередность погашения кредита и процентов по нему; основания для досрочного расторжения договора и взыскания кредита и процентов по нему и другие.

В договор об ипотеке стороны включают следующие условия:

- 1) предмет ипотеки;
- 2) цена передаваемого в ипотеку помещения;
- 3) существо основного обязательства, обеспечиваемого ипотекой (предоставление кредитных средств);
- 4) размер основного обязательства, обеспечиваемого ипотекой (размер предоставляемого кредита и размер процентов за пользование денежными средствами);
- 5) срок исполнения основного обязательства, обеспечиваемого ипотекой (срок, на который предоставляется кредит);
- 6) указание на то, что передаваемое в ипотеку имущество находится в пользовании у заемщика (он же залогодатель по договору об ипотеке);

7) требования по страхованию передаваемого в ипотеку имущества; основания обращения взыскания на предмет ипотеки и другие.

Права и обязанности сторон по кредитному договору и договору об ипотеке должны гарантировать кредитору и заемщику защиту их интересов и возможность отстаивания своих прав.

В случае если заемщик не в состоянии возратить кредитные средства, кредитор имеет право обратиться взыскание на заложенное имущество.

Стандартная процедура получения ипотечного кредита состоит из следующих основных этапов:

1) предварительная квалификация (одобрение) заемщика. Заемщик должен получить всю необходимую информацию о кредиторе, об условиях предоставления кредита, о своих правах и обязанностях при заключении кредитной сделки. Кредитор, в свою очередь, оценивает возможность потенциального заемщика возратить кредит;

2) оценка кредитором вероятности погашения ипотечного кредита и определение максимально возможной суммы ипотечного кредита с учетом доходов заемщика, наличия собственных средств для первоначального взноса и оценки предмета ипотеки. Указанная процедура именуется андеррайтингом заемщика. Кредитор проверяет информацию, предоставленную заемщиком, оценивает его платежеспособность и принимает решение о выдаче кредита или дает мотивированный отказ. При положительном решении кредитор рассчитывает сумму кредита и формулирует другие важные условия его выдачи (срок, процентную ставку, порядок погашения);

3) подбор квартиры, соответствующей финансовым возможностям заемщика и требованиям кредитора. Заемщик вправе подобрать себе жилье как до обращения к кредитору, так и после. В первом случае продавец жилья и потенциальный заемщик подписывают предварительный договор купли-продажи жилого помещения, предусматривающий преимущественное право покупки данного жилья потенциальным заемщиком по согласованной сторонами цене в обусловленный сторонами срок. В этом случае кредитор оценивает жилье с точки зрения обеспечения возвратности кредита, а также рассчитывает сумму кредита исходя из доходов заемщика, вносимого первоначального взноса и стоимости жилья. Во втором случае потенциальный заемщик, уже зная сумму кредита, рассчитанную кредитором, может подобрать подходящее по стоимости жилье и заключить с его продавцом сделку купли-продажи при условии, что кредитор будет согласен рассматривать приобретаемое жилье в качестве подходящего обеспечения кредита;

4) оценка жилья - предмета ипотеки с целью определения его рыночной стоимости. После подбора квартиры для покупки в кредит оценщик, услуги которого оплачивает заемщик, осуществляет независимую оценку выбранного заемщиком жилья, а кредитор соотносит ее с размером выдаваемого кредита;

5) заключение договора купли-продажи квартиры между заемщиком и продавцом жилья и заключение кредитного договора между заемщиком и кредитором, приобретение жилья заемщиком и переход его в залог кредитору по договору об ипотеке или по закону. В случае положительного решения кредитор заключает с заемщиком кредитный договор, а заемщик вносит на свой банковский счет собственные денежные средства, которые он планирует использовать для оплаты первоначального взноса.

Обеспечение кредита может быть оформлено:

а) договором об ипотеке приобретенного жилого помещения с соответствующим нотариальным удостоверением сделки, а также государственной регистрацией возникающей ипотеки;

б) трехсторонним (смешанным) договором купли-продажи и ипотеки жилого помещения, при котором все три заинтересованные стороны последовательно и практически одновременно фиксируют, нотариально заверяют и регистрируют переход прав собственности от продавца квартиры к покупателю, а также ипотеку данной квартиры в пользу кредитора;

в) договором приобретения жилого помещения за счет кредитных средств, когда ипотека приобретаемого жилого помещения возникает в силу закона в момент регистрации договора купли-продажи;

б) проведение расчетов с продавцом жилого помещения. Заемщик осуществляет оплату стоимости жилого помещения по договору купли-продажи, используя сумму первоначального взноса и средства кредита. Целесообразно, чтобы кредитор непосредственно участвовал и полностью контролировал процесс расчетов по договору купли-продажи;

7) страхование предмета ипотеки, жизни заемщика, а также по возможности прав собственника на приобретаемое жилое помещение.

В дальнейшем кредитор производит обслуживание кредита, то есть принимает платежи от заемщика, ведет бухгалтерские записи о погашении основной задолженности и процентов, осуществляет все необходимые действия по обслуживанию выданного ипотечного кредита.

В случае выполнения обязательств по кредитному договору кредит считается погашенным, а ипотека прекращается, о чем делается соответствующая запись в государственном реестре.

В случае невыполнения заемщиком и залогодателем условий кредитного договора или договора об ипотеке кредитор обращает взыскание на заложенное жилье в судебном или внесудебном порядке. Предмет ипотеки реализуется, а полученные средства идут на погашение долга кредиторам (основной суммы долга, процентов, штрафов, пеней и т.д.), осуществление расходов по процедуре обращения взыскания и продажи предмета ипотеки. Оставшиеся средства получает заемщик.

Для снижения кредитного риска (риск невозврата кредита) необходимо:

1) обеспечить кредитору реальную возможность обращения взыскания и реализации заложенного имущества, создать условия для быстрого рассмотрения в судебных инстанциях дел, связанных с обращением взыскания на предмет залога;

2) обеспечить надежную систему регистрации земли, недвижимого имущества, ипотеки и других прав в целях уменьшения для кредитора риска появления непредусмотренных прав;

3) отработать механизм андеррайтинга ипотечных кредитов, повысив тем самым их обоснованность;

4) выработать надежные процедуры предоставления и обслуживания ипотечных кредитов.

Для снижения риска процентной ставки (риска превышения стоимости кредитных ресурсов, привлекаемых кредитором, над ставкой процентов по уже выданным ипотечным кредитам) возможно использование кредиторами при расчете платежей по кредиту различных методов их индексации с учетом инфляции и доходов заемщика.

Для решения проблемы снижения данного вида риска ключевым вопросом является разработка системы надежных показателей, отражающих изменение рыночной процентной ставки.

Снижение риска ликвидности непосредственно связано с развитием вторичного рынка ипотечных кредитов, созданием условий для привлечения

долгосрочных ресурсов в данную сферу, обеспечением рефинансирования выданных кредиторами ипотечных жилищных кредитов.

Ни один коммерческий банк не в состоянии формировать кредитный портфель из долгосрочных кредитов, опираясь при этом на краткосрочные источники. Несоответствие банковских активов и пассивов по срокам и ставкам рано или поздно приводит к потере ликвидности и банкротству банка.

Привлечение долгосрочных ресурсов для ипотечного кредитования может осуществляться из следующих источников:

1) кредитные линии и займы, предоставляемые банками, а также иными организациями (фондами);

2) средства, предоставленные институциональными инвесторами (пенсионными фондами и страховыми организациями, паевыми инвестиционными фондами и др.) сроком на 5 - 10 лет;

3) размещение эмиссионных ипотечных ценных бумаг;

4) средства от продажи целевых облигационных займов.

11 ноября 2003 г. был принят Федеральный закон N 152-ФЗ "Об ипотечных ценных бумагах" (с изм. и доп. от 29 декабря 2004 г.). Согласно данному Федеральному закону ипотечные ценные бумаги - облигации с ипотечным покрытием и ипотечные сертификаты участия; облигация с ипотечным покрытием - облигация, исполнение обязательств по которой обеспечивается залогом ипотечного покрытия; ипотечный сертификат участия - именная ценная бумага, удостоверяющая долю ее владельца в праве общей собственности на ипотечное покрытие, право требовать от выдавшего ее лица надлежащего доверительного управления ипотечным покрытием, право на получение денежных средств, полученных во исполнение обязательств, требования по которым составляют ипотечное покрытие, а также иные права, предусмотренные ФЗ "Об ипотечных ценных бумагах".

Ипотечное покрытие могут составлять только обеспеченные ипотекой требования о возврате основной суммы долга и об уплате процентов по кредитным договорам и договорам займа, в том числе удостоверенные закладными, и (или) ипотечные сертификаты участия, удостоверяющие долю их владельцев в праве общей собственности на другое ипотечное покрытие, денежные средства в валюте Российской Федерации или иностранной валюте, а в определенных случаях и государственные ценные бумаги.

Требования по обеспеченным ипотекой обязательствам могут входить в состав ипотечного покрытия только в случае их соответствия следующим условиям:

1) основная сумма долга по обеспеченному ипотекой обязательству по каждому договору или закладной не должна превышать семьдесят процентов определенной независимым оценщиком рыночной стоимости (денежной оценки) недвижимого имущества, являющегося предметом ипотеки;

2) договор об ипотеке, обеспечивающий соответствующие требования, не должен предусматривать возможность замены или отчуждения залогодателем заложенного недвижимого имущества, являющегося предметом ипотеки, без согласия залогодержателя;

3) недвижимое имущество, заложенное в обеспечение исполнения соответствующего обязательства, должно быть застраховано от риска утраты или повреждения в пользу кредитора по обеспеченному ипотекой обязательству в течение всего срока действия обязательства. При этом страховая сумма должна быть не менее чем размер (сумма) обеспеченного ипотекой требования;

4) в случае если должником по обеспеченному ипотекой обязательству является физическое лицо, его жизнь и здоровье должны быть застрахованы в

течение всего срока действия обязательства в пользу такого физического лица. При этом страховая сумма должна быть не менее чем размер (сумма) обеспеченного ипотекой требования;

5) предметом договора займа должны являться только денежные средства.

При определении размера ипотечного покрытия не должно учитываться требование по обязательству, в отношении которого:

1) срок неисполнения составляет более чем шесть месяцев;

2) утрачен предмет ипотеки, в том числе вследствие вступления в законную силу решения суда о признании недействительным или прекращении по иным основаниям права залога на недвижимое имущество (ипотеки);

3) вступило в законную силу решение суда о признании обязательства недействительным или прекращении его по иным основаниям;

4) должник по обязательству признан несостоятельным (банкротом).

Требование по обеспеченному ипотекой обязательству, входящее в состав ипотечного покрытия, должно быть подтверждено:

1) выпиской из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним;

2) договором об ипотеке, на котором совершена специальная регистрационная надпись, удостоверяющая проведение государственной регистрации в соответствии с законодательством Российской Федерации о государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, или его нотариально удостоверенной копией;

3) кредитным договором или договором займа, на основании которых возникло обеспеченное ипотекой обязательство, либо нотариально удостоверенной копией договора;

4) документом, который выражает содержание сделки, по которой были переданы права кредитора и залогодержателя по обеспеченному ипотекой обязательству и на котором совершена специальная регистрационная надпись, удостоверяющая проведение государственной регистрации в соответствии с законодательством Российской Федерации о государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, в случае, если имела место передача (уступка) таких прав, или его нотариально удостоверенной копией.

В случае если имели место составление и выдача закладной, для подтверждения входящего в состав ипотечного покрытия требования по обеспеченному ипотекой обязательству достаточно наличия закладной.

Эмиссия облигаций с ипотечным покрытием может осуществляться только ипотечными агентами и кредитными организациями. Кредитные организации, осуществляющие эмиссию облигаций с ипотечным покрытием, обязаны выполнять установленные в соответствии с федеральными законами требования Центрального банка РФ, а также выполнять следующие дополнительные обязательные нормативы (соотношение определенных активов и пассивов), величина и методики определения которых устанавливаются Центральным банком РФ:

1) минимальное соотношение размера предоставленных кредитов с ипотечным покрытием и собственных средств (капитала);

2) минимальное соотношение размера ипотечного покрытия и объема эмиссии облигаций с ипотечным покрытием;

3) максимальное соотношение совокупной суммы обязательств кредитной организации перед кредиторами, которые в соответствии с федеральными законами имеют приоритетное право на удовлетворение своих требований перед владельцами облигаций с ипотечным покрытием, и собственных средств (капитала).

Центральный банк РФ вправе устанавливать для кредитных организаций, осуществляющих эмиссию облигаций с ипотечным покрытием, особенности расчета и значений следующих обязательных нормативов, определенных Федеральным законом от 10 июля 2002 г. N 86-ФЗ "О Центральном банке Российской Федерации (Банке России)" (с изм. и доп. от 10 января, 23 декабря 2003 г., 29 июня, 29 июля, 23 декабря 2004 г., 18 июня, 18 июля 2005 г.):

- 1) норматив достаточности собственных средств (капитала);
- 2) нормативы ликвидности;
- 3) размер процентного и валютного риска.

Центральный банк РФ устанавливает для кредитных организаций, осуществляющих эмиссию облигаций с ипотечным покрытием, требования к раскрытию информации о своей деятельности дополнительно к требованиям, установленным другими федеральными законами.

Кредитная организация не вправе осуществлять эмиссию облигаций с ипотечным покрытием, если она не выполняет хотя бы одно из требований, установленных в соответствии с законодательством.

К кредитным организациям, которые осуществляют эмиссию облигаций с ипотечным покрытием и нарушают обязательные нормативы и иные требования Центрального банка РФ, применяются меры, предусмотренные ст. 74 ФЗ "О Центральном банке РФ (Банке России)".

Предметом деятельности ипотечного агента может быть только приобретение требований по кредитам (займам), обеспеченным ипотекой, и (или) залладных.

Требования по кредитам (займам), обеспеченным ипотекой, и (или) залладные могут быть приобретены ипотечным агентом на основании договора купли-продажи, мены, цессии (уступки требования), иной сделки об отчуждении этого имущества, в том числе связанной с оплатой уставного капитала (акций) ипотечного агента этим имуществом, а также в результате универсального правопреемства.

Ипотечный агент может иметь гражданские права и нести гражданские обязанности, необходимые для осуществления указанной деятельности, в том числе осуществлять эмиссию облигаций с ипотечным покрытием, нести обязанности перед третьими лицами, связанные с осуществлением эмиссии и исполнением обязательств по облигациям с ипотечным покрытием, а также с обеспечением деятельности ипотечного агента.

Указанная деятельность может осуществляться только ипотечным агентом в форме акционерного общества. В уставе ипотечного агента должны быть определены предмет и цель его деятельности в соответствии с ФЗ "Об ипотечных ценных бумагах". Внесение в устав ипотечного агента изменений и (или) дополнений, связанных с изменением и (или) дополнением предмета или цели его деятельности, не допускается.

Полное фирменное наименование ипотечного агента на русском языке должно содержать слова "ипотечная специализированная организация" или "ипотечный агент".

В учредительных документах ипотечного агента должно быть указано общее количество выпусков облигаций с ипотечным покрытием, для эмиссии которых он создается. Изменение общего количества выпусков облигаций с ипотечным покрытием, для эмиссии которых создается ипотечный агент, не допускается. После исполнения обязательств по облигациям с ипотечным покрытием всех выпусков ипотечный агент подлежит ликвидации.

Ипотечный агент не может иметь штат сотрудников. Полномочия единоличного исполнительного органа ипотечного агента должны быть переданы

коммерческой организации. Ведение бухгалтерского учета ипотечного агента должно быть передано специализированной организации. Коммерческая организация, которой переданы полномочия единоличного исполнительного органа ипотечного агента, не может вести бухгалтерский учет этого ипотечного агента.

Специализированная организация, которой передано ведение бухгалтерского учета ипотечного агента, не может осуществлять полномочия единоличного исполнительного органа этого ипотечного агента.

Ипотечные агенты не вправе заключать возмездные договоры с физическими лицами и осуществлять виды предпринимательской деятельности, не предусмотренные ФЗ "Об ипотечных ценных бумагах". Нарушение указанного требования является основанием для обращения федерального органа исполнительной власти по рынку ценных бумаг в суд с требованием о ликвидации ипотечного агента.

Сделки, совершенные с несоблюдением указанного требования от имени ипотечного агента коммерческой организацией, которой переданы полномочия единоличного исполнительного органа ипотечного агента, создают, изменяют и прекращают гражданские права и обязанности для коммерческой организации и не влекут за собой для ипотечного агента обязанностей ни в отношении коммерческой организации, ни в отношении третьих лиц.

В общем виде схема организации целостной системы долгосрочного ипотечного жилищного кредитования, построенная на взаимодействии первичного и вторичного рынков ипотечных кредитов, выглядит следующим образом.

На первичном рынке ипотечных кредитов кредиторы выдают населению ипотечные кредиты. Для обеспечения быстрого возврата кредитных ресурсов и решения проблемы ликвидности кредиторы могут уступить права требования по кредитам или закладным специально созданным для этой цели организациям - операторам вторичного рынка ипотечных кредитов (агентствам по ипотечному жилищному кредитованию). В этом случае заключается соответствующее соглашение между первичным кредитором и агентством об уступке прав требования по кредитам или закладным, а также договор доверительного управления приобретенными правами требования. Это позволяет кредитору продолжать четко контролировать заемщика, получать комиссионные за обслуживание кредита, а на средства, полученные от агентства, расширить кредитные операции.

Партнерами агентства могут стать кредиторы, отвечающие его квалификационным требованиям. Кредитор должен гарантировать агентству, что кредиты или закладные отвечают установленным требованиям и стандартам, предоставлять ему на постоянной основе необходимую финансовую информацию и другие сведения, а также обеспечивать доступ к документам, касающимся их взаимоотношений.

Агентство периодически проводит выборочные проверки ипотечных кредитов. Если в ходе проверки будут выявлены кредиты, не соответствующие установленным требованиям и стандартам, кредитор обязан либо исправить нарушение, либо выкупить кредиты или закладные. В случае ненадлежащего исполнения кредитором договора доверительного управления агентство имеет право расторгнуть с ним договор о сотрудничестве и передать кредиты на обслуживание в другую кредитную организацию.

Агентство устанавливает обязательные для кредиторов критерии оценки вероятности возврата кредита, которые включают анализ платежеспособности заемщика, выполнения им предыдущих финансовых обязательств (кредитная

история), наличие собственных средств, а также оценку стоимости и состояния передаваемого в залог имущества.

В рамках договора доверительного управления кредитор обеспечивает контроль за своевременной уплатой заемщиком налогов на заложенное имущество и страховых взносов. Механизм доверительного управления приобретенными правами требования по кредитам в случае банкротства первичного кредитора защищает интересы агентств, так как данные права требования не будут входить в состав имущества, составляющего конкурсную массу.

Использование счетов доверительного управления для обслуживания кредитов предусматривает обязательную ежемесячную отчетность, что обеспечивает действенный контроль за операциями агентств и кредиторов со стороны Центрального банка РФ.

Деятельность специализированного института вторичного рынка ипотечных кредитов будет способствовать перераспределению рисков ипотечного кредитования. Речь идет о снижении риска ликвидности и процентного риска, возникающих при несоответствии структуры активов и пассивов первичных кредиторов, и его переносе на агентства.

Эта модель организации рефинансирования кредитных организаций позволяет реализовать в себе и другие модели привлечения кредитных ресурсов в сферу жилищного кредитования. Так, например, агентство по ипотечному жилищному кредитованию может стать доверительным управляющим общего фонда банковского управления или паевого инвестиционного фонда, а также может осуществлять выпуск облигаций или ипотечных ценных бумаг.

Глава 5. ПРЕДОСТАВЛЕНИЕ ЖИЛИЩНЫХ ЛЬГОТ

В данном разделе мы рассмотрим порядок предоставления всех возможных льгот по ныне действующему законодательству.

Жилищный сертификат

Постановлением Правительства РФ от 22 июня 2004 г. утверждены Правила предоставления за счет федерального бюджета жилищных субсидий гражданам, выезжающим (выехавшим) из районов Крайнего Севера и приравненных к ним местностей. Данные Правила применяются к правоотношениям, возникающим с 1 января 2005 г.

Правила определяют порядок предоставления жилищных субсидий, выделяемых за счет средств федерального бюджета на приобретение (строительство) жилья гражданам Российской Федерации, имеющим право на получение указанных субсидий в соответствии с Федеральным законом от 25 октября 2002 г. N 125-ФЗ "О жилищных субсидиях гражданам, выезжающим из районов Крайнего Севера и приравненных к ним местностей" (далее соответственно - жилищные субсидии, граждане, Закон). Граждане принимают решение о получении жилищной субсидии добровольно и могут реализовать свое право на получение и использование жилищной субсидии за счет средств федерального бюджета один раз. Предоставление жилищных субсидий гражданам осуществляется путем выдачи государственного жилищного сертификата (далее - сертификат) согласно спискам, сформированным органами исполнительной власти субъектов РФ.

Сертификат является именованным документом, подтверждающим право гражданина на получение жилищной субсидии, которая может использоваться только на приобретение (строительство) жилья. Данное положение Правил означает, что граждане могут приобрести жилье только для себя. Жилищный сертификат нельзя продать, подарить, передать по наследству, с ним невозможно совершить никакой другой сделки, если получателем жилья будет другой гражданин, а не тот, на которого выдали сертификат.

Размер жилищной субсидии рассчитывается органом исполнительной власти субъекта РФ, осуществляющим выдачу сертификата, в соответствии со ст. 5 Закона исходя из средней рыночной стоимости 1 кв. м общей площади жилья в субъекте РФ, избранном гражданином для постоянного проживания, на дату утверждения списка получателей сертификатов. Средняя рыночная стоимость 1 кв. м общей площади жилья определяется федеральным органом исполнительной власти, уполномоченным Правительством РФ.

Приложениями к приказу Министерства регионального развития ежеквартально утверждается средняя рыночная стоимость 1 кв. м общей площади жилья в каждом субъекте РФ. Размер жилищной субсидии в отношении граждан, продавших жилое помещение, принадлежавшее им на праве собственности, уменьшается на сумму, полученную по договору купли-продажи этого жилого помещения. В случае расхождения сумм, указанных в договоре купли-продажи жилого помещения и в справке органа технической инвентаризации на дату заключения договора купли-продажи, для расчета жилищной субсидии принимается наибольшая сумма.

Для оформления сертификата гражданин в течение 1 месяца с даты получения уведомления представляет в орган исполнительной власти субъекта РФ, в котором состоит на учете, заявление о предоставлении сертификата по

форме согласно приложению N 4 к Правилам, а также оригиналы с копиями следующих документов:

- 1) документы, удостоверяющие личность заявителя и проживающих с ним членов семьи;
- 2) справка о составе семьи заявителя и о занимаемом жилом помещении;
- 3) документ, подтверждающий трудовой стаж в районах Крайнего Севера и приравненных к ним местностях;
- 4) пенсионное удостоверение - для пенсионеров;
- 5) справка об инвалидности - для инвалидов I и II групп, а также для инвалидов детства;
- 6) справка органов службы занятости населения о признании заявителя в установленном порядке безработным - для безработных, состоящих не менее 1 года на учете в органах службы занятости населения по месту постоянного проживания.

Копии документов остаются в органе исполнительной власти субъекта РФ, оригиналы возвращаются заявителю. В случае продажи гражданином жилого помещения, принадлежавшего ему на праве собственности, гражданин в течение 1 месяца с даты получения уведомления представляет в орган исполнительной власти субъекта РФ договор купли-продажи жилого помещения и справку органа технической инвентаризации о его стоимости.

Сертификаты в соответствующем году не выдаются, если:

- 1) гражданин сообщил о продаже жилого помещения с нарушением срока;
- 2) являющиеся основанием для предоставления жилищной субсидии сведения в документах, представленных гражданином для получения жилищной субсидии, не соответствуют действительности;
- 3) гражданин после его постановки на учет для получения жилищной субсидии ухудшил свои жилищные условия в результате дарения, обмена занимаемого жилого помещения или приведения его в непригодное для проживания состояние.

Приобретаемое жилое помещение должно находиться на территории субъекта РФ, указанного в сертификате. Общая (жилая) площадь приобретаемого за счет средств жилищной субсидии жилого помещения (жилых помещений) в расчете на одного человека не может быть меньше нормы общей (жилой) площади жилого помещения, установленной органами государственной власти субъектов РФ для постановки на учет по улучшению жилищных условий в месте приобретения жилья. Владелец сертификата имеет право приобрести жилое помещение как за счет средств жилищной субсидии, так и с использованием дополнительных, собственных, заемных (кредитных) или иных средств. Приобретаемое жилое помещение оформляется в общую собственность всех членов семьи владельца сертификата, указанных в сертификате. Это будет общая совместная собственность, не долевая.

В случае приобретения гражданином за счет средств жилищной субсидии или с привлечением собственных, заемных (кредитных) или иных средств более одного жилого помещения на территории субъекта РФ, указанного в сертификате, право собственности на эти жилые помещения реализуется по договоренности лиц, указанных в сертификате. Таким образом, в данном случае можно сразу же оформить такую квартиру в общую долевую собственность.

Размер жилищных субсидий, предоставляемых гражданам, имеющим право на их получение, определяется ст. 5 Закона исходя из:

- 1) состава семьи, выезжающей или выехавшей из районов Крайнего Севера и приравненных к ним местностей;

2) социальной нормы площади жилья в размере 33 кв. м общей площади жилья для одиноких граждан, 42 кв. м общей площади жилья на семью из двух человек и, если семья состоит из трех и более человек, 18 кв. м общей площади жилья на каждого члена семьи;

3) средней рыночной стоимости одного квадратного метра общей площади жилья в регионе вселения. Средняя рыночная стоимость одного квадратного метра общей площади жилья в регионах вселения определяется ежеквартально федеральным органом исполнительной власти, уполномоченным Правительством РФ;

4) норматива предоставления жилищных субсидий в зависимости от стажа работы в районах Крайнего Севера и приравненных к ним местностях.

При постановке на учет имеющих право на получение жилищных субсидий инвалидов I и II групп, пенсионеров, безработных, а также при определении норматива предоставления жилищных субсидий указанным категориям граждан учитывается стаж работы в районах Крайнего Севера и приравненных к ним местностях и время нахождения на пенсии по старости или по инвалидности либо проживания граждан, признанных в установленном порядке безработными, в районах Крайнего Севера и приравненных к ним местностях.

При определении норматива предоставления жилищных субсидий инвалидам с детства, родившимся в районах Крайнего Севера и приравненных к ним местностях, за стаж работы принимается время их проживания в указанных районах и местностях со дня рождения.

Норматив предоставления жилищных субсидий определяется следующим образом:

Категории граждан и стаж работы в районах Крайнего Севера и приравненных к ним местностях	Норматив предоставления жилищных субсидий (процент от средней рыночной стоимости одного квадратного метра общей площади жилья)
Граждане, выезжающие из закрывающихся городов, поселков, с полярных станций	100
Остальные категории граждан, имеющих стаж работы:	
свыше 35 лет	100
от 30 до 35 лет	95
от 25 до 30 лет	90
от 20 до 25 лет	85
от 15 до 20 лет	80
от 10 до 15 лет	75
Инвалиды I и II групп, инвалидность которых наступила вследствие трудового увечья и стаж работы которых составляет менее 15 календарных лет	75

Отдельно действует Постановление Правительства РФ от 29 декабря 2004 г. N 866 "О порядке обеспечения жильем за счет средств федерального бюджета нуждающихся в улучшении жилищных условий граждан, подвергшихся радиационному воздействию вследствие катастрофы на Чернобыльской АЭС, аварии на производственном объединении "МАЯК", и приравненных к ним лиц".

Размер субсидии рассчитывается как произведение нормы предоставления общей площади жилого помещения, установленной для семей разной численности, с учетом дополнительной общей площади жилого помещения, предоставляемой в случаях и размерах, предусмотренных законодательством Российской Федерации, на среднюю рыночную стоимость 1 кв. м общей площади жилья в соответствующем субъекте РФ, которая определяется федеральным органом исполнительной власти, уполномоченным Правительством РФ.

Норма предоставления общей площади жилого помещения для расчета размера субсидии устанавливается в следующем размере:

- 1) 33 кв. м - для одиноко проживающих граждан;
- 2) 42 кв. м - на семью из 2 человек;
- 3) по 18 кв. м на каждого члена семьи при численности семьи 3 и более человек.

К членам семьи гражданина - получателя субсидии относятся постоянно проживающие совместно с ним супруга (супруг), их дети и родители. Другие родственники, нетрудоспособные иждивенцы, а в исключительных случаях иные лица учитываются при расчете размера субсидии при условии признания их в судебном порядке членами семьи гражданина - получателя субсидии.

Размер субсидии рассчитывается в приведенном порядке при условии, что:

1) гражданином, проживающим в жилом помещении, находящемся в государственном или муниципальном жилищном фонде, по договору социального найма принимается обязательство о расторжении указанного договора и освобождении занимаемого жилого помещения;

2) гражданином, проживающим в жилом помещении, принадлежащем ему и (или) членам его семьи на праве собственности и не имеющем обременений, принимается обязательство о безвозмездной передаче этого жилого помещения по договору органу местного самоуправления.

Обязательство о расторжении договора социального найма или о безвозмездной передаче жилого помещения органу местного самоуправления и освобождении занимаемого жилого помещения принимается и подписывается всеми совершеннолетними членами семьи. Исполнение указанного обязательства осуществляется в 3-месячный срок после приобретения гражданином жилья за счет средств предоставленной ему субсидии.

В случае продажи гражданином жилья, принадлежащего ему и (или) членам его семьи на праве собственности, размер субсидии рассчитывается как произведение средней рыночной стоимости 1 кв. м общей площади жилья в соответствующем субъекте РФ на разницу между общей площадью жилого помещения, определенной в соответствии с приведенными правилами, и общей площадью продаваемого (проданного) жилого помещения.

В случае если в используемом по договору социального найма либо принадлежащем гражданину - получателю субсидии и (или) членам его семьи на праве собственности жилом помещении совместно с ним постоянно проживают и останутся проживать граждане, не являющиеся членами его семьи, но имеющие самостоятельное право на владение и пользование этим жилым помещением, размер субсидии рассчитывается как произведение средней рыночной стоимости 1 кв. м общей площади жилья в соответствующем субъекте РФ на разницу между общей площадью жилого помещения, определенной в соответствии с приведенными выше правилами, и общей площадью занимаемого жилого помещения в части, превышающей норму предоставления общей площади жилья в расчете на количество граждан, которые останутся проживать в этом жилом помещении.

В случае если гражданин - получатель субсидии проживает в жилом помещении, принадлежащем ему и (или) членам его семьи на праве собственности, и им не принято решение о продаже этого жилого помещения либо о безвозмездной передаче его по договору органу местного самоуправления, размер субсидии, рассчитанный в соответствии с настоящими правилами, уменьшается на стоимость занимаемого жилого помещения, рассчитанную исходя из его общей площади и средней рыночной стоимости 1 кв. м жилья в соответствующем субъекте РФ.

Для получения сертификата гражданин - получатель субсидии представляет в органы, выдающие сертификат, следующие документы:

1) заявление о выдаче сертификата по форме согласно приложению N 4 к Правилам;

2) паспорт гражданина - получателя субсидии и паспорта или иные документы, удостоверяющие личность членов его семьи;

3) документ, подтверждающий право гражданина - получателя субсидии на обеспечение жильем за счет средств федерального бюджета;

4) выписка из домовой книги по месту регистрации;

5) копия финансового лицевого счета;

6) документы, подтверждающие родственные отношения гражданина - получателя субсидии и лиц, указанных им в качестве членов его семьи.

При возникновении у владельца сертификата обстоятельств, требующих замены выданного сертификата, он обращается в орган, выдавший сертификат, с заявлением о замене сертификата с указанием обстоятельств, потребовавших его замены, и приложением документов, подтверждающих эти обстоятельства. Решение о замене сертификата принимается органом, выдавшим сертификат, в течение 30 дней с даты получения заявления. Оформление и выдача нового сертификата осуществляются с учетом тех же сроков, что и при первоначальной выдаче сертификата. При замене сертификата расчет размера субсидии производится исходя из размера средней рыночной стоимости 1 кв. м общей площади жилья по субъекту РФ, действовавшего на дату выдачи сертификата, подлежащего замене, за исключением случаев замены сертификата в связи со смертью владельца сертификата (члена его семьи).

В случае смерти владельца сертификата член его семьи, действующий на основании нотариально заверенной доверенности других совершеннолетних членов семьи, обращается в орган, выдавший сертификат, с заявлением о замене сертификата. При принятии этим органом решения о замене сертификата расчет размера субсидии производится исходя из размера средней рыночной стоимости 1 кв. метра общей площади жилья по субъекту РФ, действующего на дату выдачи нового сертификата, и общей площади жилья, исчисленной с учетом измененного состава семьи.

В случае смерти члена семьи владельца сертификата владелец сертификата обращается в орган, выдавший сертификат, с заявлением о замене сертификата. При этом замена сертификата и расчет размера субсидии производятся в порядке, предусмотренном для замены сертификата в случае смерти его владельца.

Срок действия сертификата, выданного в порядке замены, составляет 6 месяцев, за исключением случая, когда замена произведена в связи со смертью владельца сертификата (члена его семьи). В этом случае срок действия сертификата составляет 9 месяцев. Орган, выдавший сертификат, на бланке нового сертификата в правом верхнем углу делает отметку: "Взамен сертификата

серия _____ номер _____". Соответствующая отметка проставляется в реестре выданных сертификатов.

В случае если в установленные сроки владелец сертификата не использовал субсидию, сертификат возвращается органу, который его выдал. Решение о сроке повторной выдачи сертификата принимается органом исполнительной власти субъекта РФ.

Субсидия предоставляется владельцу сертификата путем зачисления средств федерального бюджета на его банковский счет, открытый в кредитной организации, отобранной на конкурсной основе уполномоченным органом. Для заключения договора банковского счета и открытия банковского счета владелец сертификата в течение срока действия сертификата сдает его в банк по месту постановки на учет в качестве нуждающегося в улучшении жилищных условий.

Банк в день предъявления сертификата проверяет соответствие данных, указанных в сертификате, данным, содержащимся в паспорте владельца сертификата, заключает с владельцем сертификата договор банковского счета и открывает на его имя банковский счет для учета средств субсидии.

Субсидии на оплату коммунальных услуг

Постановлением Правительства РФ от 14 декабря 2005 г. N 761 утверждены Правила предоставления субсидий на оплату жилого помещения и коммунальных услуг.

Субсидии предоставляются гражданам в случае, если их расходы на оплату жилого помещения и коммунальных услуг, рассчитанные исходя из размера региональных стандартов нормативной площади жилого помещения, используемой для расчета субсидий, и размера региональных стандартов стоимости жилищно-коммунальных услуг, превышают величину, соответствующую максимально допустимой доле расходов граждан на оплату жилого помещения и коммунальных услуг в совокупном доходе семьи. При этом для семей со среднедушевым доходом ниже установленного прожиточного минимума максимально допустимая доля расходов уменьшается в соответствии с поправочным коэффициентом, равным отношению среднедушевого дохода семьи к прожиточному минимуму. Право на субсидии имеют:

пользователи жилого помещения в государственном или муниципальном жилищном фонде;

наниматели жилого помещения по договору найма в частном жилищном фонде;

члены жилищного или жилищно-строительного кооператива;

собственники жилого помещения (квартиры, жилого дома, части квартиры или жилого дома).

Для получения субсидии граждане (наниматели или собственники помещений, члены их семей) или лица, уполномоченные ими на основании доверенности, оформленной в соответствии с законодательством РФ, представляют в уполномоченный орган по месту постоянного жительства заявление о предоставлении субсидии с приложением следующих документов:

копии документов, подтверждающих правовые основания отнесения лиц, проживающих совместно с заявителем по месту постоянного жительства, к членам его семьи (с предъявлением оригинала, если копия нотариально не заверена). При наличии разногласий между заявителем и проживающими совместно с ним по месту постоянного жительства лицами по вопросу принадлежности к одной семье уполномоченный орган учитывает в качестве членов семьи заявителя лиц, признанных таковыми в судебном порядке;

копии документов, подтверждающих правовые основания владения и пользования заявителем жилым помещением, в котором он зарегистрирован по месту постоянного жительства (с предъявлением оригинала, если копия нотариально не заверена);

документы, содержащие сведения о лицах, зарегистрированных совместно с заявителем по месту его постоянного жительства. Если заявитель указал в заявлении о предоставлении субсидии в качестве членов своей семьи не всех граждан, зарегистрированных совместно с ним по месту его постоянного жительства, он обязан представить документы, подтверждающие правовые основания проживания в этом жилом помещении граждан, не указанных в заявлении;

документы, подтверждающие доходы заявителя и членов его семьи, учитываемые при решении вопроса о предоставлении субсидии. Индивидуальные предприниматели для подтверждения получаемых ими доходов представляют документы, предусмотренные налоговым законодательством РФ для избранной ими системы налогообложения, что удостоверяется документом налогового органа;

документы, содержащие сведения о платежах за жилое помещение и коммунальные услуги, начисленных за последний перед подачей заявления о предоставлении субсидии месяц, и о наличии (отсутствии) задолженности по оплате жилого помещения и коммунальных услуг. Если заявитель указал в заявлении о предоставлении субсидии в качестве членов своей семьи не всех граждан, зарегистрированных совместно с ним по месту его постоянного жительства, он обязан представить документы, подтверждающие размер вносимой ими платы за содержание и ремонт жилого помещения и коммунальные услуги;

копии документов, подтверждающих право заявителя и (или) членов его семьи на льготы, меры социальной поддержки, компенсации по оплате жилого помещения и коммунальных услуг (с предъявлением оригинала, если копия нотариально не заверена);

копии документов, удостоверяющих принадлежность заявителя и членов его семьи к гражданству РФ и (или) государства, с которым Российской Федерацией заключен международный договор, в соответствии с которым предусмотрено предоставление субсидий на оплату жилого помещения и коммунальных услуг (с предъявлением оригинала, если копия нотариально не заверена).

На одну семью предоставляется одна субсидия. Субсидия предоставляется сроком на 6 месяцев. Уполномоченный орган принимает решение о предоставлении субсидии или об отказе в ее предоставлении, рассчитывает размер субсидии и направляет (вручает) соответствующее решение заявителю в течение 10 рабочих дней с даты получения всех документов.

Субсидии вынужденным переселенцам предоставляются на основе Приказа МВД РФ от 9 октября 2002 г. "Об утверждении Порядка предоставления вынужденным переселенцам безвозмездной субсидии на строительство или приобретение жилья". Субсидия предоставляется вынужденным переселенцам подразделениями по делам миграции министерств внутренних дел, главных управлений, управлений внутренних дел субъектов Российской Федерации в порядке очередности по сводному списку вынужденных переселенцев, состоящих в органах местного самоуправления на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий (в постоянном жилье). Размер субсидии рассчитывается подразделениями по делам миграции МВД, ГУВД, УВД субъектов Российской Федерации, осуществляющими выдачу субсидии.

Для расчета размера субсидии средняя рыночная стоимость 1 кв. м общей площади жилья при приобретении (строительстве) жилья принимается по нормативу, ежеквартально утверждаемому Государственным комитетом Российской Федерации по строительству и жилищно-коммунальному комплексу по субъектам Российской Федерации в соответствии с распоряжением Правительства Российской Федерации от 16 марта 2000 г. N 394-р.

В состав семьи получателя субсидии включаются члены семьи, состоящие совместно с ним в сводном списке вынужденных переселенцев, имеющие статус вынужденного переселенца, предоставленный им в порядке, определенном Законом Российской Федерации "О вынужденных переселенцах" (в редакции Федерального закона от 20 декабря 1995 г. N 202-ФЗ), и их несовершеннолетние дети, независимо от наличия у них статуса вынужденного переселенца. Получатель субсидии имеет право приобрести или построить жилое помещение по стоимости, превышающей размер предоставляемой субсидии. При этом для оплаты жилого помещения в размере, превышающем размер субсидии, он использует собственные или заемные средства. Не допускается приобретение или строительство получателем субсидии жилого помещения (в расчете на одного члена семьи получателя субсидии), площадь которого ниже нормы общей (жилой) площади жилого помещения, устанавливаемой органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации для принятия граждан на учет нуждающихся в улучшении жилищных условий. Вынужденные переселенцы, использовавшие выделенную субсидию, снимаются с учета по улучшению жилищных условий.

При выдаче субсидии подразделение по делам миграции МВД, ГУВД, УВД субъекта Российской Федерации, в котором вынужденный переселенец состоит на учете, проверяет наличие следующих документов:

- 1) заявление на получение субсидии;
- 2) паспорт или иной документ, удостоверяющий личность каждого члена семьи, указанного в заявлении;
- 3) удостоверение вынужденного переселенца на каждого совершеннолетнего члена семьи;
- 4) свидетельство о браке или расторжении брака;
- 5) акт проверки жилищных условий, составленный соответствующим органом местного самоуправления по месту жительства заявителя и членов его семьи;
- 6) сведения из органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, о наличии или отсутствии в собственности жилого помещения.

При необходимости подразделения по делам миграции МВД, ГУВД, УВД субъектов Российской Федерации могут затребовать копию финансового лицевого счета, выписку из домовой книги с места жительства заявителя и членов его семьи. Это исчерпывающий перечень документов, предоставления других документов требовать нельзя.

Решение о выдаче субсидии принимается комиссией, создание которой предусмотрено пунктом 14 Положения о жилищном обустройстве вынужденных переселенцев в Российской Федерации, утвержденного Постановлением Правительства Российской Федерации от 8 ноября 2000 г. N 845, оформляется протоколом и утверждается начальником подразделения по делам миграции МВД, ГУВД, УВД субъекта Российской Федерации или его заместителем.

По мере зачисления на лицевые счета подразделений по делам миграции МВД, ГУВД, УВД субъектов Российской Федерации, открытых в территориальных органах федерального казначейства, средств федерального бюджета, выделяемых на предоставление вынужденным переселенцам субсидий, получателю субсидии выдается свидетельство о предоставлении вынужденному

переселенцу безвозмездной субсидии на строительство или приобретение жилья по форме, установленной законодательством РФ. Свидетельство удостоверяет право гражданина на получение субсидии.

Расчет субсидии производится на дату выдачи Свидетельства. Свидетельство дает гражданину право открыть в уполномоченном банке именной блокированный целевой счет, предназначенный для зачисления средств, предусмотренных субсидией. Для выплаты вынужденным переселенцам субсидий между Министерством внутренних дел Российской Федерации и банком заключается соглашение, которое регулирует взаимоотношение сторон, участвующих в выплате субсидии. Ответственность за своевременное и правильное оформление документов по предоставлению субсидии несет начальник подразделения по делам миграции МВД, ГУВД, УВД субъекта Российской Федерации. Подразделениями по делам миграции МВД, ГУВД, УВД субъектов Российской Федерации в установленном порядке ведутся реестры предоставленных и использованных субсидий по форме согласно приложению N 2 к Порядку, утвержденному Приказом МВД РФ от 9 октября 2002 г. Копии реестров, предоставленных и использованных субсидий, направляются подразделениями по делам миграции МВД, ГУВД, УВД субъектов РФ в МВД России ежеквартально.

При выдаче Свидетельства получателю разъясняются условия его действия. Срок действия Свидетельства не превышает 6 месяцев со дня его выдачи подразделениями по делам миграции МВД, ГУВД, УВД субъектов РФ. При утере либо выявлении неточностей в оформлении Свидетельства вынужденный переселенец сообщает об этом в подразделение по делам миграции МВД, ГУВД, УВД субъекта РФ, выдавшее Свидетельство. Решение о замене Свидетельства принимается подразделением по делам миграции МВД, ГУВД, УВД субъекта РФ, выдавшим свидетельство, в 5-дневный срок со дня поступления заявления его получателя. В новом Свидетельстве указывается тот же размер субсидии, и срок его действия исчисляется с даты ранее выданного Свидетельства. На вновь выдаваемом Свидетельстве в правом верхнем углу производится запись "Взамен ранее выданного".

В случае смерти получателя субсидии в период срока действия Свидетельства совершеннолетний член семьи получателя субсидии с письменного согласия остальных членов семьи может обратиться в подразделение по делам миграции МВД, ГУВД, УВД субъекта РФ, выдавшее Свидетельство, с заявлением о переоформлении Свидетельства на его имя. Заявление должно быть рассмотрено подразделением по делам миграции МВД, ГУВД, УВД субъекта РФ в 5-дневный срок. При принятии решения о переоформлении Свидетельства ранее выданное Свидетельство изымается и считается недействительным, после чего выдается новое Свидетельство.

Расчет размера субсидии производится на дату выдачи переоформленного Свидетельства. Срок действия переоформленного Свидетельства в этом случае исчисляется с даты его выдачи. При приобретении жилья по договору купли-продажи или договору на финансирование приобретения квартиры при участии в достройке многоквартирного дома высокой степени технической готовности (не менее 70%) получатель Свидетельства представляет в подразделение по делам миграции МВД, ГУВД, УВД субъекта Российской Федерации, выдавшее Свидетельство, договор купли-продажи жилого помещения или договор долевого участия. Договор купли-продажи жилого помещения должен быть зарегистрирован в органе, уполномоченном осуществлять на территории субъекта РФ государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним в

порядке, установленном Федеральным законом "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним".

В случае если стоимость жилого помещения по договору купли-продажи жилого помещения или договору долевого участия превышает размер субсидии, указанный в Свидетельстве, в договоре необходимо предусмотреть порядок оплаты недостающей суммы.

Подразделение по делам миграции МВД, ГУВД, УВД субъекта Российской Федерации в течение 3 рабочих дней со дня представления получателем субсидии договора купли-продажи жилого помещения или договора долевого участия осуществляет проверку:

- соответствия договора данным паспорта (документа, его заменяющего) получателя Свидетельства;

- наличия документа, подтверждающего зачисления собственных и (или) заемных средств получателем Свидетельства на его именной блокированный целевой счет или на счет продавца жилья по договору купли-продажи жилого помещения либо застройщику по договору долевого участия, в случае если стоимость жилого помещения превышает размер субсидии, указанной в Свидетельстве;

- наличия в договоре купли-продажи жилого помещения отметки органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, а также соблюдение в договоре купли-продажи жилого помещения или договоре долевого участия требования о норме общей (жилой) площади.

При отсутствии замечаний подразделение по делам миграции МВД, ГУВД, УВД субъекта РФ в течение 3 рабочих дней представляет в территориальный орган федерального казначейства в соответствующем субъекте РФ копии договора купли-продажи жилого помещения или договора долевого участия и Свидетельства и платежный документ на зачисление на именной блокированный целевой счет получателя Свидетельства суммы в размере предоставляемой субсидии.

Финансирование строительства индивидуального жилого дома за счет средств субсидии осуществляется на основании договора подряда на строительство индивидуального жилого дома, заключенного в установленном порядке получателем Свидетельства с подрядчиком. Подразделение по делам миграции МВД, ГУВД, УВД субъекта РФ в течение 3 рабочих дней со дня представления получателем субсидии договора подряда на строительство индивидуального жилого дома осуществляет проверку:

- 1) соответствия договора подряда на строительство индивидуального жилого дома данным паспорта (документа, его заменяющего) получателя Свидетельства;

- 2) наличия документа, подтверждающего зачисления собственных и (или) заемных средств получателем Свидетельства на его именной блокированный целевой счет или на счет подрядчика, осуществляющего строительство по договору подряда на строительство индивидуального жилого дома, в случае если стоимость жилого помещения превышает размер субсидии, указанной в Свидетельстве;

- 3) наличия в договоре подряда на строительство индивидуального жилого дома подписей, печати подрядчика и его реквизитов, а также соблюдение требования о норме общей (жилой) площади.

При отсутствии замечаний подразделение по делам миграции МВД, ГУВД, УВД субъекта Российской Федерации в течение 3 рабочих дней представляет в территориальный орган федерального казначейства в соответствующем субъекте Российской Федерации копии договора подряда на строительство индивидуального жилого дома, Свидетельства и платежный документ на

зачисление на именной блокированный целевой счет получателя Свидетельства для последующего перечисления их подрядчику на авансирование работ в размере до 30% предоставляемой субсидии. Для оплаты этапов работ в соответствии с договором подряда на строительство индивидуального жилого дома владелец Свидетельства представляет в подразделение по делам миграции МВД, ГУВД, УВД субъекта Российской Федерации, выдавшее Свидетельство, акты приемки выполненных работ, оформленные в установленном порядке и подписанные владельцем Свидетельства.

Подразделение по делам миграции МВД, ГУВД, УВД субъекта РФ, выдавшее Свидетельство по мере предоставления акта приемки выполненных работ, проверяет его на соответствие договору подряда на строительство индивидуального жилого дома и в течение 3 рабочих дней представляет его и платежный документ в территориальный орган федерального казначейства в соответствующем субъекте Российской Федерации на зачисление на именной блокированный целевой счет получателя Свидетельства суммы, указанной в акте приемки выполненных работ. Средства на оплату выполненных работ согласно договору подряда на строительство индивидуального жилого дома перечисляются банком в соответствии с Соглашением подрядчику при наличии поручения от получателя Свидетельства после зачисления средств федерального бюджета на именной блокированный целевой счет получателя Свидетельства. При выполнении всех работ, предусмотренных договором подряда на строительство индивидуального жилого дома, для окончательного расчета с подрядной организацией подразделение по делам миграции МВД, ГУВД, УВД субъекта РФ представляет в территориальный орган федерального казначейства утвержденный в установленном порядке акт приемки законченного строительством объекта приемочной комиссией и перечисляет через территориальный орган федерального казначейства остаток средств по договору подряда на строительство индивидуального жилого дома в банк для зачисления их на именной блокированный целевой счет получателя Свидетельства и оплаты выполненных работ подрядчику.

Одновременно подразделение по делам миграции МВД, ГУВД, УВД субъекта РФ информирует банк об окончании финансирования по этому договору подряда на строительство индивидуального жилого дома и о закрытии именной блокированного целевого счета получателя Свидетельства. Выписка с именного блокированного целевого счета о его закрытии, а также Свидетельство, по которому в течение срока его действия финансирование открыто не было, возвращаются в подразделение по делам миграции МВД, ГУВД, УВД субъекта РФ.

Существует два Приказа Госстроя РФ от 1 августа и 9 июля 2002 г. "Об утверждении Порядка использования средств безвозмездных субсидий, предоставляемых гражданам, лишившимся жилья или части его в результате паводка, произошедшего в июне 2002 г. на территории Чеченской Республики" и "Об утверждении Порядка использования средств безвозмездных субсидий, предоставляемых гражданам, лишившимся жилья или части его в результате паводка, произошедшего в июне 2002 г. на территории Южного федерального округа".

Субсидии на строительство, восстановление или приобретение жилья предоставляются гражданам, пострадавшим в результате паводка, произошедшего в июне 2002 г. на территории Чеченской Республики, и лишившимся жилья или части его. Предельный размер субсидии на строительство, восстановление или приобретение жилья определяется по формуле:

$$P = H \times C,$$

где H - социальная норма общей площади жилья, которая составляет:

- 1) на одного человека - 33 кв. м;
 - 2) на семью из двух человек - 42 кв. м;
 - 3) на семью из трех человек и более - 18 x N кв. м,
- где N - количество членов семьи;

C - расчетная стоимость 1 кв. м общей площади жилья, определяемая для строительства и приобретения жилья в соответствии с Постановлением Госстроя России от 30.05.2002 N 31 "О средней рыночной стоимости 1 кв. м общей площади жилья на III квартал 2002 г. для расчета безвозмездных субсидий и ссуд на приобретение жилых помещений всеми категориями граждан, которым указанные субсидии и ссуды предоставляются за счет средств федерального бюджета" (зарегистрирован в Минюсте России 24.06.2002, регистрационный N 3531).

Размер стоимости восстановления частично разрушенного жилья устанавливается Правительством Чеченской Республики исходя из фактической степени повреждения жилья, определяемой федеральной системой технической инвентаризации (ФГУП "Ростехинвентаризация" Госстроя России). При этом предельный размер субсидии, предоставляемой за счет средств федерального бюджета, определен Правительством Российской Федерации из расчета до 30 тыс. рублей на семью в зависимости от степени повреждения жилья (распоряжение Правительства Российской Федерации от 12.07.2002 N 955-р). Расчет размера субсидии производится Правительством Чеченской Республики, указывается соответственно в Свидетельстве или реестре получателей субсидий граждан, лишившихся жилья или части его в результате наводнения, произошедшего в июне 2002 г. на территории Чеченской Республики, и изъявивших желание использовать предоставляемую субсидию, и является неизменным.

Срок действия Свидетельства составляет 9 месяцев с даты его выдачи. Организация работы по предоставлению гражданам, пострадавшим от паводка, произошедшего в июне 2002 г. на территории Чеченской Республики, информации об условиях и порядке использования средств субсидий для финансирования строительства, восстановления или приобретения жилья осуществляется Правительством Чеченской Республики или уполномоченным органом. Решение об использовании средств субсидии для финансирования строительства, восстановления жилья подрядным способом или собственными силами или приобретения жилья принимается гражданином, пострадавшим в результате паводка, произошедшего в июне 2002 г. на территории Чеченской Республики, самостоятельно.

Гражданин, пострадавший в результате паводка, произошедшего в июне 2002 г. на территории Чеченской Республики, в случае необходимости вправе привлечь для финансирования строительства, восстановления или приобретения жилья не только средства предоставленной ему субсидии, но и собственные (заемные) средства. Общая (жилая) площадь приобретенного или построенного жилого помещения (в расчете на одного члена семьи гражданина - владельца Свидетельства) не может быть меньше нормы общей (жилой) площади жилого помещения, устанавливаемой органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации для постановки на учет для улучшения жилищных условий в месте приобретения жилья (с учетом Постановлений Правительства РФ от 20.01.98 N 71 и от 19.03.2002 N 168).

Правительство Чеченской Республики совместно с Министерством внутренних дел Российской Федерации, военным комендантом и Министерством

Чеченской Республики по делам гражданской обороны и чрезвычайным ситуациям формируют и утверждают сводные списки семей, лишившихся жилья или части его в результате паводка, и согласовывают их с Государственным комитетом Российской Федерации по строительству и жилищно-коммунальному комплексу. Из сводного списка семей, лишившихся жилья или части его в результате паводка, Правительство Чеченской Республики утверждает отдельные списки семей, давших согласие на:

- 1) приобретение жилья по договору купли-продажи;
- 2) строительство или восстановление жилья подрядным способом;
- 3) строительство или восстановление жилья собственными силами.

Копии указанных списков передаются в Министерство финансов Чеченской Республики. Выдача Свидетельств осуществляется Правительством Чеченской Республики, утвердившим сводные списки семей, лишившихся жилья в результате паводка. Правительство Чеченской Республики составляет реестр получателей субсидий и представляет его в территориальный орган федерального казначейства и Министерство финансов Чеченской Республики.

Гражданам - владельцам Свидетельств, изъявившим желание приобрести жилье, субсидия предоставляется при наличии договора купли-продажи, заключенного в простой письменной форме и содержащего следующие условия:

1) обязательство продавца жилья освободить и передать жилье гражданину - владельцу Свидетельства в оговоренные сроки;

2) характеристику приобретаемого жилья;

3) цену, по которой продавец жилья обязуется продать жилье и передать его гражданину - владельцу Свидетельства;

4) обязательства гражданина - владельца Свидетельства принять приобретаемое жилье и вступить в права собственности на него совместно со всеми членами его семьи;

5) порядок перечисления средств на оплату жилья на счет продавца жилья с указанием того, что в пределах субсидии средства будут перечислены за счет федерального бюджета;

6) механизм оплаты гражданином - владельцем Свидетельства части стоимости приобретаемого жилья в случае приобретения жилого помещения стоимостью, превышающей предоставленную субсидию.

Гражданам - владельцам Свидетельств, изъявившим желание построить жилье подрядным способом, субсидия предоставляется при наличии договора подряда на строительство жилья с подрядной организацией и уполномоченным органом, содержащего следующие условия:

1) обязательство подрядчика построить жилье и передать его гражданину - владельцу Свидетельства;

2) требования к строящемуся жилью (характеристика будущего жилья);

3) обязательства подрядчика о сроках окончания строительства жилья, а также сроках выполнения этапов работ (в случае необходимости);

4) цену, по которой подрядчик обязуется построить жилье и передать его гражданину - владельцу Свидетельства;

5) размер и порядок перечисления аванса;

6) порядок оплаты этапов выполненных работ;

7) обязательства подрядчика о возврате полученных средств субсидии в бюджет и, в случае оплаты гражданином - владельцем Свидетельства части стоимости жилья за счет собственных или заемных средств, ему лично с учетом штрафных санкций в случае неисполнения своих обязательств по договору;

8) обязательства гражданина - владельца Свидетельства и уполномоченного органа принять построенное жилье;

9) порядок перечисления средств субсидии на счет подрядчика;

10) механизм оплаты гражданином - владельцем Свидетельства части стоимости строящегося жилья в случае строительства жилого помещения стоимостью, превышающей предоставленную субсидию;

11) ответственность подрядчика в случае неисполнения обязательств по строительству жилья, а также передаче гражданину - владельцу Свидетельства построенного жилья;

12) механизм контроля хода строительства, качества выполняемых работ, выполнения договорных обязательств со стороны уполномоченного органа.

Как видно, льгота предоставляется в двух формах: у владельца свидетельства есть право заключить либо договор купли-продажи жилого помещения, либо договор строительного подряда на строительство такого помещения.

Гражданам - владельцам Свидетельств, изъявившим желание строить жилье собственными силами, самостоятельно, субсидия предоставляется при наличии договора на финансирование строительства жилого дома с уполномоченным органом, содержащего следующие условия:

1) обязательство гражданина - владельца Свидетельства построить жилье;

2) требования к строящемуся жилью (характеристика будущего жилья);

3) обязательства гражданина - владельца Свидетельства о сроках окончания строительства жилья, а также сроках выполнения этапов работ (в случае необходимости);

4) цену, по которой гражданин - владелец Свидетельства обязуется построить жилье;

5) размер и порядок перечисления аванса;

6) порядок оплаты этапов выполненных работ;

7) обязательства гражданина - владельца Свидетельства о возврате полученных средств субсидии в бюджет в случае неисполнения своих обязательств по договору;

8) обязательства уполномоченного органа принять построенное жилье;

9) порядок перечисления средств субсидии гражданину - владельцу Свидетельства;

10) механизм оплаты гражданином - владельцем Свидетельства части стоимости строящегося жилья в случае строительства жилого помещения стоимостью, превышающей предоставленную субсидию;

11) ответственность гражданина - владельца Свидетельства в случае неисполнения им обязательств по строительству жилья;

12) механизм контроля хода строительства, качества выполняемых работ, выполнения договорных обязательств со стороны уполномоченного органа.

Гражданам - владельцам Свидетельств, изъявившим желание строить жилье собственными силами при помощи подрядной организации, субсидия предоставляется при наличии договора на строительство жилого дома с уполномоченным органом и подрядной организацией, содержащего следующие условия:

1) обязательство подрядчика оказать услуги гражданину - владельцу Свидетельства в строительстве жилья;

2) формы и стоимость оказываемых услуг;

3) требования к строящемуся жилью (характеристика будущего жилья);

4) обязательства гражданина - владельца Свидетельства о сроках окончания строительства жилья, а также сроках выполнения этапов работ (в случае необходимости);

- 5) цену, по которой гражданин - владелец Свидетельства обязуется построить жилье;
- 6) размер и порядок перечисления аванса;
- 7) порядок оплаты этапов выполненных работ;
- 8) обязательства подрядчика о возврате полученных средств субсидии в бюджет и, в случае оплаты гражданином - владельцем Свидетельства части стоимости жилья за счет собственных или заемных средств, ему лично с учетом штрафных санкций в случае неисполнения своих обязательств по договору;
- 9) обязательства уполномоченного органа принять построенное жилье;
- 10) порядок перечисления средств субсидии на счет подрядчика;
- 11) механизм оплаты гражданином - владельцем Свидетельства части стоимости строящегося жилья в случае строительства жилого помещения стоимостью, превышающей предоставленную субсидию;
- 12) ответственность подрядчика в случае неисполнения обязательств по оказанию услуг гражданину - владельцу Свидетельства при строительстве жилья;
- 13) механизм контроля хода строительства, качества выполняемых работ, выполнения договорных обязательств со стороны уполномоченного органа;
- 14) обязательства подрядчика принять на работу гражданина - владельца Свидетельства и (или) трудоспособных членов его семьи для участия в строительстве жилья.

Министерство финансов Российской Федерации осуществляет перечисление средств федерального бюджета в бюджет Чеченской Республики для предоставления безвозмездной субсидии гражданам - владельцам Свидетельств в порядке межбюджетных отношений по разделу 21 "Финансовая помощь бюджетам других уровней", подразделу 03 "Мероприятия в области регионального развития", целевой статье 633 "Федеральная целевая программа "Жилище" на 2002 - 2010 гг., виду расходов 760 "Обеспечение жильем отдельных категорий граждан", экономической классификации 130140 "Прочие субсидии" на счет Министерства финансов Чеченской Республики, открытый в территориальном органе федерального казначейства на балансовом счете 40201 "Средства бюджетов субъектов Российской Федерации", в соответствии с лимитами капитальных вложений, предусматриваемыми на эти цели.

Министерство финансов Чеченской Республики в установленном порядке представляет в территориальный орган федерального казначейства платежные поручения для перечисления указанных средств продавцам жилья, подрядным организациям или гражданам, пострадавшим в результате паводка, произошедшего в июне 2002 г. на территории Чеченской Республики. Финансирование мероприятий, связанных со строительством жилья подрядным способом или собственными силами (самостоятельно или в составе подрядной организации), а также приобретением жилья осуществляется в форме безналичных расчетов. При строительстве жилья подрядным способом или собственными силами (самостоятельно или в составе подрядной организации) оплата средств безвозмездных субсидий производится в объеме не более 95% от общего размера субсидии. Окончательный расчет производится после утверждения в установленном порядке акта приемки законченного строительством объекта приемочной комиссией.

Территориальный орган федерального казначейства ежемесячно представляет Правительству Чеченской Республики информацию о суммах предоставленных субсидий гражданам, пострадавшим в результате паводка, произошедшего в июне 2002 г. на территории Чеченской Республики.

Далее мы рассмотрим порядок предоставления субсидии, подразделив его на два вида: для граждан, которые будут приобретать жилое помещение по

договору купли-продажи; для граждан, которые будут приобретать жилое помещение посредством договора строительного подряда.

Первое - приобретение жилья посредством купли-продажи. Гражданин - владелец Свидетельства представляет в Министерство финансов Чеченской Республики Свидетельство и договор купли-продажи жилого помещения. Договор купли-продажи жилого помещения должен быть зарегистрирован в учреждении юстиции по регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним в порядке, установленном Федеральным законом от 21.07.97 N 122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним".

В случае если стоимость жилого помещения по договору купли-продажи жилого помещения превышает размер субсидии, указанный в Свидетельстве, в договоре должен быть определен порядок оплаты недостающей суммы. Министерство финансов Чеченской Республики в течение 5 рабочих дней со дня поступления договора купли-продажи жилого помещения осуществляет проверку:

а) соответствия данных, указанных в договоре купли-продажи жилого помещения, данным документа гражданина - владельца Свидетельства, удостоверяющего личность;

б) соответствия стоимости жилого помещения, указанной в договоре купли-продажи жилого помещения, размеру субсидии, указанному в Свидетельстве;

в) наличия документа, подтверждающего зачисление собственных средств гражданина - владельца Свидетельства на счет лица, предоставившего жилье по договору купли-продажи жилого помещения, в случае если стоимость жилого помещения превышает размер субсидии, указанный в Свидетельстве (в случае если продавец жилья проживает на территории Чеченской Республики и не имеет возможности открыть счет в отделении банка, денежные средства перечисляются ему почтовым переводом);

г) наличия в договоре купли-продажи жилого помещения подписей, печатей (для юридических лиц), реквизитов договаривающихся сторон.

При отсутствии замечаний Министерство финансов Чеченской Республики передает в территориальный орган федерального казначейства копии договора купли-продажи и Свидетельства и платежный документ на перечисление денежных средств продавцу жилья. Одновременно Министерство финансов Чеченской Республики направляет в Правительство Чеченской Республики информацию о дате проведения платежа, копию договора купли-продажи жилого помещения, а также подлинник Свидетельства с отметкой об оплате. Подлинник договора купли-продажи жилого помещения возвращается гражданину - владельцу Свидетельства. Подлинник Свидетельства с отметкой об оплате, корешок к нему и копия договора купли-продажи жилого помещения хранятся в Правительстве Чеченской Республики.

Второй способ приобретения жилья для граждан, которые могут воспользоваться данной льготой, - приобретение жилья посредством договора строительного подряда. Финансирование строительства жилья за счет средств субсидий осуществляется в порядке, установленном каждым договором подряда на строительство жилья. Уполномоченный орган передает в Министерство финансов Чеченской Республики Свидетельство и договор подряда. Министерство финансов Чеченской Республики в течение пяти дней с момента подписания договора передает территориальному органу федерального казначейства копии договора подряда и Свидетельства и платежные документы на перечисление средств подрядчику для авансирования работ в размере до 30% в соответствии с условиями договора подряда.

Для оплаты этапов работ по строительству жилья в соответствии с договором подряда подрядчик передает уполномоченному органу акты приемки

этапов выполненных работ. Уполномоченный орган проверяет объемы выполненных работ, подписывает акты выполненных работ и передает их в Министерство финансов Чеченской Республики. Министерство финансов Чеченской Республики в течение пяти дней проверяет представленные документы и передает платежные документы в территориальный орган федерального казначейства для перечисления средств подрядчику. При выполнении всех работ, предусмотренных договором подряда на строительство жилья, для окончательного расчета с подрядной организацией уполномоченный орган передает в Министерство финансов Чеченской Республики утвержденный в установленном порядке акт приемки законченного строительством объекта приемочной комиссией. Министерство финансов Чеченской Республики представляет в территориальный орган федерального казначейства утвержденный в установленном порядке акт приемки законченного строительством объекта приемочной комиссией и платежные документы на перечисление остатка денежных средств по договору подряда на строительство жилья подрядчику. Одновременно Министерство финансов Чеченской Республики информирует Правительство Чеченской Республики об окончании финансирования по этому договору подряда и направляет ему подлинник Свидетельства с отметками об оплате.

В случае если гражданин - владелец Свидетельства изъявил желание строить жилье собственными силами, финансирование строительства жилья осуществляется в порядке, установленном в договоре, заключенном гражданином - владельцем Свидетельства с уполномоченным органом. Уполномоченный орган передает в Министерство финансов Чеченской Республики Свидетельство и соответствующий договор. Министерство финансов Чеченской Республики в течение пяти дней с момента подписания договора передает территориальному органу федерального казначейства копии договора, Свидетельства и платежные документы на перечисление средств гражданину - владельцу Свидетельства для авансирования работ в размере до 30% в соответствии с условиями договора подряда.

Территориальный орган федерального казначейства осуществляет перечисление средств гражданину - владельцу Свидетельства почтовым переводом в отделение связи, указанное гражданином - владельцем Свидетельства в договоре. Для оплаты этапов работ по строительству жилья в соответствии с договором уполномоченный орган проверяет объемы выполненных работ, подписывает акты выполненных работ и передает их в Министерство финансов Чеченской Республики. Министерство финансов Чеченской Республики в течение пяти дней проверяет представленные документы и передает платежные документы в территориальный орган федерального казначейства для перечисления средств гражданину - владельцу Свидетельства.

При выполнении всех работ, предусмотренных договором на строительство жилья, для окончательного расчета с гражданином - владельцем Свидетельства уполномоченный орган передает в Министерство финансов Чеченской Республики утвержденный в установленном порядке акт приемки законченного строительством объекта приемочной комиссией. Министерство финансов Чеченской Республики представляет в территориальный орган федерального казначейства утвержденный в установленном порядке акт приемки законченного строительством объекта приемочной комиссией и платежные документы на перечисление остатка денежных средств по договору гражданину - владельцу Свидетельства. Одновременно Министерство финансов Чеченской Республики информирует Правительство Чеченской Республики об окончании

финансирования по этому договору и направляет ему подлинник Свидетельства с отметками об оплате.

В случае если гражданин - владелец Свидетельства изъявил желание строить жилье собственными силами с привлечением подрядной организации, финансирование строительства жилья осуществляется в порядке, установленном в договоре, заключенном гражданином - владельцем Свидетельства с уполномоченным органом и подрядчиком, отобранным по конкурсу для этих целей, при этом подрядчик принимает на работу гражданина - владельца Свидетельства и (или) трудоспособных членов его семьи в соответствии с трудовым законодательством Российской Федерации. Уполномоченный орган передает в Министерство финансов Чеченской Республики Свидетельство и соответствующий договор. Министерство финансов Чеченской Республики в течение пяти дней с момента поступления документов передает территориальному органу федерального казначейства копии договора и Свидетельства и платежные документы на перечисление средств подрядчику в размере до 30% от размера субсидии в качестве аванса для оказания услуг гражданину - владельцу Свидетельства.

Для оплаты этапов работ по строительству жилья в соответствии с договором уполномоченный орган проверяет объемы работ, выполненных гражданином - владельцем Свидетельства, и услуг, оказанных подрядчиком гражданину - владельцу Свидетельства, подписывает акты выполненных работ и передает их в Министерство финансов Чеченской Республики. Министерство финансов Чеченской Республики в течение пяти дней с момента получения документов проверяет их и передает платежные документы в территориальный орган федерального казначейства для перечисления средств подрядчику. При выполнении всех работ, предусмотренных договором на строительство жилья, для окончательного расчета с подрядчиком и гражданином - владельцем Свидетельства уполномоченный орган передает в Министерство финансов Чеченской Республики утвержденный в установленном порядке акт приемки законченного строительством объекта приемочной комиссией. Министерство финансов Чеченской Республики представляет в территориальный орган федерального казначейства утвержденный в установленном порядке акт приемки законченного строительством объекта приемочной комиссией и платежные документы на перечисление остатка денежных средств по договору подрядчику, который производит окончательный расчет с гражданином - владельцем Свидетельства.

Одновременно Министерство финансов Чеченской Республики информирует Правительство Чеченской Республики об окончании финансирования по этому договору и направляет ему подлинник Свидетельства с отметками об оплате.

Субсидии молодым семьям

Приказом Минобразования РФ от 10 июля 2003 г. утверждены Правила предоставления субсидий за счет средств федерального бюджета молодым семьям - участникам подпрограммы "Обеспечение жильем молодых семей", входящей в состав федеральной целевой программы "Жилище" на 2002 - 2010 гг. в случае рождения (усыновления) ребенка. Рассмотрим их подробнее.

Размер субсидии, предоставляемой участнику при рождении (усыновлении) ребенка, определяется исходя из социальной нормы общей площади жилья в расчете на одного члена семьи, принятой в субъекте Российской Федерации, но не более 18 кв. м общей площади строящегося или приобретенного жилья, и средней рыночной стоимости 1 кв. м общей площади жилья, утверждаемой

органами исполнительной власти субъектов РФ (для населенных пунктов на подведомственной территории), которая не может превышать среднюю рыночную стоимость 1 кв. м общей площади жилья в субъекте РФ, определяемую в установленном порядке Госстроем России.

Общая сумма субсидии, полученной участником подпрограммы, не может превышать размера средств, использованных участником подпрограммы на строительство (приобретение) жилья, либо размера полученного кредита (займа). Предоставление субсидии осуществляется при наличии у участника подпрограммы остатка невыплаченной стоимости строящегося или приобретенного жилья или части непогашенного кредита (займа). Размер субсидии, предоставляемой участнику подпрограммы, не может превышать остаток невыплаченной стоимости строящегося или приобретенного жилья или части непогашенного кредита (займа).

Субсидия предоставляется молодой семье при рождении каждого ребенка единоразово. Министерство образования Российской Федерации является главным распорядителем средств федерального бюджета по подпрограмме "Обеспечение жильем молодых семей" федеральной целевой программы "Жилище" на 2002 - 2010 гг.

Перечисление субсидий из федерального бюджета исполнителям подпрограммы осуществляется государственным заказчиком в доходы бюджетов субъектов Российской Федерации, определенных государственным заказчиком по итогам конкурса, и подлежат использованию при реализации региональных (муниципальных) программ в целях предоставления молодым семьям при рождении (усыновлении) ребенка субсидии на компенсацию части затрат, произведенных ими на строительство (приобретение) жилья или на погашение части кредита (займа). Указанные средства федерального бюджета в установленном порядке перечисляются в доходы бюджетов субъектов РФ в пределах утвержденных лимитов бюджетных обязательств и объемов финансирования расходов федерального бюджета на основании соглашений между государственным заказчиком и органами исполнительной власти субъектов РФ. Доведение объемов бюджетных ассигнований и лимитов бюджетных обязательств до субъектов РФ - исполнителей данной подпрограммы осуществляется в размере перечисляемых средств нарастающим итогом с начала года.

В случае передачи органами исполнительной власти субъектов РФ средств, предназначенных для предоставления субсидий участникам подпрограммы, муниципальным образованиям, указанные средства в установленном порядке перечисляются в доходы местных бюджетов на счета органов федерального казначейства, открытые для кассового обслуживания местных бюджетов. Выплата субсидий участникам подпрограммы осуществляется с лицевых счетов, открытых в установленном порядке исполнителям данной подпрограммы в органах федерального казначейства, на счета кредиторов получателей субсидий в кредитных организациях.

Для получения средств финансовой поддержки из федерального бюджета исполнитель подпрограммы представляет следующие документы:

- 1) списки участников;
- 2) сведения о реализации региональной программы;
- 3) заявку на получение финансовой поддержки.

Для постановки на учет для получения субсидии участник подпрограммы представляет исполнителю подпрограммы следующие документы:

- 1) заявление на получение субсидии;

- 2) паспорт или иной документ, удостоверяющий личность, на каждого члена семьи;
- 3) свидетельство о браке;
- 4) свидетельство о рождении ребенка либо документы, подтверждающие усыновление ребенка;
- 5) акт проверки жилищных условий участника подпрограммы по месту постоянного проживания, составленный в установленном порядке;
- 6) сведения из органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, о наличии или отсутствии в собственности всех членов семьи жилого помещения;
- 7) документы, подтверждающие наличие у участника подпрограммы финансовых обязательств за построенное (строящееся) или приобретенное жилье, например договор инвестирования строительства (долевого участия), договор купли-продажи жилья, договор о предоставлении кредита (займа, ссуды) для строительства или приобретения жилья, иной вид договора, в соответствии с законодательством Российской Федерации, подтверждающий улучшение жилищных условий участника подпрограммы; справку о сверке задолженности.

Исполнитель подпрограммы в 5-дневный срок проверяет представленные документы и принимает решение о постановке заявителя-участника подпрограммы на учет для получения субсидии. По мере поступления средств из федерального бюджета в бюджеты субъектов РФ на предоставление субсидий исполнитель подпрограммы выдает участнику подпрограммы свидетельство о предоставлении субсидии. Свидетельство удостоверяет право участника подпрограммы на получение субсидии. Исполнитель подпрограммы выдает свидетельства участникам подпрограммы в течение пяти рабочих дней с момента поступления средств федерального бюджета. Срок действия свидетельства ограничен рамками текущего финансового года (т.е. вне зависимости от того, в какой день текущего года был выдан сертификат, он действует лишь до 31 декабря текущего года).

Расчет размера субсидии производится на дату выдачи свидетельства и не подлежит пересчету. Для предоставления субсидий участникам подпрограммы исполнитель подпрограммы в 5-дневный срок с момента выдачи свидетельства представляет в органы федерального казначейства следующие документы:

- 1) соглашение исполнителя подпрограммы с государственным заказчиком;
- 2) списки участников подпрограммы - получателей субсидии с указанием номеров свидетельств участников подпрограммы.

Стоит затронуть еще одну категорию граждан, которые имеют право на предоставление безвозмездной жилищной субсидии. Это граждане, пострадавшие в результате террористического акта. Данный вопрос стал весьма актуальным в последнее время, и пока в законодательстве есть немного нормативных актов, регулирующих вопросы компенсации лицам, пострадавшим от террористического акта. В данной области действует Постановление Правительства РФ от 6 февраля 2001 г. N 90 "О порядке осуществления социальной реабилитации лиц, пострадавших в результате террористической акции". Пункт 8 данного Постановления предусматривает, что обеспечение жильем граждан, лишившихся жилья в результате террористической акции, осуществляется как путем выдачи им в установленном порядке государственных жилищных сертификатов, выдаваемых гражданам Российской Федерации, лишившимся жилья в результате чрезвычайных ситуаций и стихийных бедствий, так и путем предоставления им безвозмездной субсидии на строительство или приобретение жилья, а также в соответствии с порядком, установленным законодательством субъектов Российской Федерации. Из содержания

единственного пункта в Постановлении видно, что подробный порядок предоставления жилья пока никем на федеральном уровне не урегулирован. Фактически после и во время террористического акта МЧС РФ и местные органы власти, Минобороны РФ (в каждом конкретном случае по-разному решается данный вопрос) занимаются первоначальным обеспечением граждан жильем.

Как видно, все льготы в жилищной сфере представлены в основном тем, что позволяют отдельным категориям граждан в определенных случаях получить жилищный сертификат или жилищную субсидию. Направлено это на частичное решение задач по обеспечению малоимущих граждан жильем. Второй вид льгот - это частичное освобождение от оплаты за жилищно-коммунальные услуги. Предоставляются и другие льготы в жилищно-коммунальной сфере. Например, льготы по налогообложению. Мы будем рассматривать данный вопрос в связи с налогообложением жилых помещений.

Налогообложение жилья

В данном вопросе центральное место занимает Закон РФ "О налогах на имущество физических лиц", поскольку положения данного Закона распространяются на такой вид имущества граждан, как жилые помещения. На основании данного Закона была разработана Инструкция в МЧС РФ от 2 ноября 1999 г. N 54.

Плательщиками налогов на имущество физических лиц являются граждане Российской Федерации, иностранные граждане и лица без гражданства (далее - физические лица), имеющие на территории Российской Федерации в собственности имущество, признаваемое Законом РФ от 9 декабря 1991 г. N 2003-1 "О налогах на имущество физических лиц" (с изм. и доп. от 22 августа 2004 г.) объектом налогообложения. В нашем случае рассматриваемый объект налогообложения - жилое помещение. Соответственно, следует обратить внимание, что если, например, по договору социального найма или в вопросах приобретения жилья на льготных условиях (жилищные сертификаты) участниками правоотношений могут быть только граждане Российской Федерации, то по вопросам налогообложения участники правоотношений могут быть как гражданами РФ, так и иностранными гражданами, лицами без гражданства; главное, чтобы у них был в собственности объект налогообложения - жилое помещение. Это следует учитывать при рассмотрении данного вопроса.

Если имущество, признаваемое объектом налогообложения, находится в общей долевой собственности нескольких физических лиц, налогоплательщиком в отношении этого имущества признается каждое из этих физических лиц соразмерно его доле в этом имуществе. В аналогичном порядке определяются налогоплательщики, если такое имущество находится в общей долевой собственности физических лиц и предприятий (организаций).

Если имущество, признаваемое объектом налогообложения, находится в общей совместной собственности нескольких физических лиц, они несут равную ответственность по исполнению налогового обязательства. При этом налогоплательщиком может быть одно из этих лиц, определяемое по соглашению между ними. Налоговой базой для исчисления налога на жилое помещение является суммарная инвентаризационная стоимость объекта, определяемая органами технической инвентаризации, т.е. БТИ. Инвентаризационная стоимость - это восстановительная стоимость объекта с учетом износа и динамики роста цен на строительную продукцию, работы и услуги. Суммарная инвентаризационная стоимость - это сумма инвентаризационных стоимостей строений, помещений и сооружений, признаваемых объектами налогообложения и расположенных на

территории представительного органа местного самоуправления, устанавливающего ставки по данному налогу.

Налог на строения, помещения и сооружения уплачивается ежегодно по ставкам, устанавливаемым нормативными правовыми актами представительных органов местного самоуправления в зависимости от суммарной инвентаризационной стоимости. Ставки устанавливаются в следующих пределах:

Стоимость имущества	Ставка налога
до 300 тыс. руб.	до 0,1 процента
от 300 тыс. руб. до 500 тыс. руб.	от 0,1 до 0,3 процента
свыше 500 тыс. руб.	от 0,3 до 2 процентов

Представительные органы местного самоуправления могут определять дифференциацию ставок в установленных пределах в зависимости от суммарной инвентаризационной стоимости, типа использования и по иным критериям, т.е. ставки могут устанавливаться в зависимости от того, жилое это помещение или нежилое, используется для хозяйственных нужд или коммерческих, кирпичные, блочные или из дерева строения, помещения и сооружения и т.п.

От уплаты налога освобождаются следующие категории граждан:

1) Герои Советского Союза и Герои Российской Федерации, лица, награжденные орденом Славы всех трех степеней.

Для получения льготы представляется книжка Героя Советского Союза или Российской Федерации, орденская книжка;

2) инвалиды I и II групп, инвалиды с детства.

Для получения льготы представляется удостоверение инвалида;

3) участники гражданской и Великой Отечественной войн, других боевых операций по защите СССР из числа военнослужащих, проходивших службу в воинских частях, штабах и учреждениях, входивших в состав действующей армии, и бывших партизан.

Для получения льготы представляется удостоверение участника Великой Отечественной войны или удостоверение о праве на льготы;

4) лица вольнонаемного состава Советской Армии, Военно-Морского Флота, органов внутренних дел и государственной безопасности, занимавшие штатные должности в воинских частях, штабах и учреждениях, входивших в состав действующей армии в период Великой Отечественной войны, либо лица, находившиеся в этот период в городах, участие в обороне которых засчитывается этим лицам в выслугу лет для назначения пенсии на льготных условиях, установленных для военнослужащих частей действующей армии.

Для получения льготы представляется удостоверение участника Великой Отечественной войны или удостоверение о праве на льготы;

5) граждане, подвергшиеся воздействию радиации вследствие катастрофы на Чернобыльской АЭС и получающие льготы в соответствии с Законом Российской Федерации "О социальной защите граждан, подвергшихся воздействию радиации вследствие катастрофы на Чернобыльской АЭС", в том числе пострадавшие от катастрофы, и участники ликвидации ее последствий, переселившиеся с территорий Украины, Республики Беларусь и других государств на территорию Российской Федерации для постоянного проживания независимо от того, являются ли они ее гражданами в соответствии с международными договорами Российской Федерации:

а) граждане, получившие или перенесшие лучевую болезнь и другие заболевания, связанные с радиационным воздействием вследствие

чернобыльской катастрофы или с работами по ликвидации последствий катастрофы на Чернобыльской АЭС;

б) инвалиды вследствие чернобыльской катастрофы из числа:

- граждан (в том числе временно направленных или командированных), принимавших участие в ликвидации последствий катастрофы в пределах зоны отчуждения или занятых на эксплуатации или других работах на Чернобыльской АЭС;

- военнослужащих и военнообязанных, призванных на специальные сборы и привлеченных к выполнению работ, связанных с ликвидацией последствий чернобыльской катастрофы, независимо от места дислокации и выполнявшихся работ, а также лиц начальствующего и рядового состава органов внутренних дел, Государственной противопожарной службы, проходивших (проходящих) службу в зоне отчуждения;

- граждан, эвакуированных из зоны отчуждения и переселенных из зоны отселения либо выехавших в добровольном порядке из указанных зон после принятия решения об эвакуации;

- граждан, отдавших костный мозг для спасения жизни людей, пострадавших вследствие чернобыльской катастрофы, независимо от времени, прошедшего с момента трансплантации костного мозга, и времени развития у них в этой связи инвалидности;

в) граждане (в том числе временно направленные или командированные), принимавшие в 1986 - 1987 гг. участие в работах по ликвидации последствий чернобыльской катастрофы в пределах зоны отчуждения или занятые в этот период на работах, связанных с эвакуацией населения, материальных ценностей, сельскохозяйственных животных, и на эксплуатации или других работах на Чернобыльской АЭС;

г) военнослужащие и военнообязанные, призванные на специальные сборы и привлеченных в 1986 - 1987 гг. для выполнения работ, связанных с ликвидацией последствий чернобыльской катастрофы в пределах зоны отчуждения, включая летно-подъемный, инженерно-технический составы гражданской авиации, независимо от места дислокации и выполнявшихся работ;

д) лица начальствующего и рядового состава органов внутренних дел, проходившие в 1986 - 1987 гг. службу в зоне отчуждения;

е) граждане, в том числе военнослужащие и военнообязанные, призванные на военные сборы и принимавшие участие в 1988 - 1990 гг. в работах по объекту "Укрытие";

ж) младший и средний медицинский персонал, врачи и другие работники лечебных учреждений (за исключением лиц, чья профессиональная деятельность связана с работой с любыми видами источников ионизирующих излучений в условиях радиационной обстановки на их рабочем месте, соответствующей профилю проводимой работы), получившие сверхнормативные дозы облучения при оказании медицинской помощи и обслуживании в период с 26 апреля по 30 июня 1986 г. лиц, пострадавших в результате чернобыльской катастрофы и являвшихся источником ионизирующих излучений;

з) рабочие и служащие, а также военнослужащие, лица начальствующего и рядового состава органов внутренних дел, Государственной противопожарной службы, получившие профессиональные заболевания, связанные с лучевым воздействием на работах в зоне отчуждения;

и) граждане, эвакуированные (в том числе выехавшие добровольно) в 1986 г. из зоны отчуждения, включая детей, которые в момент эвакуации находились в состоянии внутриутробного развития;

к) граждане, переселенные (в том числе выехавшие добровольно) из зоны отселения в 1986 г. и в последующие годы, включая детей, в том числе детей, которые в момент эвакуации находились в состоянии внутриутробного развития, сроком на 5 лет со дня эвакуации (переселения);

л) граждане, постоянно проживающие (работающие) на территории зоны проживания с правом на отселение;

м) граждане, постоянно проживающие (работающие) в зоне отселения до их переселения в другие районы;

н) граждане, выехавшие добровольно на новое место жительства из зоны проживания с правом на отселение в 1986 г. и последующие годы сроком на 5 лет со дня эвакуации (переселения);

о) граждане, переселившиеся после 30 июня 1986 г. на постоянное место жительства в зону отселения либо в зону проживания с правом на отселение при условии получения ими права выхода на пенсию на льготных основаниях, связанных с проживанием в данной зоне и других зонах радиоактивного загрязнения (за исключением граждан, эвакуированных, в том числе выехавших добровольно, в 1986 г. из зоны отчуждения; переселенных, в том числе выехавших добровольно, из зоны отселения в 1986 г. и в последующие годы, включая детей, в том числе детей, которые в момент эвакуации находились в состоянии внутриутробного развития; переселившихся в добровольном порядке без заключения контрактов и договоров с соответствующей администрацией после 1 января 1994 г. в зоны радиоактивного загрязнения). При этом добровольное повторное переселение в зону с более высокой степенью радиоактивного загрязнения не влечет за собой возникновения права на получение льгот;

п) дети и подростки, страдающие болезнями вследствие чернобыльской катастрофы или обусловленными генетическими последствиями радиоактивного облучения их родителей, а также на последующие поколения детей в случае развития у них заболеваний вследствие чернобыльской катастрофы или обусловленных генетическими последствиями радиоактивного облучения их родителей.

Для получения льгот лицами, перечисленными в настоящем пункте, представляется специальное удостоверение инвалида и удостоверение участника ликвидации последствий катастрофы на Чернобыльской АЭС, а также специальное удостоверение, выдаваемое органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации, в котором указываются сроки пребывания указанных лиц в зонах радиоактивного загрязнения. В случае выезда граждан с территории зоны проживания с льготным социально-экономическим статусом на новое место жительства им выдаются справки установленного образца;

б) граждане, подвергшиеся воздействию радиации вследствие аварии в 1957 г. на производственном объединении "Маяк" и сбросов радиоактивных отходов в реку Теча, имеющие право на эту льготу в соответствии с Федеральным законом "О социальной защите граждан Российской Федерации, подвергшихся воздействию радиации вследствие аварии в 1957 г. на производственном объединении "Маяк" и сбросов радиоактивных отходов в реку Теча". К таким гражданам относятся:

а) граждане, получившие лучевую болезнь, другие заболевания, включенные в перечень заболеваний, возникновение или обострение которых обусловлено воздействием радиации вследствие аварии в 1957 г. на производственном объединении "Маяк" и сбросов радиоактивных отходов в реку Теча, а также граждане, ставшие инвалидами вследствие воздействия радиации из числа:

- граждан (в том числе временно направленных или командированных), включая военнослужащих и военнообязанных, призванных на специальные сборы, лиц начальствующего и рядового состава органов внутренних дел, органов государственной безопасности, органов гражданской обороны, принимавших в 1957 - 1958 гг. непосредственное участие в работах по ликвидации последствий аварии в 1957 г. на производственном объединении "Маяк", а также граждан, включая военнослужащих и военнообязанных, призванных на специальные сборы, лиц начальствующего и рядового состава органов внутренних дел, органов государственной безопасности, органов гражданской обороны, занятых на работах по проведению защитных мероприятий и реабилитации радиоактивно загрязненных территорий вдоль реки Теча в 1949 - 1956 гг.;

- граждан (в том числе временно направленных или командированных), включая военнослужащих и военнообязанных, призванных на специальные сборы, лиц начальствующего и рядового состава органов внутренних дел, органов государственной безопасности, органов гражданской обороны, принимавших в 1959 - 1961 гг. непосредственное участие в работах по ликвидации последствий аварии в 1957 г. на производственном объединении "Маяк", а также граждан, включая военнослужащих и военнообязанных, призванных на специальные сборы, лиц начальствующего и рядового состава органов внутренних дел, органов государственной безопасности, органов гражданской обороны, занятых на работах по проведению защитных мероприятий и реабилитации радиоактивно загрязненных территорий вдоль реки Теча в 1957 - 1962 гг.;

- граждан, эвакуированных (переселенных), а также добровольно выехавших из населенных пунктов (в том числе эвакуированных (переселенных) в пределах населенных пунктов, где эвакуация (переселение) производилась частично), подвергшихся радиоактивному загрязнению вследствие аварии в 1957 г. на производственном объединении "Маяк" и сбросов радиоактивных отходов в реку Теча, включая детей, в том числе детей, которые в момент эвакуации (переселения) находились в состоянии внутриутробного развития, а также военнослужащих, вольнонаемный состав войсковых частей и спецконтингент, эвакуированных в 1957 г. из зоны радиоактивного загрязнения.

К добровольно выехавшим гражданам относятся граждане, выехавшие с 29 сентября 1957 г. по 31 декабря 1960 г. включительно из населенных пунктов, подвергшихся радиоактивному загрязнению вследствие аварии в 1957 г. на производственном объединении "Маяк", а также выехавшие с 1949 г. по 1962 г. включительно из населенных пунктов (в том числе переселившихся в пределах населенных пунктов, где переселение производилось частично), подвергшихся радиоактивному загрязнению вследствие сбросов радиоактивных отходов в реку Теча;

- граждан, проживающих в населенных пунктах, подвергшихся радиоактивному загрязнению вследствие аварии в 1957 г. на производственном объединении "Маяк" и сбросов радиоактивных отходов в реку Теча, где средняя годовая эффективная доза облучения составляет в настоящее время свыше 1 мЗв (0,1 бэр) (дополнительно над уровнем естественного радиационного фона для данной местности);

- граждан, проживавших в 1949 - 1956 гг. в населенных пунктах, подвергшихся радиоактивному загрязнению вследствие сбросов радиоактивных отходов в реку Теча, и получивших накопленную эффективную дозу облучения свыше 35 сЗв (бэр);

- граждан, проживавших в 1949 - 1956 гг. в населенных пунктах, подвергшихся радиоактивному загрязнению вследствие сбросов радиоактивных

отходов в реку Теча, и получивших накопленную эффективную дозу облучения свыше 7 сЗв (бэр), но не более 35 сЗв (бэр);

- граждан, добровольно выехавших на новое место жительства из населенных пунктов, подвергшихся радиоактивному загрязнению вследствие аварии в 1957 г. на производственном объединении "Маяк" и сбросов радиоактивных отходов в реку Теча, где средняя годовая эффективная доза облучения составляет в настоящее время свыше 1 мЗв (0,1 бэр) (дополнительно над уровнем естественного радиационного фона для данной местности). В случае если указанные граждане прибыли после 26 мая 1993 года для проживания (работы) в населенные пункты, подвергшиеся радиоактивному загрязнению вследствие аварии в 1957 году на производственном объединении "Маяк" и сбросов радиоактивных отходов в реку Теча, где средняя годовая эффективная доза облучения составляет в настоящее время свыше 1 мЗв (0,1 бэр) (дополнительно над уровнем естественного радиационного фона для данной местности), льготы по налогам на имущество физических лиц не предоставляются.

Для получения льгот гражданами, перечисленными в настоящем пункте, представляется удостоверение единого образца, выдаваемое в порядке, определяемом Правительством РФ;

7) лица, принимавшие непосредственное участие в составе подразделений особого риска в испытаниях ядерного и термоядерного оружия, ликвидации аварий ядерных установок на средствах вооружения и военных объектах.

К гражданам из подразделений особого риска относятся лица из числа военнослужащих и вольнонаемного состава Вооруженных Сил СССР, войск и органов Комитета государственной безопасности СССР, внутренних войск, железнодорожных войск и других воинских формирований, лиц начальствующего и рядового состава органов внутренних дел:

а) непосредственные участники испытаний ядерного оружия в атмосфере, боевых радиоактивных веществ и учений с применением такого оружия до даты фактического прекращения таких испытаний и учений;

б) непосредственные участники подземных испытаний ядерного оружия в условиях нештатных радиационных ситуаций и действия других поражающих факторов ядерного оружия;

в) непосредственные участники ликвидации радиационных аварий на ядерных установках надводных и подводных кораблей и др. военных объектах;

г) личный состав отдельных подразделений по сборке ядерных зарядов из числа военнослужащих;

д) непосредственные участники подземных испытаний ядерного оружия, проведения и обеспечения работ по сбору и захоронению радиоактивных веществ.

Для получения льготы представляется удостоверение, выданное Комитетом ветеранов подразделений особого риска Российской Федерации на основании заключения медико-социальной экспертной комиссии;

8) военнослужащие, а также граждане, уволенные с военной службы по достижении предельного возраста пребывания на военной службе, состоянию здоровья или в связи с организационно-штатными мероприятиями, имеющие общую продолжительность военной службы 20 лет и более.

Для получения указанной льготы представляется удостоверение воинской части или справка, выданная районным военным комиссариатом, воинской частью, военным образовательным учреждением профессионального образования, предприятием, учреждением или организацией бывших Министерства обороны СССР, Комитета государственной безопасности СССР,

Министерства внутренних дел СССР и соответствующими федеральными органами исполнительной власти Российской Федерации;

9) члены семей военнослужащих, потерявших кормильца.

Для получения льгот представляется пенсионное удостоверение, в котором проставлен штамп "вдова (вдовец, мать, отец) погибшего воина" или имеется соответствующая запись, заверенная подписью руководителя учреждения, выдавшего пенсионное удостоверение, и печатью этого учреждения. В случае если указанные члены семей не являются пенсионерами, льгота предоставляется им на основании справки о гибели военнослужащего;

10) лица, пострадавшие от радиационных воздействий.

К числу таких лиц относятся:

а) лица, получившие или перенесшие лучевую болезнь или ставшие инвалидами вследствие радиационных аварий и их последствий на других (кроме Чернобыльской АЭС) атомных объектах гражданского или военного назначения в результате испытаний, учений и иных работ, связанных с любыми видами ядерных установок, включая ядерное оружие и космическую технику;

б) лица из числа летно-подъемного, инженерно-технического состава гражданской авиации и служебных пассажиров, выполнявших в составе экипажей воздушных судов и их служебных пассажиров в период с 1958 по 1990 годы полеты с целью радиационной разведки с момента ядерного выброса (взрыва) с последующим сечением и сопровождением радиоактивного облака, его исследованиями, регистрации мощности доз в эпицентре взрывов (аварий) и по ядерно-радиационному следу при испытаниях ядерного оружия, ликвидации последствий ядерных и радиационных аварий на объектах гражданского и военного назначения.

Для получения льгот лицами, перечисленными в настоящем пункте, представляется удостоверение установленного образца в порядке, определяемом Министерством Российской Федерации по делам гражданской обороны, чрезвычайным ситуациям и ликвидации последствий стихийных бедствий, по согласованию с Министерством социальной защиты населения Российской Федерации, Министерством здравоохранения и медицинской промышленности Российской Федерации, Министерством Российской Федерации по атомной энергии, Министерством обороны Российской Федерации, Федеральной службой безопасности Российской Федерации и Министерством внутренних дел Российской Федерации и удостоверение участника ликвидации последствий аварии на Чернобыльской АЭС в 1986 - 1987 гг. со штампом (надпечаткой) "летно-подъемный состав, участвовавший в ядерных испытаниях", выдаваемое в порядке, определяемом Министерством Российской Федерации по делам гражданской обороны, чрезвычайным ситуациям и ликвидации последствий стихийных бедствий, по согласованию с Министерством труда Российской Федерации, Министерством транспорта Российской Федерации и Министерством Российской Федерации по атомной энергии.

11) пенсионеры, получающие пенсии, назначаемые в порядке, установленном пенсионным законодательством Российской Федерации.

Для получения льготы представляется пенсионное удостоверение;

12) граждане, уволенные с военной службы или призывающимися на военные сборы, выполнявшие интернациональный долг в Афганистане и других странах, где велись боевые действия.

Для получения льгот представляется свидетельство о праве на льготы и справки, выданные районным военным комиссариатом, воинской частью, военным учебным заведением, предприятием, учреждением или организацией

Министерства внутренних дел СССР или соответствующими органами Российской Федерации;

13) родителями и супругами военнослужащих и государственных служащих, погибших при исполнении служебных обязанностей.

Для получения льгот представляются справки о гибели военнослужащего либо государственного служащего, выданные соответствующими государственными органами. Супругам государственных служащих, погибших при исполнении служебных обязанностей, льгота предоставляется только в том случае, если они не вступили в повторный брак;

14) со специально оборудованных сооружений, строений, помещений (включая жилье), принадлежащих деятелям культуры, искусства и народным мастерам на праве собственности и используемых исключительно в качестве творческих мастерских, ателье, студий, а также с жилой площадью, используемой для организации открытых для посещения негосударственных музеев, галерей, библиотек и других организаций культуры, - на период такого их использования.

Для получения льгот представляется справка, выданная соответствующим органом, дающим разрешение на использование сооружений, помещений или строений под вышеназванные цели;

15) собственники жилого строения жилой площадью до 50 кв. м и хозяйственных строений и сооружений общей площадью до 50 квадратных метров, расположенных на участках в садоводческих и дачных некоммерческих объединениях граждан.

Для получения льготы представляется справка, выданная органами технической инвентаризации.

Для получения льготы представляется справка с места работы с указанием присвоенного классного чина и справка жилищного органа о совместном проживании членов семей судей и работников аппаратов судов Российской Федерации.

Представительные органы местного самоуправления (за исключением органов местного самоуправления городов районного подчинения, поселков сельских округов) имеют право устанавливать дополнительные льготы по налогам на имущество физических лиц для категорий налогоплательщиков и предусматривать основания для их использования налогоплательщиком. В случае возникновения в течение года у плательщиков права на льготы по налогу на строения, помещения, сооружения они освобождаются от налогов начиная с того месяца, в котором возникло право на льготу. Для получения льгот по уплате налогов физические лица, имеющие право на них, самостоятельно представляют необходимые документы в налоговые органы.

При утрате в течение года права на льготу исчисление указанных налогов производится начиная с месяца, следующего за утратой этого права. В случае несвоевременного обращения за предоставлением льготы по уплате налогов перерасчет суммы налогов производится не более чем за три года по письменному заявлению налогоплательщика. Налог исчисляется налоговым органом по месту нахождения объектов налогообложения. В случае, когда физическое лицо не проживает по месту нахождения имущества, признаваемого объектом налогообложения, налоговое уведомление на уплату исчисленного налога направляется налогоплательщику по почте заказным письмом по адресу его места жительства. Налог исчисляется на основании данных об их инвентаризационной стоимости по состоянию на 1 января каждого года.

Если у налогоплательщика в собственности имеется несколько жилых помещений и они находятся на территории одного представительного органа местного самоуправления, который установил по всем объектам единую ставку

налога, то налог исчисляется с суммарной инвентаризационной стоимости всех этих объектов.

Органы, осуществляющие регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, органы технической инвентаризации, осуществляющие оценку строений, помещений и сооружений, обязаны ежегодно до 1 марта представлять в налоговый орган сведения, необходимые для исчисления налогов на имущество физических лиц по состоянию на 1 января. Органы, осуществляющие учет и (или) регистрацию недвижимого имущества, являющегося объектом налогообложения, обязаны сообщать о расположенном на подведомственной им территории недвижимом имуществе и их владельцах в налоговые органы по месту своего нахождения в течение 10 дней после регистрации имущества.

Налоги на имущество физических лиц зачисляются в местный бюджет по месту нахождения (регистрации) объекта налогообложения. За жилые помещения, находящиеся в общей долевой собственности нескольких физических лиц, налог на имущество уплачивается каждым собственником в зависимости от причитающейся ему доли. В аналогичном порядке налог уплачивается, если жилые помещения находятся в общей долевой собственности физических лиц и предприятий (организаций). За жилые помещения, находящиеся в общей совместной собственности нескольких собственников без определения долей, налог уплачивается одним из указанных собственников по согласованию между ними. В случае несогласованности налог уплачивается каждым из собственников в равных долях.

При переходе права собственности на жилое помещение в течение года от одного гражданина-плательщика налогов к другому (купля-продажа, мена, дарение) налог на строения, помещения и сооружения исчисляется и предъявляется к уплате первоначальному владельцу с 1 января текущего года до начала того месяца, в котором он утратил право собственности на указанное имущество, а каждому новому собственнику налог предъявляется с момента вступления в право собственности на строение, помещение и сооружение до момента его отчуждения. За жилое помещение, перешедшее по наследству, налог уплачивается наследником с момента (времени) открытия наследства. Моментом (временем) открытия наследства является день смерти наследодателя, а при объявлении наследодателя умершим - день вступления в законную силу решения суда об объявлении его умершим.

В соответствии с п. 4 ст. 218 Гражданского кодекса РФ член жилищного, жилищно-строительного, дачного, гаражного или иного потребительского кооператива, другие лица, имеющие право на паенакопления, полностью внесшие свой паевой взнос за квартиру, дачу, гараж, иное помещение, предоставленное кооперативом, приобретают право собственности на указанное имущество. Физическое лицо уплачивает налог на жилое помещение с месяца, в котором был полностью внесен паевой взнос, а по новым строениям, помещениям и сооружениям - с начала года, следующего за их возведением и сдачей в эксплуатацию.

Например:

1) Физическое лицо является членом жилищно-строительного кооператива. Дом не достроен, паевой взнос за квартиру физическим лицом выплачен полностью. Налог со строений будет исчисляться со следующего года после принятия дома в эксплуатацию.

2) Физическое лицо является членом жилищно-строительного кооператива. Дом был сдан в эксплуатацию в 1994 г., пай гражданин полностью выплатил в мае 1999 г. В таком случае налог будет исчисляться с мая 1999 г.

За вновь возведенные гражданами строения, жилые помещения и сооружения налог уплачивается с начала года, следующего за их возведением. В случае, когда отдельные граждане (иностранцы граждане и лица без гражданства), имеющие жилые помещения, на протяжении года возвели на месте нахождения этих строений, помещений и сооружений новые постройки (гаражи, сараи и др.) или произвели пристройки, надстройки к основным строениям, то за такие постройки, пристройки и надстройки налог взимается также с начала года, следующего за их возведением.

В случае уничтожения, полного разрушения строения, помещения, сооружения взимание налога прекращается начиная с месяца, в котором они были уничтожены или разрушены. Основанием к этому является документ, подтверждающий этот факт, выдаваемый органами технической инвентаризации, а также (в сельской местности) органами местного самоуправления. За строения, помещения и сооружения, не имеющие собственника, или собственник которых неизвестен, или взятых налоговыми органами на учет как бесхозные, налог не взимается. За жилые помещения налог уплачивается независимо от того, эксплуатируется это имущество или нет.

Налоговые органы, исчислившие налог на строения, помещения и сооружения, вручают гражданам налоговые уведомления на уплату указанных налогов не позднее 1 августа. В налоговом уведомлении должны быть указаны размер налога, подлежащего уплате, расчет налоговой базы, а также сроки уплаты налога. Форма налогового уведомления утверждается Министерством Российской Федерации по налогам и сборам. Налоговое уведомление передается физическому лицу (его законному или уполномоченному представителю) лично под расписку или иным способом, подтверждающим факт и дату его получения.

В случае, когда указанные лица уклоняются от получения налогового уведомления, данное уведомление направляется по почте заказным письмом. Налоговое уведомление считается полученным по истечении шести дней с даты направления заказного письма. Уплата налогов производится равными долями в два срока - не позднее 15 сентября и 15 ноября. По желанию плательщика налог может быть уплачен в полной сумме по первому сроку уплаты, т.е. не позднее 15 сентября. При неуплате налога в срок налогоплательщику направляется требование об уплате налога.

Требование об уплате налога - это направленное налогоплательщику письменное извещение о неуплаченной сумме налога, а также об обязанности уплатить в установленный срок неуплаченную сумму налога и соответствующие пени. Требование об уплате налога направляется налогоплательщику независимо от привлечения его к ответственности за нарушение законодательства о налогах и сборах.

Требование об уплате налога должно содержать сведения о сумме задолженности по налогу, размере пеней, начисленных на момент направления требования, сроке уплаты налога, установленного законодательством о налогах и сборах, сроке исполнения требования, а также мерах по взысканию налога и обеспечению исполнения обязанности по уплате налога, которые применяются в случае неисполнения требования налогоплательщиком. Во всех случаях требование должно содержать подробные данные об основаниях взимания налога, а также ссылку на положения закона о налогах, которые устанавливают обязанность налогоплательщика уплатить налог.

Требование об уплате налога может быть передано физическому лицу (его законному или уполномоченному представителю) лично под расписку или иным способом, подтверждающим факт и дату получения этого требования.

В случае, когда физические лица уклоняются от получения требования, указанное требование направляется по почте заказным письмом. Требование об уплате налога считается полученным по истечении шести дней с даты направления заказного письма.

Требование об уплате налога должно быть направлено налогоплательщику не позднее трех месяцев после наступления срока уплаты налога. Так, при неуплате налогов по сроку 15 сентября требование об уплате налога должно быть направлено не позднее 15 декабря, а по сроку 15 ноября - не позднее 15 февраля. В случае, когда граждане своевременно не были привлечены к уплате налогов, исчисление им налогов может быть произведено не более чем за три предшествующих года. За такой же период допускается пересмотр неправильно произведенного обложения. В этих случаях дополнительные суммы налогов на имущество уплачиваются в следующие сроки:

1) суммы, дополнительно причитающиеся за текущий год, - равными долями в остающиеся до конца года сроки, но с тем, чтобы на уплату соответствующей суммы было не менее 30 дней;

2) суммы, начисленные на текущий год по истечении всех сроков уплаты и за предшествующие годы, - равными долями в два срока: через месяц после начисления сумм (после вручения налогового уведомления) и через месяц после первого срока уплаты. По желанию плательщика налог может быть уплачен в полной сумме по первому сроку уплаты, т.е. через месяц после начисления сумм (после вручения налогового уведомления).

Такие же сроки устанавливаются и при перерасчете платежей и доначислении сумм за текущий год в связи с неправильным определением стоимости строений, помещений и сооружений, с неправильным применением ставок и т.д.

Начисленные ранее суммы могут быть снижены или отменены в связи с возникновением права на льготы, утраты права собственности и по другим причинам. В таких случаях при понижении исчисленных на текущий год сумм в связи с пересмотром налогообложения или возникновением у налогоплательщика права на льготу с начала года суммы налога, подлежащие снижению, исключаются равными долями по всем срокам уплаты.

Если сумма налога по истекшим ко дню снижения налоговой суммы срокам полностью уплачена, приходящиеся на эти сроки сложенные суммы исключаются из суммы, уплачиваемой к очередному сроку уплаты. Пеня, уплаченная по этим срокам, уменьшается на ту же долю, на которую уменьшена первоначальная сумма платежа, а излишне уплаченная пеня засчитывается в погашение платежа по очередному сроку.

Если ко времени понижения первоначально исчисленных сумм налога все сроки уплаты истекли и налог полностью уплачен, сумма излишне уплаченных налогов подлежит возврату по письменному заявлению налогоплательщика. В случае наличия у налогоплательщика недоимки по уплате налогов на имущество физических лиц или задолженности по пеням, начисленным тому же местному бюджету, возврат налогоплательщику излишне уплаченной суммы производится только после зачета указанной суммы в счет погашения недоимки (задолженности).

Пересмотр неправильно исчисленных налогов за прошлые годы производится не более чем за три года в таком же порядке.

Ст. 220 Налогового кодекса РФ предусмотрены имущественные налоговые вычеты, которые в области жилищных правоотношений применяются в определенных случаях.

В суммах, полученных налогоплательщиком в налоговом периоде от продажи жилых домов, квартир, комнат, включая приватизированные жилые помещения, дач, садовых домиков или земельных участков и долей в указанном имуществе, находившихся в собственности налогоплательщика менее трех лет, но не превышающих в целом 1000000 рублей, а также в суммах, полученных в налоговом периоде от продажи иного имущества, находившегося в собственности налогоплательщика менее трех лет, но не превышающих 125000 рублей. При продаже жилых домов, квартир, комнат, включая приватизированные жилые помещения, дач, садовых домиков и земельных участков и долей в указанном имуществе, находившихся в собственности налогоплательщика три года и более, а также при продаже иного имущества, находившегося в собственности налогоплательщика три года и более, имущественный налоговый вычет предоставляется в сумме, полученной налогоплательщиком при продаже такого имущества.

Вместо использования права на получение имущественного налогового вычета налогоплательщик вправе уменьшить сумму своих облагаемых налогом доходов на сумму фактически произведенных им и документально подтвержденных расходов, связанных с получением этих доходов, за исключением реализации налогоплательщиком принадлежащих ему ценных бумаг. При продаже доли (ее части) в уставном капитале организации налогоплательщик также вправе уменьшить сумму своих облагаемых налогом доходов на сумму фактически произведенных им и документально подтвержденных расходов, связанных с получением этих доходов.

При реализации имущества, находящегося в общей долевой либо общей совместной собственности, соответствующий размер имущественного налогового вычета, исчисленного в соответствии с подпунктом 1 пункта 1 ст. 220 НК РФ, распределяется между совладельцами этого имущества пропорционально их доле либо по договоренности между ними (в случае реализации имущества, находящегося в общей совместной собственности).

Указанное выше право налогоплательщика на вычет не распространяется на случаи, когда индивидуальные предприниматели, занимаясь коммерческой деятельностью, получают доход от таких сделок.

В сумме, израсходованной налогоплательщиком на новое строительство либо приобретение на территории Российской Федерации жилого дома, квартиры, комнаты или доли (долей) в них в размере фактически произведенных расходов, а также в сумме, направленной на погашение процентов по целевым займам (кредитам), полученным от кредитных и иных организаций Российской Федерации и фактически израсходованным им на новое строительство либо приобретение на территории Российской Федерации жилого дома, квартиры, комнаты или доли (долей) в них.

В фактические расходы на новое строительство либо приобретение жилого дома или доли (долей) в нем могут включаться:

- 1) расходы на разработку проектно-сметной документации;
- 2) расходы на приобретение строительных и отделочных материалов;
- 3) расходы на приобретение жилого дома, в том числе не оконченного строительством;
- 4) расходы, связанные с работами или услугами по строительству (достройке дома, не оконченного строительством) и отделке;
- 5) расходы на подключение к сетям электро-, водо-, газоснабжения и канализации или создание автономных источников электро-, водо-, газоснабжения и канализации.

В фактические расходы на приобретение квартиры, комнаты или доли (долей) в них могут включаться:

- 1) расходы на приобретение квартиры, комнаты, доли (долей) в них или прав на квартиру, комнату в строящемся доме;
- 2) расходы на приобретение отделочных материалов;
- 3) расходы на работы, связанные с отделкой квартиры, комнаты.

Принятие к вычету расходов на достройку и отделку приобретенного дома или отделку приобретенной квартиры, комнаты возможно в том случае, если в договоре, на основании которого осуществлено такое приобретение, указано приобретение незавершенным строительством жилого дома, квартиры, комнаты (прав на квартиру, комнату) без отделки или доли (долей) в них.

Общий размер имущественного налогового вычета, предусмотренного подпунктом 2 пункта 1 ст. 220 НК РФ, не может превышать 1000000 рублей без учета сумм, направленных на погашение процентов по целевым займам (кредитам), полученным от кредитных и иных организаций Российской Федерации и фактически израсходованным налогоплательщиком на новое строительство либо приобретение на территории Российской Федерации жилого дома, квартиры, комнаты или доли (долей) в них.

Для подтверждения права на имущественный налоговый вычет налогоплательщик представляет в налоговый орган:

- 1) при строительстве или приобретении жилого дома (в том числе не оконченного строительством) или доли (долей) в нем - документы, подтверждающие право собственности на жилой дом или долю (доли) в нем;

- 2) при приобретении квартиры, комнаты, доли (долей) в них или прав на квартиру, комнату в строящемся доме - договор о приобретении квартиры, комнаты, доли (долей) в них или прав на квартиру, комнату в строящемся доме, акт о передаче квартиры, комнаты, доли (долей) в них налогоплательщику или документы, подтверждающие право собственности на квартиру, комнату или долю (доли) в них.

Указанный имущественный налоговый вычет предоставляется налогоплательщику на основании письменного заявления налогоплательщика, а также платежных документов, оформленных в установленном порядке и подтверждающих факт уплаты денежных средств налогоплательщиком по произведенным расходам (квитанции к приходным ордерам, банковские выписки о перечислении денежных средств со счета покупателя на счет продавца, товарные и кассовые чеки, акты о закупке материалов у физических лиц с указанием в них адресных и паспортных данных продавца и другие документы).

При приобретении имущества в общую долевую либо общую совместную собственность размер имущественного налогового вычета, исчисленного в соответствии с подпунктом 2 пункта 1 ст. 220 НК РФ, распределяется между совладельцами в соответствии с их долей (долями) собственности либо с их письменным заявлением (в случае приобретения жилого дома, квартиры, комнаты в общую совместную собственность).

Имущественный налоговый вычет, предусмотренный подпунктом 2 пункта 1 ст. 220 НК РФ, не применяется в случаях, если оплата расходов на строительство или приобретение жилого дома, квартиры, комнаты или доли (долей) в них для налогоплательщика производится за счет средств работодателей или иных лиц, средств материнского (семейного) капитала, направляемых для обеспечения реализации дополнительных мер государственной поддержки семей, имеющих детей, а также в случаях, если сделка купли-продажи жилого дома, квартиры, комнаты или доли (долей) в них совершается между физическими лицами, являющимися взаимозависимыми, в соответствии с п. 2 ст. 20 НК РФ. Если сделка

совершается между родственниками, являющимися взаимозависимыми лицами, то имущественный налоговый вычет не применяется.

Повторное предоставление налогоплательщику имущественного налогового вычета не допускается. Если в налоговом периоде имущественный налоговый вычет не может быть использован полностью, его остаток может быть перенесен на последующие налоговые периоды до полного его использования.

Имущественные налоговые вычеты предоставляются на основании письменного заявления налогоплательщика при подаче им налоговой декларации в налоговые органы по окончании налогового периода.

Данный имущественный налоговый вычет может быть предоставлен налогоплательщику до окончания налогового периода при его обращении к работодателю (далее - налоговый агент) при условии подтверждения права налогоплательщика на имущественный налоговый вычет налоговым органом по форме, утверждаемой федеральным органом исполнительной власти, уполномоченным по контролю и надзору в области налогов и сборов.

Налогоплательщик имеет право на получение имущественного налогового вычета у одного налогового агента по своему выбору. Налоговый агент обязан предоставить имущественный налоговый вычет при получении от налогоплательщика подтверждения права на имущественный налоговый вычет, выданного налоговым органом.

Право на получение налогоплательщиком имущественного налогового вычета у налогового агента в соответствии с пунктом 3 ст. 220 НК РФ должно быть подтверждено налоговым органом в срок, не превышающий 30 календарных дней со дня подачи письменного заявления налогоплательщика, документов, подтверждающих право на получение имущественного налогового вычета. В случае если по итогам налогового периода сумма дохода налогоплательщика, полученного у налогового агента, оказалась меньше суммы имущественного налогового вычета, налогоплательщик имеет право на получение имущественного налогового вычета.

Судебные споры по жилищным делам

Наиболее часто встречаются споры, связанные с выселением граждан в связи с расторжением договора социального найма в случае, когда наниматели более 6 месяцев подряд не платят за жилье и коммунальные услуги. В связи с этим Верховным Судом РФ был разработан в целях единообразного практического применения судами общей юрисдикции Обзор судебной практики по такой категории дел. Суды, в основном, правильно применяют действующее законодательство, однако в практике возникают некоторые вопросы.

Согласно п. 2 ст. 687 ГК РФ договор найма жилого помещения может быть расторгнут в судебном порядке по требованию наймодателя в случае невнесения нанимателем платы за жилое помещение за шесть месяцев, если договором не установлен более длительный срок, а при краткосрочном найме - в случае невнесения платы более двух раз по истечении установленного договором срока платежа.

По решению суда нанимателю может быть предоставлен срок не более года для устранения им нарушений, послуживших основанием для расторжения договора найма жилого помещения. Если в течение определенного судом срока наниматель не устранит допущенных нарушений или не примет всех необходимых мер для их устранения, суд по повторному обращению наймодателя принимает решение о расторжении договора найма жилого помещения. При этом

по просьбе нанимателя суд в решении о расторжении договора может отсрочить исполнение решения на срок не более года.

Статья 688 ГК РФ предусматривает в качестве последствия расторжения договора найма жилого помещения выселение на основании решения суда нанимателя и других граждан, проживающих в жилом помещении к моменту расторжения договора.

У судов возникают вопросы о возможности применения названных норм к договору социального найма жилого помещения.

Согласно п. 3 ст. 672 ГК РФ к этому договору применяются правила ст. ст. 674, 675, 678, 680, 681, пп. 1 - 3 ст. 685 ГК РФ. Другие положения ГК РФ применяются к договору социального найма жилого помещения, если иное не предусмотрено жилищным законодательством. К числу таких положений относятся и п. 2 ст. 687, ст. 688 ГК РФ.

На рассматриваемый договор распространяется также действие Закона Российской Федерации от 24 декабря 1992 г. "Об основах федеральной жилищной политики" (с изменениями и дополнениями), в соответствии с ч. 6 ст. 15 которого, если оплата жилья и коммунальных услуг по договору найма не производится в течение шести месяцев, граждане подлежат выселению в судебном порядке с предоставлением жилого помещения, отвечающего санитарным и техническим требованиям, по нормам общежития. Жилищный кодекс РФ также регулирует данный вопрос и указывает на возможность выселения граждан в случае неоплаты жилья и коммунальных услуг. Таким образом, действующее жилищное законодательство также допускает возможность выселения в связи с невнесением платы за жилье граждан, проживающих в жилом помещении на основании договора социального найма, в связи с чем правила п. 2 ст. 687 ГК РФ в этой части применяются к данным правоотношениям с учетом особенностей, установленных ст. 15 Закона РФ "Об основах федеральной жилищной политики". Вместе с тем ст. 688 ГК РФ, предусматривающая выселение без предоставления жилого помещения, к договору социального найма не применяется.

Следовательно, по данной категории дел вид договора жилищного найма (коммерческий или социальный) является обстоятельством, имеющим значение для дела, так как от этого зависит выбор нормы права.

Поскольку ч. 6 ст. 15 Закона РФ "Об основах федеральной жилищной политики" связывает возможность расторжения договора жилищного найма с предоставлением жилого помещения, отвечающего санитарным и техническим требованиям, по нормам общежития, в исковом заявлении должно быть названо конкретное жилое помещение, удовлетворяющее перечисленным требованиям. В случае если данное обстоятельство истцом не указано, исковое заявление подлежит оставлению без движения и истцу предоставляется срок для исправления недостатка. Если во время судебного заседания будет установлено, что исковое заявление, ошибочно принятое судом, не содержит указания на предоставляемое выселяемым жилое помещение и истец не может исправить данный недостаток либо указанное истцом помещение не отвечает требованиям ч. 6 ст. 15 Закона РФ "Об основах федеральной жилищной политики", в иске должно быть отказано. По некоторым делам суды г. Москвы, руководствуясь названной нормой, отказали в удовлетворении исков о расторжении договора социального найма, ссылаясь на то, что истцом не было указано конкретное жилое помещение, куда в случае удовлетворения иска должны были быть выселены ответчики.

Принимая решение о расторжении договора социального найма жилого помещения и выселении, суд в резолютивной части решения должен указать жилое помещение, предоставляемое ответчикам. Большинство судов при

рассмотрении дел о расторжении договора жилищного найма создавали условия для исследования причин образовавшейся задолженности по оплате жилой площади, полагая, что они относятся к обстоятельствам, имеющим юридическое значение в соответствии с п. 2 ст. 687 ГК РФ.

Уважительными причинами невнесения платы за жилье и коммунальные услуги суды признавали: длительные задержки выплаты заработной платы, пенсии, безработицу, тяжелое материальное положение в связи с болезнью, наличием в составе семьи инвалидов, детей и др. В некоторых случаях ответчиками заявлялись встречные иски о перерасчете в связи с наличием льгот по оплате жилой площади и коммунальных услуг, установленных Федеральным законом от 12 января 1995 г. "О ветеранах".

Установив, что наниматель имеет задолженность свыше шести месяцев по уважительной причине, суды отказывали в удовлетворении иска о расторжении договора найма, при этом требования о погашении задолженности удовлетворяли.

Так, муниципальное предприятие обратилось с иском к В-ым Т. и А. о расторжении договора найма жилого помещения и выселении. Суд установил, что Т., являясь нанимателем квартиры, в нарушение условий договора социального найма не вносит квартплату и оплату коммунальных услуг с августа 1996 г. (свыше шести месяцев). Общая сумма задолженности (с учетом пени) на 1 мая 1998 г. составила 1739 руб. 33 коп. Отказывая в расторжении договора социального найма жилого помещения и выселении на основании ст. 687 ГК РФ, ст. 15 Закона Российской Федерации "Об основах федеральной жилищной политики", суд учитывал, что ответчики находятся в тяжелом материальном положении (пятеро несовершеннолетних детей, совершеннолетняя дочь учится, не работает, муж Т. с февраля 1998 г. уволен с предприятия в связи с инвалидностью 2 группы, ответчица Т., работая в детском саду, имеет небольшой доход). На основании ч. 2 п. 2 ст. 687 ГК РФ ответчикам был предоставлен срок 12 месяцев для погашения задолженности.

Вместе с тем суды не ставили на обсуждение вопрос о причинах образования задолженности в случаях, когда ответчики длительное время не проживали в жилых помещениях и не оплачивали жилье и коммунальные услуги, были надлежащим образом извещены о времени и месте судебного заседания по последнему известному месту жительства, но в судебное заседание не являлись, о причинах неявки суд не уведомляли, письменные объяснения и доказательства не представляли.

Такая практика представляется правильной, поскольку обязанность доказывания уважительности причин образования задолженности лежит на ответчике-нанимателе. Непредставление ответчиком письменных объяснений и доказательств в случае его неявки в судебное заседание не препятствует рассмотрению дела по имеющимся в деле доказательствам.

Отказывая в удовлетворении иска о расторжении договора найма жилого помещения в связи с уважительностью причин невнесения квартирной платы и коммунальных платежей и удовлетворяя требование о взыскании суммы задолженности, суды не всегда учитывают, что они имеют право предоставлять нанимателю срок для ее погашения (так, по Тюменской области из группы дел, поступивших на обобщение, срок для погашения задолженности устанавливался судами крайне редко). Между тем предоставление данного срока позволяет учитывать материальное положение ответчиков, предотвращает заявление ходатайств об отсрочке, рассрочке исполнения решений.

Заслуживает внимания практика судов Удмуртской Республики, которые рекомендовали ответчикам добровольно погасить образовавшуюся

задолженность, после чего по ряду дел производство было прекращено в связи с отказом истцов от исковых требований, так как сумма задолженности была погашена. По некоторым из изученных дел стороны заключили мировые соглашения, согласно условиям которых ответчики обязались выплатить суммы задолженностей в оговоренные сроки. По всем этим делам обязательства по мировым соглашениям исполнены.

Согласно п. 2 ст. 687 ГК РФ, если в течение определенного судом срока наниматель не устранит допущенных нарушений или не примет всех необходимых мер для их устранения, суд по повторному обращению наймодателя принимает решение о расторжении договора найма жилого помещения.

Случаи повторного обращения наймодателя с требованием о расторжении договора найма жилого помещения в связи с невнесением нанимателем необходимых платежей в срок, установленный судом при первичном обращении нанимателя с аналогичным требованием, крайне редки.

Вместе с тем при отсутствии уважительных причин невнесения нанимателем квартирной платы и коммунальных платежей за период свыше шести месяцев суды с учетом обстоятельств конкретных дел удовлетворяли иски о выселении. Так, в Вологодской области имел место случай повторного обращения наймодателя с иском о расторжении договора социального найма жилого помещения и выселении нанимателя с семьей в другое жилое помещение. Суд установил, что, несмотря на наличие у ответчика А. дохода от строительства и торговли на момент образования задолженности, на предупреждение суда о возможности выселения, задолженность за пользование жильем и коммунальными услугами за срок свыше шести месяцев постоянно возрастала. Предоставляемое жилое помещение соответствует техническим и санитарным требованиям. На основании изложенного и в соответствии со ст. 687 ГК РФ, ст. 15 Закона РФ "Об основах федеральной жилищной политики" суд удовлетворил иск.

Часть 2 п. 2 ст. 687 ГК РФ предоставляет суду право при вынесении решения о расторжении договора найма жилого помещения по просьбе нанимателя отсрочить исполнение решения на срок не более года. По смыслу приведенной нормы эта отсрочка дается нанимателю с целью подыскания другого жилья. При расторжении договора социального найма жилого помещения по рассматриваемому основанию нанимателю должно быть предоставлено другое жилое помещение, в связи с чем суд не может отсрочить исполнение решения на основании ч. 2 п. 2 ст. 687 ГК РФ, что не исключает (при наличии соответствующих обстоятельств) отсрочку исполнения решения. Изучение практики показало, что ходатайства об отсрочке исполнения решений о расторжении договоров жилищного найма заявляются редко.

В судебной практике возник вопрос о возможности применения п. 2 ст. 687 ГК РФ, ст. 15 Закона РФ "Об основах федеральной жилищной политики" в отношении граждан, проживающих в общежитиях.

Жилая площадь в общежитии предоставляется по договору найма, что следует из п. 10 Примерного положения об общежитиях, утвержденного Постановлением Совета Министров РСФСР от 11 августа 1988 г. N 328 (в ред. Постановления Правительства Российской Федерации от 23 июля 1993 г. N 726).

Обязанность проживающих в общежитии своевременно вносить плату за пользование жилой площадью, предоставляемые коммунальные и другие услуги по установленным ставкам и тарифам закреплена п. 13 названного нормативного акта.

Пункт 22 Примерного положения гласит, что выселение граждан, проживающих в общежитии, производится по основаниям и в порядке, установленным жилищным законодательством.

Согласно Федеральному закону от 29 декабря 2004 г. N 189-ФЗ граждане, состоящие на учете в качестве нуждающихся в жилых помещениях, проживающие в служебных жилых помещениях и жилых помещениях в общежитиях, предоставленных им до введения в действие Жилищного кодекса Российской Федерации, не могут быть выселены без предоставления других жилых помещений, если их выселение не допускалось ранее на основании закона.

Поэтому можно сделать вывод о том, что п. 2 ст. 687 ГК РФ и ст. 15 Закона РФ "Об основах федеральной жилищной политики", связывающие возможность расторжения договора найма жилого помещения с неуплатой квартирной платы и коммунальных платежей нанимателем свыше шести месяцев, применяются к договору жилищного найма с гражданами, проживающими в общежитиях, несмотря на специфичность данного договора.

Другим распространенным случаем судебных споров является вопрос о прописке (постановке граждан на регистрационный учет). В связи с этим представляется интересным рассмотреть один случай из практики Верховного Суда РФ. Верховный Суд рассмотрел в открытом судебном заседании 30 апреля 1999 г. гражданское дело по заявлению Сафронова Дмитрия Александровича и Ефимова Александра Геннадьевича о признании частично недействительными пунктов 13 и 36 Инструкции о порядке выдачи, замены, учета и хранения паспортов гражданина Российской Федерации, утвержденной Приказом МВД РФ от 15 сентября 1997 года N 605 "Об утверждении Инструкции о порядке выдачи, замены, учета и хранения паспортов гражданина Российской Федерации".

Заслушав объяснения заявителя Сафронова Д.А., представителей заявителей Жаркова Д.Ф., представителей Министерства юстиции РФ Маркова В.Е., представителей Министерства внутренних дел РФ Быченковой И.В., Шарогорова Ю.И. и Тузлуковой Н., заключение прокурора Генеральной прокуратуры Российской Федерации Масаловой Л.Ф., полагавшей заявление подлежащим удовлетворению, Верховный Суд Российской Федерации установил:

В соответствии с Постановлением Правительства Российской Федерации от 8 июля 1997 г. N 828 "Об утверждении Положения о паспорте гражданина Российской Федерации, образца бланка и описания паспорта гражданина Российской Федерации" 15 сентября 1997 года МВД Российской Федерации был издан Приказ N 605 "Об утверждении Инструкции о порядке выдачи, замены, учета и хранения паспортов гражданина Российской Федерации". Этот Приказ 20 октября 1997 года был зарегистрирован Министерством юстиции РФ за N 1400 и официально опубликован.

Приказом N 605 была утверждена Инструкция о порядке выдачи, замены, учета и хранения паспортов гражданина Российской Федерации, которая регламентирует порядок выдачи и замены паспортов в Российской Федерации и описание бланка паспорта гражданина Российской Федерации.

Пунктом 13 данной Инструкции предусмотрено, что выдача и замена паспортов производится органами внутренних дел по месту жительства граждан. Гражданам, не имеющим места жительства, выдача и замена паспортов производится по месту их пребывания в порядке, установленном п. 36 - 40 настоящей Инструкции.

Пунктом 36 Инструкции предусмотрено, что граждане, не имеющие места жительства, в том числе проживавшие за пределами Российской Федерации, могут обращаться для получения или замены паспортов в паспортно-визовые подразделения органов внутренних дел по месту пребывания. Для получения паспорта указанные лица, помимо документов, удостоверяющих личность и подтверждающих другие сведения, необходимые для оформления паспорта, представляют также свидетельство о регистрации по месту пребывания по форме

№ 3 (приложение 3 к Инструкции о применении Правил регистрации и снятия граждан Российской Федерации с регистрационного учета по месту пребывания и по месту жительства в пределах Российской Федерации, утвержденной Приказом МВД РФ от 23 октября 1995 г. № 393).

Граждане Сафронов Д.А. и Ефимов А.Г. обратились в Верховный Суд Российской Федерации с заявлением о признании недействительными пункта 13 Инструкции в части слов: "...по месту жительства граждан. Гражданам, не имеющим места жительства, выдача и замена паспортов производится по месту их пребывания в порядке, установленном пунктами 36 - 40 настоящей Инструкции" - и пункта 36 Инструкции в части слов: "Граждане, не имеющие места жительства, в том числе проживавшие за пределами Российской Федерации, могут обращаться для получения или замены паспортов в паспортно-визовые подразделения органов внутренних дел по месту пребывания. Для получения паспорта указанные лица, помимо документов, удостоверяющих личность и подтверждающих другие сведения, необходимые для оформления паспорта, представляют также свидетельство о регистрации по месту пребывания по форме № 3 (приложение 3 к Инструкции о применении Правил регистрации и снятия граждан Российской Федерации с регистрационного учета по месту пребывания и по месту жительства в пределах Российской Федерации, утвержденной Приказом МВД РФ от 23 октября 1995 г. № 393)". По мнению заявителей, положения обжалуемой Инструкции о том, что выдача паспорта возможна только после регистрации гражданина по месту жительства или по месту пребывания, незаконно ограничивают право граждан на получение паспорта независимо от места постоянного жительства или от места временного пребывания. По смыслу Правил регистрации и снятия граждан Российской Федерации с регистрационного учета по месту пребывания и по месту жительства в пределах Российской Федерации, в соответствии со ст. 6 Закона РФ "О праве граждан Российской Федерации на свободу передвижения, выбор места пребывания и жительства в пределах Российской Федерации" и п. 2.1.1 Инструкции о применении Правил регистрации и снятия граждан Российской Федерации с регистрационного учета по месту пребывания и по месту жительства в пределах Российской Федерации, регистрация граждан по месту пребывания и по месту жительства не производится при отсутствии паспорта как основного документа, удостоверяющего личность (Указ Президента РФ от 13 марта 1997 года № 232 "Об основном документе, удостоверяющем личность гражданина Российской Федерации на территории Российской Федерации"). Таким образом, Приказом № 605 МВД РФ, по мнению заявителей, фактически лишило права на получение паспорта лиц, не зарегистрированных по месту жительства или пребывания. В результате применения оспариваемых норм сами заявители оказались лишенными возможности получить паспорта в органах внутренних дел и в настоящее время вынуждены проживать без паспортов и без регистрации.

Так, заявитель Сафронов Д.А., демобилизовавшись из рядов Вооруженных Сил РФ, 8 февраля 1999 года обратился в паспортный стол ОВД пос. Заря Балашихинского района Московской области, где ему было отказано в выдаче паспорта по причине отсутствия регистрации как по месту жительства, так и по месту пребывания.

Заявитель Ефимов А.Г., не зарегистрированный нигде по месту жительства и имеющий регистрацию по месту пребывания в г. Железнодорожном Московской области, утратил паспорт в результате совершенной кражи. В паспортном столе ОВД г. Железнодорожного со ссылкой на оспариваемые нормы в выдаче паспорта ему было отказано из-за отсутствия регистрации по месту жительства. Таким образом, Ефимов А.Г. лишен возможности приобрести авиа- или

железнодорожные билеты, для него созданы препятствия в реализации конституционного права на свободу передвижения. Кроме того, заявитель Ефимов А.Г. в силу отсутствия у него паспорта оказался лишен возможности зарегистрировать брак с гражданкой Скобкиной О.В. и зарегистрироваться по месту жительства супруги. Помимо обжалования указанных положений Инструкции заявителя просят обязать МВД РФ обеспечить установление порядка выдачи паспортов граждан Российской Федерации органами внутренних дел независимо от регистрации места жительства или места пребывания граждан, а также обязать редакции "Российской газеты" и "Бюллетеня нормативных актов федеральных органов исполнительной власти" при удовлетворении настоящей жалобы опубликовать решение Верховного Суда Российской Федерации по данному делу в 20-дневный срок с момента его принятия.

Представители Министерства внутренних дел РФ и Министерства юстиции РФ заявленные Сафроновым Д.А. и Ефимовым А.Г. требования не признали и просили оставить их без удовлетворения, ссылаясь на то, что ограничения возможности выдачи гражданам паспортов, связанные с необходимостью регистрации по месту жительства и пребывания, прав граждан не нарушают, вызваны необходимостью упорядочить выдачу паспортов и основаны на п. 10 Положения о паспорте гражданина Российской Федерации, утвержденного Постановлением Правительства РФ от 8 июля 1997 г. N 828. По мнению заинтересованных лиц, субъективные права заявителей, которым отказано в выдаче паспортов, могут быть защищены путем обжалования действий должностных лиц, которые без достаточных к тому оснований отказали в регистрации Сафронова Д.А. и Ефимова А.Г. по месту их пребывания и жительства.

Проверив материалы дела, заслушав заключение прокурора Генеральной прокуратуры РФ Масаловой Л.Ф., полагавшей заявление Сафронова Д.А. и Ефимова А.Г. подлежащим удовлетворению, Верховный Суд Российской Федерации находит заявление обоснованным и подлежащим удовлетворению в части признания недействительными пунктов 13 и 36 обжалуемой Инструкции в той мере, в какой они ограничивают возможность получения гражданином паспорта без предварительной регистрации по месту жительства или по месту пребывания. В части обязанности МВД РФ обеспечить установление порядка выдачи паспортов граждан Российской Федерации органами внутренних дел независимо от регистрации места жительства или места пребывания граждан, а редакций "Российской газеты" и "Бюллетеня нормативных актов федеральных органов исполнительной власти" - опубликовать решение Верховного Суда Российской Федерации по данному делу в 20-дневный срок с момента его принятия, заявление, по мнению суда, удовлетворению не подлежит по следующим основаниям.

Довод заявителей о том, что выдача паспорта возможна только после предварительной регистрации гражданина по месту жительства или пребывания, основан на правильном понимании содержания обжалуемых пунктов 13 и 36 Инструкции о порядке выдачи, замены, учета и хранения паспортов гражданина Российской Федерации, утвержденной Приказом МВД РФ от 15 сентября 1997 года N 605 "Об утверждении Инструкции о порядке выдачи, замены, учета и хранения паспортов гражданина Российской Федерации". Это обстоятельство подтверждено представителями Министерства внутренних дел РФ, Министерства юстиции РФ и судом признается установленным.

В соответствии с п. 1 Указа Президента РФ от 13 марта 1997 г. N 232 "Об основном документе, удостоверяющем личность гражданина Российской Федерации на территории Российской Федерации", паспорт является основным

документом, удостоверяющим личность гражданина Российской Федерации на территории Российской Федерации.

Суд считает очевидным и в соответствии со ст. 55 ГК РСФСР не нуждающимся в доказывании то, что с наличием паспорта гражданина Российской Федерации связана возможность реализации целого ряда прав человека и гражданина, в том числе и конституционных. Так, например, без паспорта невозможна или, по меньшей мере, затруднена реализация права граждан на свободное перемещение, выбор места жительства и пребывания на территории Российской Федерации, а также на выезд за пределы государства и въезд на его территорию (ст. 27 Конституции РФ); права участвовать в управлении делами государства, избирать и быть избранным в органы государственной власти и местного самоуправления (ст. 32 Конституции РФ); прав в сфере трудовых, семейных и гражданско-правовых отношений (ст. ст. 34 - 37, ст. 60 Конституции РФ); право на получение государственных пенсий и пособий (ст. 39 Конституции РФ) и т.д. Наличием паспорта федеральными законами и подзаконными нормативными правовыми актами обусловлена возможность вступления в брак, регистрации актов гражданского состояния, регистрации по месту жительства и пребывания, приобретения авиа- и железнодорожных билетов; совершения сделок, требующих нотариального удостоверения или государственной регистрации; поступления в вузы; приобретения иностранной валюты в обменных пунктах и т.д.

В соответствии с п. 1 Положения о паспорте гражданина Российской Федерации, утвержденного Постановлением Правительства РФ от 8 июля 1997 г. N 828, паспорт обязаны иметь все граждане Российской Федерации, достигшие 14-летнего возраста и проживающие на территории Российской Федерации.

Проживание граждан, обязанных иметь паспорта, без паспорта или по недействительному паспорту в соответствии со ст. 178 КоАП РСФСР является административным правонарушением, за которое установлена административная ответственность.

С учетом того, что наличием паспорта обусловлена возможность реализовывать права граждан, а также того, что получение паспорта не только право, но и обязанность граждан Российской Федерации, проживающих на ее территории, любое ограничение права на получение паспорта не может рассматриваться иначе, как ограничение прав человека и гражданина на территории Российской Федерации.

То обстоятельство, что выдача паспорта лишь по месту жительства или пребывания, подтвержденному регистрацией, жестко увязывающая реализацию гражданином его прав с необходимостью обращения только в определенный территориальный исполнительный орган, а также с наличием у гражданина жилого помещения, ограничивает возможность реализации указанных прав граждан, также является очевидным. Отсутствие какой-либо альтернативы для случаев, когда регистрационный порядок не может быть использован, приводит к нарушениям этих прав, поскольку существенно осложняет либо делает невозможным его реализацию, ставя это в зависимость от наличия регистрации и, следовательно, от наличия жилого помещения, признаваемого местом постоянного или преимущественного проживания гражданина.

Существующий порядок выдачи паспорта ограничивает права лиц, не находящихся по тем или иным причинам по месту своего жительства, подтвержденному регистрацией. Практически невозможным оказывается получение паспорта в России для граждан, постоянно проживающих за ее пределами, для вынужденных переселенцев, а также для всех граждан Российской Федерации, не имеющих жилого помещения в статусе места

жительства или места пребывания, которое может быть подтверждено регистрацией, либо вообще не обладающих жилым помещением.

Между тем конституционные права и свободы гарантируются гражданам независимо от места жительства, включая наличие или отсутствие у них жилого помещения для постоянного или временного проживания (места жительства, места пребывания), тем более что государство не связано обязанностью во всех случаях обеспечивать граждан жилыми помещениями. Осуществление гражданином конституционного права свободно перемещаться по территории Российской Федерации, выбирать место жительства и пребывания, выезжать за пределы Российской Федерации и, соответственно, выдача и получение паспорта не должны зависеть от наличия или отсутствия у гражданина определенного жилого помещения.

Порядок выдачи паспорта лишь по месту жительства выступает в качестве дискриминирующего признака, противоречащего ст. 19 (части 1 и 2) Конституции РФ, гарантирующей равенство прав и свобод человека и гражданина, в том числе независимо от места жительства и от наличия или отсутствия регистрации по месту жительства или пребывания.

Именно так развивают конституционные положения статья 3 Федерального закона "О праве граждан Российской Федерации на свободу передвижения, выбор места пребывания и жительства в пределах Российской Федерации", согласно которой регистрация или отсутствие таковой не могут служить основанием ограничения или условием реализации прав и свобод граждан, предусмотренных Конституцией РФ, законами Российской Федерации, конституциями и законами республик в составе Российской Федерации.

Такая правовая позиция была выражена Конституционным Судом Российской Федерации в Постановлениях от 25 апреля 1995 года "По делу о проверке конституционности частей первой и второй ст. 54 Жилищного кодекса РСФСР в связи с жалобой гражданки Л.Н. Ситаловой", от 4 апреля 1996 года "По делу о проверке конституционности ряда нормативных актов города Москвы и Московской области, Ставропольского края, Воронежской области и города Воронежа, регламентирующих порядок регистрации граждан, прибывающих на постоянное жительство в названные регионы" и от 15 января 1998 года "По делу о проверке конституционности положений частей первой и третьей ст. 8 Федерального закона от 15 августа 1996 г. "О порядке выезда из Российской Федерации и въезда в Российскую Федерацию" в связи с жалобой гражданина Аванова А.Я."

В соответствии со ст. ст. 6 и 87 Федерального конституционного закона "О Конституционном Суде Российской Федерации" указанные решения Конституционного Суда РФ обязательны на всей территории Российской Федерации для всех представительных, исполнительных и судебных органов государственной власти, органов местного самоуправления, предприятий, учреждений, организаций, должностных лиц, граждан и их объединений; признание нормативного акта либо отдельных его положений не соответствующими Конституции Российской Федерации является основанием отмены в установленном порядке положений других нормативных актов, воспроизводящих его или содержащих такие же положения, которые были предметом обращения в Конституционный Суд РФ (п. 4 Определения Конституционного Суда РФ от 4 марта 1999 г. N 19-О по жалобе гражданина Кагирова Р.А. на нарушение его конституционных прав положениями ч. ч. 2 и 5 Закона Республики Башкортостан "О местном государственном управлении в Республике Башкортостан").

Конституция РФ (ст. 55, ч. 3) допускает возможность ограничения прав и свобод человека и гражданина, но только федеральным законом и в той мере, в какой это необходимо в целях защиты основ конституционного строя, нравственности, здоровья, прав и законных интересов других лиц, обеспечения обороны страны и безопасности государства.

Ст. 3 Закона РФ 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" предусматривается, что регистрация или отсутствие таковой не могут служить основанием ограничения или условием реализации прав и свобод граждан, предусмотренных Конституцией Российской Федерации, законами Российской Федерации, конституциями и законами республик в составе Российской Федерации. Таким образом, этим Федеральным законом прямо определена недопустимость установления подзаконными актами таких правил, согласно которым регистрация как по месту пребывания, так и по месту жительства является условием реализации прав и свобод граждан.

Между тем МВД РФ при принятии оспариваемой нормы, а Министерство юстиции РФ при проведении соответствующей правовой экспертизы и при государственной регистрации обжалуемого нормативного акта данное положение Закона не учли.

В результате принятия оспариваемых норм реализация права гражданина России на получение паспорта необоснованно ставится в зависимость от наличия или отсутствия у него регистрации как по месту пребывания, так и по месту жительства, а получение паспорта при отсутствии такой регистрации делается невозможным, поскольку Инструкция не предусматривает порядок выдачи паспорта гражданам, не имеющим жилого помещения и не зарегистрированным по месту жительства или пребывания.

Довод представителей МВД РФ о том, что обжалуемая Инструкция полностью соответствует п. 10 Положения о паспорте гражданина Российской Федерации, утвержденного Постановлением Правительства РФ от 8 июля 1997 г. N 828, не может быть признан обоснованным не только потому, что постановления Правительства РФ не могут ограничивать права и свободы граждан и противоречить федеральному законодательству, но и потому, что в п. 10 Положения о паспорте гражданина Российской Федерации не содержится положений, связывающих выдачу паспорта гражданина Российской Федерации с наличием регистрации по месту жительства или пребывания. В соответствии с этим пунктом Положения выдача и замена паспортов производятся органами внутренних дел по месту жительства граждан в порядке, определяемом Министерством внутренних дел Российской Федерации; гражданам, не имеющим места жительства, выдача и замена паспортов производятся органами внутренних дел по месту их пребывания.

Не могут служить основанием к отклонению требований заявителей и доводы о том, что оспариваемым нормативным актом субъективные права заявителей не нарушены, поскольку они имеют возможность зарегистрироваться по месту пребывания, а в случае отказа в этом со стороны паспортной службы или ее должностных лиц - обжаловать такой отказ в суд. Предметом судебного разбирательства по настоящему делу являются не только субъективные права конкретных заявителей, но и права всех других граждан, которые нарушаются или могут быть нарушены в будущем при применении норм обжалуемой Инструкции.

Удовлетворяя заявление Сафронова Д.А. и Ефимова А.Г. о признании недействительными пунктов 13 и 36 Инструкции о порядке выдачи, замены, учета и хранения паспортов гражданина Российской Федерации, утвержденной Приказом Министерства внутренних дел Российской Федерации от 15 сентября

1997 года N 605 "Об утверждении Инструкции о порядке выдачи, замены, учета и хранения паспортов гражданина Российской Федерации", в части, препятствующей выдаче гражданину Российской Федерации паспорта в ином порядке при отсутствии у него регистрации по месту жительства или по месту пребывания, Верховный Суд РФ не находит достаточных оснований для удовлетворения иных требований заявителей.

Настоящее решение является необходимым и достаточным правовым основанием для реализации права заявителей на получение паспорта гражданина Российской Федерации независимо от наличия у них регистрации по месту жительства или пребывания. Разработка и утверждение порядка выдачи паспортов гражданам, не имеющим регистрации по месту жительства или пребывания, входит в компетенцию МВД РФ. Каким образом МВД РФ разрешит вопрос об этом порядке и о включении его в Инструкцию о порядке выдачи, замены, учета и хранения паспортов гражданина Российской Федерации, в настоящее время определить возможным не представляется, в связи с чем решением суда по данному делу МВД РФ не может быть обязано включить в обжалуемую Инструкцию конкретные нормы, которые требуют предварительной разработки, а их реализация - практического обоснования.

Суд не находит необходимости и в публикации полного текста настоящего решения в центральных средствах массовой информации, поскольку основные его положения уже были доведены до всеобщего сведения при публикации решений Конституционного Суда РФ от 25 апреля 1995 года "По делу о проверке конституционности частей первой и второй статьи 54 Жилищного кодекса РСФСР в связи с жалобой гражданки Ситаловой Л.Н.", от 4 апреля 1996 года "По делу о проверке конституционности ряда нормативных актов города Москвы и Московской области, Ставропольского края, Воронежской области и города Воронежа, регламентирующих порядок регистрации граждан, прибывающих на постоянное жительство в названные регионы" и от 15 января 1998 года "По делу о проверке конституционности положений частей первой и третьей ст. 8 Федерального закона от 15 августа 1996 г. "О порядке выезда из Российской Федерации и въезда в Российскую Федерацию" в связи с жалобой гражданина Аванова А.Я.". Кроме того, до сведения заинтересованных лиц настоящее решение после его вступления в законную силу может быть доведено Министерством юстиции РФ при регистрации изменений, подлежащих внесению в п. п. 13 и 36 обжалуемой Инструкции, а также самим Верховным Судом РФ с помощью имеющихся в его распоряжении средств.

На основании изложенного, руководствуясь ст. 191 - 197, 231 - 232, 239.7 ГПК РСФСР, Верховный Суд Российской Федерации решил признать недействительными пункты 13 и 36 Инструкции о порядке выдачи, замены, учета и хранения паспортов гражданина Российской Федерации, утвержденной Приказом Министерства внутренних дел Российской Федерации от 15 сентября 1997 года N 605 "Об утверждении Инструкции о порядке выдачи, замены, учета и хранения паспортов гражданина Российской Федерации", в части, препятствующей выдаче гражданину Российской Федерации паспорта в ином порядке при отсутствии у него регистрации по месту жительства или по месту пребывания.

Изменения в пункты 13 и 36 Инструкции в связи с принятием настоящего решения внесены Приказом МВД РФ от 26 июля 1999 г. N 554.