

ЖИЛИЩНОЕ ПРАВО

Учебник



НИЖЕГОРОДСКАЯ АКАДЕМИЯ МВД РОССИИ

Министерство внутренних дел Российской Федерации
Нижегородская академия

ЖИЛИЩНОЕ ПРАВО

*Учебник
для курсантов и слушателей
образовательных организаций системы МВД России*

Под редакцией доктора юридических наук,
доцента А. М. Хужина

Нижний Новгород
НА МВД России
2024

УДК 347.254

ББК 67.404

Ж72

Рецензенты:

кандидат юридических наук, доцент *Н. И. Батурина*

(Волгоградская академия МВД России);

кандидат юридических наук, доцент *О. В. Колесниченко*

(Рязанский филиал Московского университета

МВД России имени В. Я. Кикотя);

кандидат юридических наук *Е. В. Казанцева*

(Крымский филиал Краснодарского университета МВД России)

Ж72 Жилищное право : учебник для курсантов и слушателей образовательных организаций системы МВД России / авт. кол. : И. В. Ильин [и др.] ; под ред. доктора юридических наук, доцента А. М. Хужина. — Нижний Новгород : Нижегородская академия МВД России, 2024. — 133 с.

Авторский коллектив: **И. В. Ильин**, д. ю. н., доцент (введение, гл. 2, заключение); **А. А. Демичев**, д. ю. н., проф. (гл. 1); **А. М. Хужин**, д. ю. н., доцент (научный редактор, гл. 2); **А. В. Шухарева**, к. ю. н., доцент (гл. 3); **Ю. Ю. Гарцева**, к. ю. н. (гл. 4); **И. В. Першина**, к. ю. н., доцент (гл. 5); **Е. П. Амочкина**, к. ю. н. (гл. 6); **О. А. Малютина**, к. ю. н. (гл. 7); **О. С. Грачева**, к. ю. н., доцент (гл. 8).

В учебнике рассмотрены понятие, предмет, система и субъекты жилищного права, особенности вещных прав на жилые помещения, отдельные организационные формы в жилищной сфере, проанализированы специализированный жилищный фонд, совершение сделок с жилыми помещениями, ответственность за нарушение жилищного законодательства, жилищные споры.

Издание адресовано курсантам и слушателям образовательных организаций МВД России, изучающим учебные дисциплины «Гражданское право», «Жилищное право», «Право социального обеспечения», «Исполнительное производство», «Правовая работа в органах внутренних дел».

Печатается по решению редакционно-издательского совета
Нижегородской академии МВД России

ISBN 978-5-88840-205-4

© И. В. Ильин, А. А. Демичев, А. М. Хужин,
А. В. Шухарева, Ю. Ю. Гарцева, И. В. Першина,
Е. П. Амочкина, О. А. Малютина,
О. С. Грачева, 2024

© Нижегородская академия МВД России, 2024

ОГЛАВЛЕНИЕ

ВВЕДЕНИЕ.....	6
----------------------	----------

ГЛАВА I. ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА ЖИЛИЩНОГО ПРАВА. ЖИЛИЩНОЕ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВО.....	7
--	----------

§ 1. Понятие жилищного права.....	7
§ 2. Предмет и метод жилищного права.....	9
§ 3. Принципы жилищного права.....	11
§ 4. Жилищное законодательство.....	15
Контрольные вопросы.....	20

ГЛАВА II. ПРАВО СОБСТВЕННОСТИ И ИНЫЕ ВЕЩНЫЕ ПРАВА НА ЖИЛЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ	21
---	-----------

§ 1. Жилое помещение как объект вещного права	21
§ 2. Возникновение и прекращение права собственности на жилое помещение.....	25
§ 3. Государственная регистрация прав на жилое помещение...28	
§ 4. Права на жилое помещение лиц, не являющихся собственниками	31
Контрольные вопросы.....	36

ГЛАВА III. НАЕМ ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ.....	37
--	-----------

§ 1. Понятие и содержание договора найма жилого помещения.....	37
§ 2. Договор социального найма жилого помещения	41
§ 3. Договор коммерческого найма жилого помещения.....	45
§ 4. Договор найма жилого помещения жилищного фонда социального использования	49
§ 5. Договор найма специализированного жилого помещения...52	
Контрольные вопросы.....	55

ГЛАВА IV. СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЖИЛИЩНЫЙ ФОНД.....	56
--	-----------

§ 1. Виды жилых помещений специализированного жилищного фонда	56
---	----

§ 2. Понятие служебного жилого помещения. Проблемные вопросы выселения	60
§ 3. Жилые помещения в общежитиях	66
§ 4. Иные жилые помещения специализированного типа.....	67
Контрольные вопросы	72

ГЛАВА V. ЖИЛИЩНЫЕ, ЖИЛИЩНО-СТРОИТЕЛЬНЫЕ И ЖИЛИЩНО-НАКОПИТЕЛЬНЫЕ КООПЕРАТИВЫ ... 73

§ 1. Сравнительная характеристика жилищных, жилищно-строительных и жилищно-накопительных кооперативов	73
§ 2. Общие вопросы создания, осуществления и прекращения деятельности жилищных кооперативов	78
§ 3. Особенности правового положения участников жилищных и жилищно-строительных кооперативов	83
Контрольные вопросы	86

ГЛАВА VI. ТОВАРИЩЕСТВО СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЬЯ. УПРАВЛЕНИЕ МНОГОКВАРТИРНЫМИ ДОМАМИ	88
Контрольные вопросы	97

ГЛАВА VII. ПРАВОВОЕ РЕГУЛИРОВАНИЕ СДЕЛОК С ЖИЛЫМИ ПОМЕЩЕНИЯМИ	98
§ 1. Сделки с жилыми помещениями: общие положения	98
§ 2. Договор купли-продажи	100
§ 3. Договор мены	105
§ 4. Дарение жилого помещения	109
§ 5. Рента. Пожизненное содержание с иждивением	112
Контрольные вопросы	118

ГЛАВА VIII. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ ЗА НАРУШЕНИЕ ЖИЛИЩНОГО ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА	120
§ 1. Понятие юридической ответственности за нарушение жилищного законодательства	120
§ 2. Уголовная ответственность за нарушение жилищного законодательства.....	121

§ 3. Административная ответственность за нарушение жилищного законодательства	123
§ 4. Гражданско-правовая ответственность за нарушение жилищного законодательства	125
§ 5. Дисциплинарная и материальная ответственность за нарушение жилищного законодательства.....	127
Контрольные вопросы	128
ЗАКЛЮЧЕНИЕ	130
СПИСОК РЕКОМЕНДОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ	132

ВВЕДЕНИЕ

Сфера жилищных правоотношений является одной из наиболее актуальных и востребованных в современных реалиях. Проблемы обеспечения социальным жильем, процедуры оформления вещных прав, управление жилищным хозяйством всегда находятся на передних рубежах юридической науки и практики.

Отметим, что данная отрасль права лишена большого количества научных изысканий. Так, вопросы жилищного права отражены в трудах таких исследователей, как О. А. Красавчиков, П. В. Крашенинников, И. Л. Корнеева, В. Н. Можейко, И. Б. Новицкий, Г. Ф. Ручкина, В. А. Рясенцев, О. Н. Садиков, А. А. Соловьев, Е. А. Суханов, А. Е. Шерстобитов и др.

В учебнике «Жилищное право» представлен систематизированный учебный материал по соответствующей комплексной отрасли отечественного права: определены особенности правового регулирования жилого помещения по российскому законодательству, выявлена специфика практической реализации и обозначены направления совершенствования жилищного хозяйства. В частности, рассмотрены понятие, предмет и метод жилищного права; специфика жилищного законодательства; право собственности и другие вещные права на жилое помещение; наем жилого помещения; специализированный жилищный фонд; жилищные и жилищно-строительные кооперативы, товарищество собственников жилья (далее — ТСЖ); особенности правового регулирования сделок с жилыми помещениями; вопросы защиты жилищных прав и ответственности за нарушение жилищного законодательства.

Учебник адресован курсантам и слушателям образовательных организаций МВД России, изучающим учебные дисциплины «Гражданское право», «Жилищное право», «Право социального обеспечения», «Исполнительное производство», «Правовая работа в органах внутренних дел».

ГЛАВА I

ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА ЖИЛИЩНОГО ПРАВА. ЖИЛИЩНОЕ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВО

§ 1. Понятие жилищного права

В учебной литературе принято рассматривать понятие жилищного права в трех аспектах, в трех смыслах, а именно: как отрасль права, науку и учебную дисциплину.

Жилищное право как отрасль права. В последнее время в российской юридической науке идут активные дискуссии по поводу характера, сущности различных правовых образований и занимаемого ими места в системе российского права¹. Это касается и правового образования «жилищное право».

В научной и учебной литературе существует как минимум пять подходов к определению места жилищного права в системе российского права:

- 1) подотрасль гражданского права;
- 2) комплексная отрасль законодательства;
- 3) самостоятельная отрасль права;
- 4) комплексная отрасль права;
- 5) самостоятельная комплексная отрасль права.

Не вдаваясь в дискуссии, отметим, что у нас не вызывает сомнения то, что жилищное право представляет собой комплексную отрасль, так как в ней сочетаются нормы земельного, гражданского, административного, экологического, уголовного и иных отраслей права. Мы не разделяем позицию авторов, считающих, что если отрасль комплексная, то она не может быть самостоятельной, напротив, комплексный характер свидетельствует, что отрасль как раз обладает своим специфическим предметом, который не сводится к предмету ни

¹ Подробнее см.: Формирование и развитие отраслей права в исторической и современной правовой реальности России: в 12 т. Т. 1. Теоретико-методологические аспекты образования отраслей российского права : монография / под общ. ред. Р. Л. Хачатурова. Москва, 2020.

одного другого правового образования. Следовательно, любая комплексная отрасль — самостоятельная отрасль права.

В пользу признания самостоятельности жилищного права в литературе приводятся и такие аргументы:

1) объем нормативных актов, входящих в жилищное законодательство, в настоящее время значительно больше, чем всех подотраслей гражданского права, и конкурирует с объемом всего нормативного материала гражданского права;

2) Гражданским кодексом Российской Федерации (далее — ГК РФ) признается самостоятельное существование жилищного законодательства¹.

Таким образом, *жилищное право* — это самостоятельная комплексная отрасль права, представляющая собой совокупность правовых норм, регулирующих жилищные отношения. Круг последних устанавливается ст. 4 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее — ЖК РФ) от 29 декабря 2004 г. № 188-ФЗ.

Жилищное право как наука — это система представлений о жилищном праве как отрасли права, истории, теории и перспективах развития жилищных правоотношений, российской правоприменительной практике и зарубежном опыте в соответствующей сфере. Наука является одним из двигателей развития отрасли права, так как доктринальные разработки ученых ложатся в основу законопроектов. Критика не только со стороны правоприменителя, но и ученых также способствует развитию законодательства.

Жилищное право как учебная дисциплина — это изложение научных представлений о жилищном праве как отрасли права и как науке в учебных целях. Следует понимать, что учебная литература в целом и учебная литература по жилищному праву в частности — это особый жанр, характеризующийся систематичностью изложения учебного курса, доступностью языка и относительной лаконичностью.

¹ См.: Жилищное право : учебник / под ред. Г. Ф. Ручкиной. Москва, 2016. С. 14–15.

§ 2. Предмет и метод жилищного права

О самостоятельности отрасли жилищного права свидетельствует не только наличие его особого предмета — традиционно в качестве еще одного критерия выделения отраслей права рассматривается метод правового регулирования, а в качестве дополнительного критерия — набор специфических принципов. В данном параграфе мы рассмотрим предмет и метод правового регулирования жилищного права, а в следующем — принципы жилищного права.

Предметом жилищного права являются жилищные отношения, закрепленные в ч. 1 ст. 4 ЖК РФ. Таковыми являются отношения по поводу:

- 1) возникновения, осуществления, изменения, прекращения права владения, пользования, распоряжения жилыми помещениями государственного и муниципального жилищных фондов;
- 2) пользования жилыми помещениями частного жилищного фонда;
- 3) пользования общим имуществом собственников помещений;
- 4) отнесения помещений к числу жилых помещений и исключения их из жилищного фонда;
- 5) учета жилищного фонда;
- 6) содержания и ремонта жилых помещений;
- 7) переустройства и перепланировки помещений в многоквартирном доме;
- 8) управления многоквартирными домами;
- 9) создания и деятельности жилищных и жилищно-строительных кооперативов, товариществ собственников жилья, прав и обязанностей их членов;
- 10) предоставления коммунальных услуг;
- 11) внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги, в том числе уплаты взноса на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме;
- 12) формирования и использования фонда капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме;

13) контроля за использованием и сохранностью жилищного фонда, соответствием жилых помещений установленным санитарным и техническим правилам и нормам, иным требованиям законодательства;

14) осуществления государственного жилищного надзора и муниципального жилищного контроля;

15) ограничения повышения размера вносимой гражданами платы за коммунальные услуги.

Как видим, круг их достаточно широк.

Реальная жизнь чрезвычайно разнообразна. С учетом постоянного развития общества усложняются и общественные отношения, в том числе и в жилищной сфере.

Следовательно, предмет жилищного права динамичен и не исчерпывается кругом отношений, указанных в ч. 1 ст. 4 ЖК РФ.

Метод жилищного права — это совокупность приемов и способов воздействия государства на поведение субъектов жилищных отношений.

Для отраслей публичного права в качестве доминирующего характерен императивный метод правового регулирования, для отраслей частного права — диспозитивный метод. При сочетании публичных и частных начал в жилищном праве комбинируются императивные и диспозитивные начала в методе правового регулирования этой отрасли права.

Таким образом, *методом правового регулирования жилищных отношений (методом жилищного права)* является императивно-диспозитивный метод.

Сочетание императивности и диспозитивности в методе правового регулирования жилищных отношений обуславливается тем, что жилищное право представляет собой, как было отмечено ранее, комплексную отрасль права, включающую нормы и публичного, и частного права.

В качестве примера проявления императивности правового регулирования жилищных правоотношений приведем установление платы за жилое помещение, запрет на самовольную перепланировку жилого помещения; в качестве примера про-

явления диспозитивности — свободу волеизъявления участников жилищных правоотношений по владению, пользованию и распоряжению жилыми помещениями¹.

§ 3. Принципы жилищного права

Принципы жилищного права — это нормативно закрепленные основополагающие идеи, определяющие сущность и содержание жилищного права как отрасли.

Принципы жилищного права закрепляются в Конституции Российской Федерации (далее — Конституция РФ) и ЖК РФ.

В Конституции РФ статьи не имеют названий, поэтому хотя конституционные принципы права и лежат в основе гражданского общества и всей системы правового регулирования², формулирование того или иного принципа основывается, по сути, на толковании текста Конституции РФ.

Тем не менее следует отметить, что на сферу жилищных правоотношений в полной мере распространяют действие общеправовые конституционные принципы.

В научной литературе³ к ним относят:

- 1) принцип законности (ч. 1, 2, 3 ст. 15 Конституции РФ);
- 2) принцип гарантированности охраны прав и свобод человека и гражданина (ст. 17, 18, ч. 1 ст. 45 Конституции РФ);
- 3) принцип равенства перед законом и судом (ч. 1 ст. 19 Конституции РФ);
- 4) принцип уважения чести и достоинства личности (ст. 21, 22 Конституции РФ);
- 5) принцип неприкосновенности частной жизни (ч. 1 ст. 23, ч. 1 ст. 24 Конституции РФ);

¹ См.: Петров И. В., Масленникова Л. В. Жилищное право : учебник. Краснодар, 2021. С. 5.

² См.: Илюхина В. А. Конституционные принципы права как основа гражданского общества (на материалах российского и армянского права) // Гражданское общество в России и за рубежом. 2021. № 1. С. 22–26.

³ См. там же.

6) принцип тайны переписки, телефонных и иных переговоров, почтовых, телеграфных и иных сообщений (ч. 2 ст. 23 Конституции РФ);

7) принцип неприкосновенности жилища (ст. 25 Конституции РФ);

8) принцип защиты прав и свобод всеми способами, не запрещенными законом (ч. 2 ст. 45 Конституции РФ);

9) принцип гарантированности судебной защиты прав и свобод (ст. 46 Конституции РФ);

10) принцип гарантированности права на получение квалифицированной юридической помощи (ст. 48 Конституции РФ);

11) принцип признания и защиты различных форм собственности (ч. 2 ст. 8, ст. 35 Конституции РФ).

Жилищные правоотношения также регулируются следующими *межотраслевыми конституционными принципами*:

1) принципом недопустимости использования доказательств, полученных с нарушением федерального закона (ч. 2 ст. 50 Конституции РФ);

2) принципом свободы от обязанности давать показания (ст. 51 Конституции РФ);

3) принципом компенсации ущерба, причиненного незаконными действиями (или бездействием) органов государственной власти или их должностных лиц, а также в результате преступления (ст. 42, 52, 53 Конституции РФ);

4) принципом государственной защиты семьи, материнства и детства (ч. 2 ст. 7, ч. 1 ст. 38, п. ж.1) ч. 1 ст. 72 Конституции РФ);

5) принципом свободного перемещения товаров, услуг и финансовых средств (ч. 1 ст. 8 Конституции РФ).

На конституционном уровне закреплены и *специфические принципы жилищного права*:

1) принцип неприкосновенности жилища (ст. 25 Конституции РФ). Заметим, что содержание этого конституционного принципа раскрывается в ч. 1 ст. 1 и ч. 1–3 ст. 3 ЖК РФ;

2) принцип гарантированности права на жилище (ст. 40 Конституции РФ). Его содержание раскрывается в ч. 1 ст. 3 и

ч. 4 ст. 3 ЖК РФ и состоит как в праве граждан на жилище, в гарантиях его реализации со стороны государства, так и в недопустимости произвольного лишения жилища. Лишение жилища возможно только на основаниях, установленных законом и по судебному решению.

Специфические собственно отраслевые принципы жилищного права закреплены в ЖК РФ. К сожалению, в данном кодифицированном акте отсутствует глава или статья, в названии которой использовалось бы слово «принцип». По этой причине выделение принципов жилищного права представляет собой определенную проблему.

Статья 1 ЖК РФ называется «Основные начала жилищного законодательства». По сути, основные начала — это исходные, базовые идеи. Таким образом, «основные начала законодательства» есть синоним «принципов права». Следовательно, принципы жилищного права Российской Федерации (далее — РФ) закреплены не где-либо в ЖК РФ, а именно в ст. 1.

По нашему мнению, можно выделить следующие *принципы жилищного права*:

1) принцип обеспечения органами государственной власти и органами местного самоуправления условий для осуществления гражданами права на жилище, его безопасности. Данный принцип демонстрирует императивную составляющую в методе правового регулирования жилищных отношений. Его сущность заключается в возложении определенных обязанностей на органы государственной власти и органы местного самоуправления в интересах граждан в жилищной сфере;

2) принцип неприкосновенности и недопустимости произвольного лишения жилища. Данный принцип также выражает императивные начала метода правового регулирования жилищных отношений. Его сущность заключается в возложении соответствующих обязанностей на государственные и муниципальные органы. По сути, в данном принципе реализуются конституционные положения ст. 25 и 40 Конституции РФ (конституционные принципы неприкосновенности жилища и принципа гарантированности права на жилище);

3) принцип беспрепятственного осуществления вытекающих из отношений, регулируемых жилищным законодательством, прав (жилищных права). В отличие от двух предыдущих этот принцип выражает не только императивные, но и диспозитивные начала в методе правового регулирования жилищных отношений: с одной стороны, субъекты жилищных отношений по своей инициативе могут свободно осуществлять свои права, с другой — государственные органы и органы местного самоуправления обязаны обеспечить им такие возможности;

4) принцип равенства участников регулируемых жилищным законодательством отношений по владению, пользованию и распоряжению жилыми помещениями. Здесь, как и в предыдущем принципе, реализовано сочетание диспозитивных и императивных начал в методе правового регулирования жилищных отношений;

5) принцип обеспечения восстановления нарушенных жилищных прав, их судебной защиты. Содержание данного принципа состоит в гарантированной возможности субъектов жилищных отношений защищать свои жилищные права и интересы различными разрешенными законом способами, включая судебную защиту. В свою очередь, государство обязано обеспечить практическую реализацию этой возможности;

6) принцип обеспечения сохранности жилищного фонда. Содержанием этого принципа является обязанность государственных органов и органов местного самоуправления по обеспечению контроля и надзора в данной сфере, а также обязанность собственников жилых помещений по поддержанию надлежащего их состояния;

7) принцип использования жилых помещений по назначению. В этом принципе сочетается обязанность субъектов жилищных правоотношений по целевому использованию жилищных отношений и обязанность государства и органов местного самоуправления по контролю в данной сфере.

§ 4. Жилищное законодательство

Основным источником жилищного права в РФ является нормативный правовой акт. Судебный прецедент, как известно, не является в РФ источником права хотя бы в силу того, что в нашем государстве существует система разделения властей и в функции судебной власти законотворчество не входит. Следует понимать, что правовые позиции Конституционного Суда РФ и постановления Пленумов Верховного Суда РФ, обобщающие судебную практику, оказывают существенное влияние на правоприменение, в том числе и в жилищной сфере. Наиболее важным является постановление Пленума Верховного Суда РФ от 2 июля 2009 г. № 14 «О некоторых вопросах, возникших в судебной практике при применении Жилищного кодекса Российской Федерации»¹.

Что касается договоров нормативного содержания, то они формально могут быть отнесены к источникам жилищного права, но в реальности (за исключением международных договоров) таковых в национальном праве в настоящее время не существует. Также теоретически правовой обычай может быть источником жилищного права, однако подобного рода примеры нам неизвестны. Таким образом, нормы, регулирующие жилищные отношения, содержатся только в жилищном законодательстве. В соответствии с п. «к» ч. 1 ст. 72 Конституции РФ жилищное законодательство находится в совместном ведении РФ и ее субъектов.

В статье 9 ЖК РФ установлено соотношение норм жилищного законодательства и международного права. Традиционно в случае противоречия национального законодательства нормам международного права действуют последние. После конституционной реформы 2020 г. в ст. 9 ЖК РФ введено положение о том, что не допускается применение правил международных договоров РФ в их истолковании, противоречащем Конституции РФ.

¹ Российская газета. 2009. 8 июля.

В части 2 ст. 5 ЖК РФ устанавливается круг нормативных правовых актов, составляющих жилищное законодательство: «2. Жилищное законодательство состоит из настоящего Кодекса, принятых в соответствии с настоящим Кодексом других федеральных законов, а также изданных в соответствии с ними указов Президента Российской Федерации, постановлений Правительства Российской Федерации, нормативных правовых актов федеральных органов исполнительной власти, принятых законов и иных нормативных правовых актов субъектов Российской Федерации, нормативных правовых актов органов местного самоуправления».

С учетом положений названной статьи, роли Конституции РФ и международных актов в российской правовой системе можно выстроить следующую иерархию нормативных правовых актов, составляющих жилищное законодательство.

Нормативные правовые акты, составляющие жилищное законодательство Российской Федерации

1. Конституция РФ. В ней, как было отмечено в § 3, закреплены общеправовые, а также межотраслевые и некоторые отраслевые принципы жилищного права.

2. Международные договоры (например, Всеобщая декларация прав человека от 10 декабря 1948 г. (ст. 25); Международный пакт об экономических, социальных и культурных правах от 16 декабря 1966 г. (ст. 11); Международный пакт о гражданских и политических правах от 16 декабря 1966 г. (ст. 17)).

3. ЖК РФ, вступивший в силу с 1 марта 2005 г.

4. Иные кодифицированные акты, например:

– ГК РФ (ч. 1, 2 и 3). В этом нормативном правовом акте нормы жилищного права непосредственно содержатся в гл. 18 «Право собственности и другие вещные права на жилые помещения», гл. 30 «Купля-продажа», гл. 34 «Аренда», гл. 35 «Наем жилого помещения», а также в разделе V «Наследственное право»;

– Градостроительный кодекс РФ от 29 декабря 2004 г. № 190-ФЗ определяет состав жилых зон как вида территори-

альных зон (ч. 1–3 ст. 35), регулирует комплексное развитие территории жилой застройки (ч. 2 ст. 65);

- Земельный кодекс РФ от 25 октября 2001 г. № 136-ФЗ (ст. 85 «Состав земель населенных пунктов и зонирование территорий» и др.);

- Уголовный кодекс РФ (далее — УК РФ) от 13 июня 1996 г. № 63-ФЗ (ст. 139 «Нарушение неприкосновенности жилища»);

- Кодекс Российской Федерации об административных правонарушениях (далее — КоАП РФ) от 30 декабря 2001 г. № 195-ФЗ (например, ст. 6.4 «Нарушение санитарно-эпидемиологических требований к эксплуатации жилых помещений и общественных помещений, зданий, сооружений и транспорта», ст. 7.21 «Нарушение правил пользования жилыми помещениями. Самовольные переустройство и (или) перепланировка помещения в многоквартирном доме», ст. 7.22 «Нарушение правил содержания и ремонта жилых домов и (или) жилых помещений», ст. 7.23.3. «Нарушение правил осуществления предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами»).

5. Прочие федеральные законы (некодифицированные акты). В качестве примера можно назвать несколько наиболее важных законов в сфере регулирования жилищных отношений: Закон РФ от 4 июля 1991 г. № 1541-1 «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации»; Федеральный закон от 16 июля 1998 г. № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)»; Федеральный закон от 30 декабря 2004 г. № 215-ФЗ «О жилищных накопительных кооперативах»; Федеральный закон от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее — ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»).

6. Подзаконные акты федерального уровня. В рамках этой группы можно выделить в иерархической последовательности:

- указы Президента РФ (например, Указ Президента РФ от 10 июня 1994 г. № 1182 «О выпуске и обращении жилищных сертификатов»; Указ Президента РФ от 7 мая 2008 г.

№ 714 «Об обеспечении жильем ветеранов Великой Отечественной войны 1941–1945 годов»; Указ Президента РФ от 7 мая 2012 г. № 600 «О мерах по обеспечению граждан Российской Федерации доступным и комфортным жильем и повышению качества жилищно-коммунальных услуг»);

— постановления Правительства РФ (например, постановление Правительства РФ от 20 февраля 1995 г. № 161 «Об утверждении перечня категорий работников лесного хозяйства, которым могут быть предоставлены служебные жилые помещения в домах государственного жилищного фонда, находящегося в собственности Российской Федерации»; постановление Правительства РФ от 13 октября 1997 г. № 1301 «О государственном учете жилищного фонда в Российской Федерации»; постановление Правительства РФ от 21 мая 2005 г. № 315 «Об утверждении Типового договора социального найма жилого помещения»; постановление Правительства РФ от 6 мая 2011 г. № 354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов»; постановление Правительства РФ от 5 декабря 2014 г. № 1318 «О регулировании отношений по найму жилых помещений жилищного фонда социального использования»; постановление Правительства РФ от 26 апреля 2020 г. № 589 «О продлении сроков, определенных приложением № 1 к особенностям реализации отдельных мероприятий государственной программы Российской Федерации “Обеспечение доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами граждан Российской Федерации”»);

— нормативные правовые акты федеральных органов исполнительной власти (например, приказ Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ от 29 апреля 2020 г. № 237/пр «Об утверждении условий отнесения жилых помещений к стандартному жилью»).

7. Законы и иные нормативные правовые акты субъектов РФ. Полномочия органов государственной власти субъекта РФ в области жилищных отношений устанавливаются ст. 13 ЖК РФ (например, Закон Алтайского края от 14 сентября

2006 г. № 92-ЗС «О наделении органов местного самоуправления государственными полномочиями по обеспечению жильем ветеранов, инвалидов и семей, имеющих детей-инвалидов»; Закон Нижегородской области от 7 сентября 2007 г. № 123-З «О жилищной политике в Нижегородской области»; Закон Краснодарского края от 29 декабря 2009 г. № 1890-КЗ «О порядке признания граждан малоимущими в целях принятия их на учет в качестве нуждающихся в жилых помещениях»; Закон г. Москвы от 27 января 2010 г. № 2 «Основы жилищной политики города Москвы»).

8. Нормативные правовые акты органов местного самоуправления.

Полномочия органов местного самоуправления в области жилищных отношений устанавливаются ст. 14 ЖК РФ. К ним относятся:

- учет муниципального жилищного фонда;
- установление размера дохода, приходящегося на каждого члена семьи, и стоимости имущества, находящегося в собственности членов семьи и подлежащего налогообложению, в целях признания граждан малоимущими и предоставления им по договорам социального найма жилых помещений муниципального жилищного фонда;
- определение дохода граждан и постоянно проживающих совместно с ними членов их семей и стоимости подлежащего налогообложению их имущества в целях признания граждан нуждающимися в предоставлении жилых помещений по договорам найма жилых помещений жилищного фонда социального использования;
- другие вопросы.

Законодатель, принимая ЖК РФ, предусмотрел ситуацию, когда фактически существующие жилищные отношения могут быть не урегулированы жилищным законодательством или соглашением участников жилищных отношений и при этом отсутствуют нормы гражданского или иного законодательства, прямо регулирующие такие отношения. В этом случае для устранения пробела на основании ч. 1 ст. 7 ЖК РФ использу-

ется аналогия закона, то есть применяется жилищное законодательство, регулирующее сходные отношения.

Если аналогия закона невозможна, то в соответствии с ч. 2 ст. 7 ЖК РФ «...права и обязанности участников жилищных отношений определяются исходя из общих начал и смысла жилищного законодательства (аналогия права) и требований добросовестности, гуманности, разумности и справедливости». Таким образом, законодатель в качестве средства устранения пробела в правовом регулировании жилищных отношений и источника жилищного права рассматривает общеправовые принципы и принципы жилищного права.

Контрольные вопросы

1. Какие подходы существуют в научной литературе к определению места жилищного права в системе российского права?

2. Дайте определение жилищному праву как отрасли права, как науке и как учебной дисциплине.

3. Обоснуйте самостоятельность и комплексность отрасли жилищного права.

4. Охарактеризуйте предмет и метод жилищного права.

5. Назовите общеправовые, межотраслевые и отраслевые принципы жилищного права, закрепленные в Конституции РФ.

6. Перечислите и охарактеризуйте специфические отраслевые принципы жилищного права, закрепленные в ЖК РФ.

7. Охарактеризуйте иерархическое строение жилищного законодательства.

8. Какие механизмы предусмотрел законодатель на случай, когда фактически существующие жилищные отношения не урегулированы жилищным законодательством или соглашением участников жилищных отношений?

ГЛАВА II

ПРАВО СОБСТВЕННОСТИ И ИНЫЕ ВЕЩНЫЕ ПРАВА НА ЖИЛЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ

§ 1. Жилое помещение как объект вещного права

Жилые помещения являются особым объектом вещных прав. Они относятся к имуществу, точнее, к жилой недвижимости. Значимость жилой недвижимости заключается не только в стоимостном выражении затрат на ее создание и содержание, не только в оценке коммерческой выгоды от ее приобретения, продажи или передачи в пользование, но и в том, что она относится к числу первичных, жизненно необходимых материальных вещных благ. Обладание вещным правом на жилье позволяет его титульному владельцу как извлекать полезные свойства от использования такого имущества, так и иметь серьезный финансовый актив в виде объекта недвижимости.

Прежде чем характеризовать жилое помещение как объект вещного права, определимся с его понятием. Действующее законодательство содержит несколько близких по содержанию, но не тождественных понятий: жилище, жилое помещение, домовладение, домохозяйство. Их следует различать.

Жилище — наиболее общее понятие, определяющее место (локацию), используемое для проживания граждан. В контексте конституционного права каждого на жилище и его неприкосновенность (ст. 25, 40 Конституции РФ) это может быть и не отвечающее всем требованиям помещение, и даже вовсе не недвижимое имущество (например, юрта).

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). Такое определение содержится в ч. 2 ст. 15 ЖК РФ. Примерно в таком же ключе определяется жилое помещение в новой ст. 141⁴ ГК РФ. Указывается,

что это обособленное помещение, пригодное для постоянного проживания граждан и подходящее для использования в соответствующих целях.

Исходя из вышеизложенных определений, выделим следующие *признаки жилого помещения*:

- принадлежность к недвижимому имуществу (жилое помещение должно соответствовать требованиям, указанным в ч. 1 ст. 130 ГК РФ);

- изолированность (если помещение не изолировано или не обособлено от других помещений в здании, то оно не может быть поставлено на кадастровый учет)¹;

- пригодность для постоянного проживания (соответствие установленным правилам и нормам).

Жилые помещения имеют *особое назначение*, которое во многом определяет особенности осуществления гражданских прав в связи с жилой недвижимостью. Согласно ст. 17 ЖК РФ жилое помещение предназначено для проживания граждан. Это универсальное для всех жилых помещений назначение. Произвольно (без соблюдения определенной процедуры) менять такое назначение собственник или пользователь не вправе. Кроме того, в зависимости от принадлежности жилого помещения к определенному виду жилищного фонда назначение такого помещения может быть конкретизировано.

В статье 16 ЖК РФ определены следующие *виды жилых помещений*:

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

Одной из наиболее ярких характеристик *жилого дома как объекта гражданских прав* является его принадлежность к индивидуально-определенным зданиям и отсутствие общего иму-

¹ О государственной регистрации недвижимости : федеральный закон от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ (п. 34 ч. 1 ст. 26) // КонсультантПлюс : сайт. URL: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_182661/ (дата обращения: 05.10.2023).

щества, которым необходимо было бы управлять (в сравнении с многоквартирным домом (далее — МКД)). Кроме того, жилой дом обычно участвует в гражданском обороте (посредством гражданско-правовых сделок с жилой недвижимостью) во взаимосвязи с земельным участком, на котором он расположен.

Квартирой признается структурно обособленное помещение в МКД, 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.

Ввиду расположения квартиры в МКД у собственника жилого помещения возникает право общей долевой собственности на общее имущество в таком доме.

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

Комнаты в коммунальной квартире могут быть учтены как один объект кадастрового учета (жилое помещение), если они являются смежными и изолированы от других помещений¹.

Часть комнаты не признается жилым помещением, так как не соответствует признаку изолированности². Это не означает запрета на владение комнатой несколькими лицами (например, на праве совместной или долевой собственности), однако часть комнаты не может быть выделена в натуре и не выступает самостоятельным объектом гражданских прав.

¹ Обзор судебной практики по делам, связанным с оспариванием отказа в осуществлении кадастрового учета : утв. Президиумом Верховного Суда РФ 30 ноября 2016 г. (п. 6) // Бюллетень Верховного Суда РФ. 2017. № 7. С. 35.

² По делу о проверке конституционности отдельных положений подпунктов 1 и 2 пункта 1 статьи 220 Налогового кодекса Российской Федерации в связи с жалобами граждан С. И. Аникина, Н. В. Ивановой, А. В. Козлова, В. П. Козлова и Т. Н. Козловой : постановление Конституционного Суда РФ от 13 марта 2008 г. № 5-П // Вестник Конституционного Суда РФ. 2008. № 3.

Коммунальная квартира не является отдельным видом жилого помещения, однако можно выделить главную особенность коммунальных квартир в гражданском обороте: наличие совместного имущества (как правило, это кухня, коридор, кладовая, душевая и т. д.) у собственников комнат в коммунальной квартире (ст. 41 ЖК РФ).

Таким образом, жилые помещения могут быть охарактеризованы как особые объекты вещных прав (вид недвижимого имущества), по поводу которых возникает множество гражданско-правовых отношений, определяемых исключительной ценностью жилья (не только стоимостной, но и социальной), его особым назначением (для проживания граждан), принадлежностью к недвижимости и к конкретным видам жилых помещений (дом, квартира, комната).

Жилое помещение как объект вещного права в своей содержательной основе может иметь различный объем правомочий его обладателя.

Сам собственник жилого помещения является максимальным обладателем всех правомочий и прав, которые ему принадлежат. К таковым относятся правомочие владения как фактическое обладание жильем; правомочие пользования, то есть возможность извлекать полезные свойства (в первую очередь проживать) от его использования; главное правомочие — распоряжение, определяющее юридическую судьбу данного объекта недвижимости. Все иные права секундарного либо обременительного порядка (в том числе следования) лежат в плоскости имеющихся полномочий собственника жилого помещения.

Жилое помещение может принадлежать и иным, кроме собственника, лицам, которые могут иметь определенные правомочия в отношении такого объекта недвижимости.

Во-первых, речь идет об обладателях ограниченных вещных прав. К ним могут быть отнесены как члены семьи собственника жилого помещения (ст. 292 ГК РФ), так и иные обладатели ограниченных вещных прав (члены жилищного кооператива (далее — ЖК), жилищно-строительного кооператива (далее — ЖСК), сервитутарий и пр.).

Во-вторых, собственники и владельцы земельного участка также могут иметь определенные правомочия в отношении жилого помещения, находящегося на нем.

Собственник жилого помещения должен осуществлять свои правомочия в соответствии с его назначением и пределами его использования. Он несет бремя содержания своего имущества, риск его случайной гибели, а также ответственность за надлежащее состояние, не допуская бесхозяйственного обращения с ним. Также он обязан соблюдать права и законные интересы соседей, правила пользования жилыми помещениями, а также правила содержания общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме.

В качестве новеллы жилищного законодательства следует отметить п 1.1 ст. 30 ЖК РФ, где указано, что собственник (обладатель доли в праве общей собственности) жилого помещения не может совершать действия, уменьшающие фактическую площадь доли менее 6 кв. м общей площади жилого помещения на каждого сособственника.

Члены семьи собственника (к ним закон относит в первую очередь его супруга, детей и родителей, во вторую — иных родственников и нетрудоспособных иждивенцев и в третью, исключительную, — иных лиц, вселенных в качестве членов семьи) имеют равные права с его собственником, обязаны использовать данное жилое помещение по назначению, обеспечивать его сохранность.

§ 2. Возникновение и прекращение права собственности на жилое помещение

Право собственности на жилое помещение может возникать в результате строительства объекта и введения его в эксплуатацию (в том числе при долевом участии в строительстве); совершения сделок по приобретению жилья на возмездных и безвозмездных основаниях; по иным указанным в законе юридическим фактам.

Титулы собственности могут приобретаться различными способами: первоначальными и производными. Критерием разграничения является наличие (для производных способов) или отсутствие (для первоначальных способов) правопреемства. Практическое значение такого разграничения состоит:

- 1) в установлении различного правового режима вещей, приобретаемых в силу правопреемства или независимо от него;
- 2) особенностях приобретения права собственности на вещи;
- 3) закреплении законом различных правовых последствий для первоначальных и производных способов приобретения права собственности.

Рассмотрим наиболее популярные основания возникновения абсолютного вещного права, каким является право собственности, на жилое помещение.

Основания возникновения абсолютного вещного права

1. Строительство жилого помещения. В основе данного факта лежит возможность строительства объекта индивидуального жилищного строительства. В этом случае застройщик подает уведомление о планируемом строительстве или реконструкции объекта индивидуального жилищного и получает разрешение на строительство. По окончании строительных работ жилой дом вводится в эксплуатацию, а право собственности регистрируется в Едином государственном реестре недвижимости (далее — ЕГРН).

2. Возмездное приобретение права собственности на жилое помещение. Возмездное приобретение жилья в собственность, то есть за плату, осуществляется путем совершения договоров продажи жилого помещения, мены, ренты, участия в долевом строительстве, а также совершения иных возмездных юридически значимых действий: выплаты пая в ЖК, ЖСК и других законных оснований. Указанные договорные конструкции позволяют приобрести право собственности на жилое помещение в результате совершения возмездной сделки. Вместе с этим само вещное право на жилое помещение возникнет в момент государственной регистрации. В этой связи и

все риски собственника, а также бремени содержания имущества возникнут с этого момента.

3. *Безвозмездное приобретение права собственности на жилое помещение.* Безвозмездное приобретение права собственности на жилое помещение осуществляется путем приватизации, в результате вступления в наследство, получения жилья по договору дарения, приобретательной давности и др. Данные сделки носят безвозмездный характер, однако на правовое положение собственника это не влияет.

4. Особое внимание обратим на *приватизацию государственного, муниципального жилья.* Граждане, занимающие жилые помещения в государственном и муниципальном жилищном фонде на условиях социального найма, вправе приобрести эти помещения бесплатно в свою собственность в порядке и на условиях, определенных Законом РФ от 4 июля 1991 г. № 1541-1 «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации»¹.

В настоящее время срок приватизации жилых помещений каким-либо периодом не ограничен. Приватизация жилых помещений, представляя собой безвозмездную передачу в собственность граждан РФ занимаемых ими жилых помещений в государственном и муниципальном жилищном фонде, носит исключительно заявительный характер, сопряженный с необходимостью подачи гражданином заявления и заключения договора о безвозмездной передаче жилья в собственность. Гражданину не может быть отказано в приватизации занимаемого им жилого помещения.

Право собственности на приобретенное жилье возникает с момента государственной регистрации права в ЕГРН учреждениями юстиции.

Прекращение права собственности на жилище

Право собственности на жилое помещение может быть прекращено по двум основаниям: *в добровольном* (в результа-

¹ Ведомости СНД и ВС РСФСР. 1991. № 28, ст. 959.

те сделок: купли-продажи, мены, дарения и т. п.) и *принудительном порядке* (в результате обращения взыскания; отчуждения жилья в связи с изъятием земельного участка по различным основаниям; реквизиции, конфискации и иным предусмотренным ст. 235 ГК РФ случаям).

Отдельно следует отметить норму ст. 293 ГК РФ, согласно которой, если собственник жилого помещения *использует его не по назначению, систематически нарушает права и интересы соседей либо бесхозяйственно обращается с жильем, допуская его разрушение*, орган местного самоуправления может предупредить собственника о необходимости устранить нарушения, а если они влекут разрушение помещения, также назначить собственнику соразмерный срок для его ремонта.

Как возникновение, так и прекращение права собственности на жилое помещение требуют обязательной государственной регистрации.

§ 3. Государственная регистрация прав на жилое помещение

Государственная регистрация прав на жилое помещение представляет собой юридически значимое действие государственного органа по фиксации права собственности и иных прав в отношении жилого помещения посредством внесения записи в ЕГРН. Порядок регистрации установлен ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»).

ЕГРН сформировался в российском правовом поле относительно недавно (1 января 2017 г.) и объединил сведения, содержащиеся в кадастре недвижимости и реестре прав.

Государственная регистрация права в ЕГРН является единственным доказательством существования зарегистрированного права, то есть при возникновении судебных споров стороны конфликта не могут ссылаться на факт отсутствия записи об имуществе в ЕГРН. Информация должна предоставляться в ЕГРН в течение трех дней, если иной срок не установлен ФЗ «О государственной регистрации недвижимости».

В приказе Министерства экономического развития РФ от 23 декабря 2015 г. № 968 «Об установлении порядка предоставления сведений, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости, и порядка уведомления заявителей о ходе оказания услуги по предоставлению сведений, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости» перечислен перечень необходимых для предоставления документов в зависимости от формы обращения:

1. При составлении заявления (личное обращение) необходимо предоставить документ, удостоверяющий личность заявителя или его представителя.

2. При составлении заявления представителем заявителя, который действует на основании доверенности, последнему необходимо иметь при себе доверенность, а при составлении электронного запроса электронная копия доверенности должна быть усилена квалифицированной электронной подписью нотариуса, удостоверившего доверенность.

Территориальная структура Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии (далее — Росреестр) представляет собой систему, состоящую из территориальных органов и филиалов.

На данный момент действуют две подведомственные организации Росреестра:

1) ФГБУ «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии», образованная в марте 2001 г. и реализующая полномочия Росреестра в сфере государственной регистрации прав на недвижимое имущество;

2) ФГБУ «Федеральный научно-технический центр геодезии, картографии и инфраструктуры пространственных данных», образован 19 июля 2013 г. Его цель — предоставление услуг в сфере геодезии и картографии юридическим и частным лицам, а также государственным органом.

Основные достоинства сложившейся системы:

— ведение ЕГРН в электронной форме позволило физическим и юридическим лицам работать более удаленно. С при-

ходом в РФ коронавируса (Covid-19), последовавшим за ним режимом самоизоляции ЕГРН предоставлял свои ресурсы в штатном режиме;

— сокращенные сроки государственной регистрации и кадастрового учета за счет электронного формата документооборота и развитой системы отделов и филиалов Росреестра недвижимости;

— экстерриториальность регистрации прав на недвижимое имущество: документы и заявления можно подать в любой многофункциональный центр предоставления государственных и муниципальных услуг (МФЦ) или филиал Росреестра недвижимости независимо от места нахождения недвижимой собственности;

— выписка из реестра прав на недвижимое имущество обладает универсальностью, так как отражает значительное количество сведений об объекте недвижимости.

Следует отметить и недостатки данной системы. Начнем с выписки из Росреестра. Она хоть и обладает большей универсальностью и полнотой (по сравнению со свидетельством права на недвижимое имущество), но в отличие от последнего оформляется на обычной бумаге или в электронном виде, что делает ее уязвимой к подделкам или электронному мошенничеству.

А. А. Ионова также выделяет такой недостаток, как отсутствие альтернативы выписке из реестра прав на недвижимое имущество¹ (как было сказано выше, выписка является единственным доказательством права на недвижимое имущество). Данная выписка облагается государственной пошлиной, имеет срок действия и недействительна после его окончания.

Е. А. Пустовалова утверждает, что даже при активной деятельности законодателя в области регистрации прав на недвижимое имущество изменения в законодательстве носят частный характер вместо должного системного².

¹ См.: *Ионова А. А.* Проблемы государственной регистрации прав на недвижимое имущество // Молодой ученый. 2018. № 49 (235). С. 127–129.

² См.: *Пустовалова Е. А.* Основные проблемы государственной регистрации прав на недвижимое имущество // КиберЛенинка : научная электронная библиотека. URL: <https://cyberleninka.ru> (дата обращения: 05.10.2023).

С учетом целей института государственной регистрации прав на недвижимое имущество, а именно защиты прав физических и юридических лиц, а также контроля за оборотом недвижимости со стороны государства, несложно предположить, что законодатель будет и в дальнейшем продолжать эту линию. Постоянное развитие законодательства в этой области и обзоры правоприменительной практики позволят и в будущем развивать эту систему, постепенно избавляясь от имеющихся недостатков и улучшая действующие функции данного института.

§ 4. Права на жилое помещение лиц, не являющихся собственниками

Ограниченные вещные права на жилое помещение не выделяются системно в гражданском законодательстве, однако анализ норм ГК РФ позволяет выявить следующие наиболее применяемые права: права членов семьи собственника жилого помещения; членов ЖК и ЖСК до полной выплаты пая; пожизненного пользования жилым помещением, которое возникает у гражданина на основании договора; пользования жилым помещением, предоставленным по завещательному отказу; пользования по жилищному сервитуту.

Рассмотрим данные виды ограниченных вещных прав в отношении жилых помещений.

Виды ограниченных вещных прав в отношении жилых помещений

1. Ограниченные вещные права члена семьи собственника жилого помещения. В соответствии со ст. 292 ГК РФ члены семьи собственника, проживающие в принадлежащем ему жилом помещении, имеют право пользования этим помещением на условиях, предусмотренных жилищным законодательством.

Члены семьи собственника жилого помещения могут требовать устранения нарушений их прав на жилое помещение от любых лиц, включая собственника помещения.

Дееспособные и ограниченные судом в дееспособности члены семьи собственника, проживающие в принадлежащем ему жилом помещении, несут солидарную с собственником ответственность по обязательствам, вытекающим из пользования жилым помещением.

Бракоразводный процесс зачастую непосредственным образом затрагивает жилищные права несовершеннолетних граждан, то есть детей граждан, расторгающих брак.

Разрешение данных сопутствующих споров в подавляющем большинстве случаев осуществляется в судебном порядке, что требует к данному аспекту наиболее пристального внимания. Нельзя оставить за границами внимания тот факт, что несовершеннолетние граждане есть наиболее уязвимая и незащищенная часть нашего общества, требующая особой защиты. С учетом наличия особенностей в обозначенном аспекте, а также присутствия серьезных проблем данные вопросы как никогда актуальны для изучения и последующего анализа с разрешением выявленных трудностей¹.

Основными вопросами, которые возникают при расторжении брака, непосредственным образом затрагивающими жилищные права несовершеннолетних детей, являются:

- с кем и где будет проживать ребенок;
- какими конкретно он обладает правами на определенное жилое помещение в случае развода его родителей, ведь ребенок так же, как и взрослый человек, имеет набор определенных прав в сфере жилищных отношений. Доказательством того служат положения ст. 40 Конституции РФ: «Каждый имеет право на жилище. Никто не может быть произвольно лишен жилища»².

¹ См.: Горбунова Е. С. Проблемы судебной защиты прав несовершеннолетних в жилищных спорах // Сборник статей по материалам XVII Международной научно-практической конференции студентов, аспирантов и молодых ученых (20 мая 2021 г.) «Студенческий гений — 2021». Нижний Новгород, 2021. С. 189–195.

² КонсультантПлюс : сайт. URL: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_28399/d54c3955f5a6b8840a9141245a4bae9ad7d531b1/ (дата обращения: 05.10.2023).

Закрепляет права несовершеннолетних детей и действующий ЖК РФ. Согласно ч. 2 ст. 31 ЖК РФ члены семьи собственника жилого помещения имеют право пользования данным жилым помещением наравне с его собственником. Также в рамках ч. 1 ст. 31 ЖК РФ указано, что дети являются членами семьи собственника.

В изучаемом контексте интересно мнение судьи Конституционного Суда РФ Г. А. Гаджиева по делу о проверке конституционности п. 4 ст. 292 ГК РФ, который обратил особое внимание на то обстоятельство, что в п. 4 ст. 292 ГК РФ присутствует серьезный законодательный пробел. Речь идет о том, что не принимается во внимание такая жизненная ситуация, при которой на момент совершения сделки купли-продажи собственником родительское попечение формально не прекращалось, но фактически не осуществлялось (о чем органу опеки и попечительства не было, разумеется, известно)¹.

Давно назрела потребность в целенаправленной работе по совершенствованию законодательства, в частности, в области закрепления правоположений, согласно которым требуется обязательное согласие второго родителя при снятии с регистрационного учета несовершеннолетнего ребенка.

Корректировки требует и действующее жилищное законодательство. Считаем, что оно должно содержать положение, согласно которому ребенок имеет право на жилое помещение после расторжения брака его родителями.

2. Ограниченные вещные права членов ЖК и ЖСК до полной выплаты пая. В отношении природы прав указанных лиц до полной выплаты пая ведутся споры. По мнению Е. А. Суханова, «...по своей юридической природе право владения и пользования члена кооператива предоставленным ему кооперативным жилым помещением является не вещным, а корпо-

¹ Мнение судьи Конституционного Суда Российской Федерации Г. А. Гаджиева по делу о проверке конституционности пункта 4 статьи 292 ГК РФ // Консультант Плюс : сайт. URL: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_101359/255351e502d7a94bc2a366179e1f9167c9036b26/ (дата обращения: 05.10.2023).

ративным, ибо имеет не абсолютный, а относительный характер...»¹. Возможно, отношения членов ЖК/ЖСК мы можем отнести к сфере корпоративных правоотношений, однако непосредственную реализацию членами кооператива прав владения и пользования жилым помещением, на наш взгляд, следует отнести к ограниченным вещным правам.

Согласно ст. 124 ЖК РФ лицу, принятому в члены кооператива по решению общего собрания, предоставляется отдельная квартира, состоящая из одной или нескольких комнат в соответствии с количеством членов семьи и суммой паевого взноса. В тех случаях, когда кооператив организовывался при поддержке органов местного самоуправления, последние утверждают решение общего собрания.

Квартира должна быть благоустроенной применительно к условиям данного населенного пункта, отвечать установленным санитарным и техническим требованиям.

При предоставлении жилого помещения в кооперативном доме также в полной мере могут учитываться право на дополнительную жилую площадь, состояние здоровья граждан, въезжающих в квартиру, другие заслуживающие внимания обстоятельства.

3. Ограниченное вещное право пожизненного пользования жилым помещением, которое возникает у гражданина на основании договора. Гражданин, являющийся получателем ренты по договору пожизненного содержания с иждивением, передает принадлежащие ему жилой дом, квартиру или иную недвижимость в собственность плательщику ренты, который обязуется осуществлять пожизненное содержание с иждивением гражданина и (или) указанного им третьего лица (лиц) (ст. 601 ГК РФ).

В соответствии со ст. 33, 34 ЖК РФ гражданин, проживающий в жилом помещении на основании договора пожизненного содержания с иждивением, пользуется данным жилым помещением наравне с собственником этого жилого помеще-

¹ Гражданское право : учебник: в 4 т. Т. 3. Обязательственное право / под ред. Е. А. Суханова. Москва, 2018. С. 606.

ния и несет солидарную с собственником жилого помещения ответственность по обязательствам, вытекающим из пользования этим жилым помещением.

4. Ограниченные вещные права пользования жилым помещением, предоставленным по завещательному отказу (ст. 1137 ГК РФ; ст. 33 ЖК РФ). Завещательный отказ предусмотрен ст. 1137 ГК РФ и представляет собой право завещателя возложить на одного или нескольких наследников по завещанию или по закону исполнение за счет наследства какой-либо обязанности имущественного характера в пользу одного или нескольких лиц (отказополучателей), которые приобретают право требования исполнения этой обязанности. При этом отказополучатель, являясь субъектом такого ограниченного вещного права, осуществляет его самостоятельно и для осуществления своего права не нуждается в помощи третьих лиц.

Завещательный отказ устанавливается в завещании.

Гражданин, которому по завещательному отказу предоставлено право пользования жильем на указанный в соответствующем завещании срок, пользуется данным жильем наравне с его собственником (ст. 33 ЖК РФ).

Дееспособные и ограниченные судом в дееспособности граждане, проживающие в жилом помещении, предоставленном по завещательному отказу, несут солидарную с собственником такого жилого помещения ответственность по обязательствам, вытекающим из пользования таким жилым помещением, если иное не предусмотрено соглашением между ними.

5. Сервитут представляет собой право ограниченного пользования чужим объектом недвижимого имущества, например, для прохода, прокладки и эксплуатации необходимых коммуникаций и иных нужд, которые не могут быть обеспечены без установления сервитута.

На практике жилищный сервитут может применяться лишь в отношении общего имущества собственников в МКД в связи с проходом (проездом), прокладкой и эксплуатацией необходимых коммуникаций через придомовые территории, подъезды, арочные проезды в домах и иными нуждами.

Сервитут устанавливается либо на основании соглашения сторон, либо в судебном порядке. Соглашения об установлении сервитутов заключаются между лицами, в интересах которых устанавливаются сервитуты, и собственниками недвижимости. Соглашением об установлении сервитута может предусматриваться установление срочного или постоянного сервитута.

Контрольные вопросы

1. Дайте определение понятию «жилое помещение».
2. Назовите и охарактеризуйте виды жилых помещений.
3. В чем заключается специфика права собственности на жилое помещение?
4. Каковы особенности государственной регистрации прав на жилое помещение?
5. Охарактеризуйте порядок государственной регистрации прав на жилое помещение.
6. Какова природа права членов семьи собственника жилого помещения вещными?
7. Каким образом может устанавливаться сервитут в отношении жилого помещения?

ГЛАВА III

НАЕМ ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ

§ 1. Понятие и содержание договора найма жилого помещения

Конституцией РФ предусмотрено одно из основополагающих прав граждан нашего государства — право на жилище. Реализация этого права возможна в том числе с помощью найма жилого помещения.

Наем жилья имеет большое сходство с арендой имущества, в сути своей также нацеленной на передачу вещи во временное владение и пользование. Причина этому в том, что наем в определенный исторический период отделился именно от конструкции аренды. Несмотря на общность цели и иных признаков данных договорных конструкций, наем жилого помещения выступает самостоятельным договором, причем он одновременно регулируется и нормами жилищного законодательства, и гл. 35 ГК РФ.

Ряд норм ГК РФ используют отсылку как прием юридической техники (например, норма абз. 2 п. 1 ст. 673 ГК РФ о том, что пригодность жилого помещения для проживания определяется в порядке, предусмотренном жилищным законодательством).

По договору найма жилого помещения одна сторона — собственник или управомоченное им лицо (наймодатель) — обязуется предоставить другой стороне (нанимателю) жилое помещение за плату во владение и пользование для проживания в нем (п. 1 ст. 671 ГК РФ).

Субъекты договора найма жилого помещения:

— наймодатель — собственник жилого помещения или управомоченное им лицо, предоставляющее нанимателю жилое помещение во владение и пользование;

— наниматель — только физическое лицо (гражданин). Такое ограничение объясняется тем, что по договору найма

возможна только одна форма использования жилого помещения: проживание в нем. Логично заключить, что организации (юридические лица) не могут быть нанимателями по данному договору: для них возможность участия в жилищных правоотношениях основывается на договоре аренды или ином, но с неизменной целью использования помещения — проживания в жилом помещении граждан. Данная норма является императивной.

Договор найма жилого помещения *заключается в простой письменной форме* (ст. 674 ГК РФ).

Предметом договора выступает жилое помещение, отвечающее следующим критериям:

- оно должно быть изолированным;
- относиться к недвижимому имуществу;
- быть пригодно для постоянного проживания граждан (ч. 2 ст. 15 ЖК РФ).

Изолированность жилья — наличие независимого отдельного выхода в место общего пользования, то есть на лестничную площадку, в коридор и т. д. Пригодность для постоянного проживания — соответствие требованиям законодательства, санитарным и техническим нормам. Этим требованиям должны соответствовать квартира, жилой дом, часть квартиры, часть жилого дома. Данные жилые помещения должны быть спроектированы и построены так, чтобы минимизировать риск получения травмы во время передвижения по зданию, снаружи, при входе и выходе, а также при пользовании системами водоснабжения, канализации, отопления, газоснабжения, вентиляции и т. д.

Не может быть отдельным предметом рассматриваемого договора помещение вспомогательного пользования (кухня, кладовая, санузел), общее имущество в МКД, а также неизолированное жилое помещение либо помещение вообще не признанное жилым.

Таким образом, помещение, не признанное жилым, либо неизолированная комната / часть комнаты, могут являться, например, предметом договора аренды, но не объектом найма.

Право на указанное помещение должно быть зарегистрировано в ЕГРН. Это обусловлено и тем, что некоторые виды договора найма (в частности, коммерческого найма на срок более одного года и найма жилого помещения жилищного фонда социального использования) влекут возникновение обременений в праве собственности, подлежащих государственной регистрации.

Смена собственника жилого помещения, по общему правилу, приводит к смене наймодателя в договоре найма без пересмотра его условий и не влечет расторжения или изменения договора найма жилого помещения.

Данный договор, следуя общей концепции гражданско-правовых договоров, носит срочный характер, то есть заключается *на определенный срок*. Максимальный срок договора не должен превышать *пять лет*. При отсутствии указания на срок договор считается заключенным на пять лет.

В случае заключения долгосрочного договора и добросовестного его исполнения в течение срока действия у нанимателя по его окончании возникает преимущественное право на заключение договора на новый срок. При нарушении своего преимущественного права наниматель вправе требовать признания недействительным договора с новым нанимателем и (или) возмещения убытков.

Размер платы и сроки ее внесения устанавливаются сторонами при заключении соглашения. Изучив и проанализировав законы и подзаконные акты в данной сфере, можно сделать вывод, что на данный момент максимальный размер платы за жилье не установлен. В пункте 1 ст. 682 ГК РФ лишь указано, что такое установление возможно и плата по договору не должна превышать установленную законом плату. Одностороннее изменение размера платы, по общему правилу, не допускается. При отсутствии указания конкретных сроков в договоре плата должна вноситься нанимателем ежемесячно. Вопрос о распределении коммунальных платежей решается таким образом, что, как правило, таковые не включаются в плату за жилое помещение и вносятся нанимателем самостоятельно.

Основную обязанность наймодателя составляет передача нанимателю во владение и в пользование свободное (юридически и фактически) жилое помещение в пригодном для проживания состоянии.

Главными обязанностями нанимателя являются использование жилого помещения по назначению и своевременное внесение платы за жилое помещение. Кроме того, наниматель обязан обеспечивать сохранность жилого помещения и поддерживать его в надлежащем состоянии.

Бремя проведения ремонта в нанимаемом помещении распределяется следующим образом: текущий ремонт — обязанность нанимателя, а капитальный — наймодателя.

Отдельно следует отметить *неотъемлемое право любого нанимателя* — это право на вселение в жилое помещение иных лиц. Новые жильцы указываются в договоре найма жилого помещения. Необходимость регламентации правового статуса этих лиц состоит в том, что данные участники, не становясь стороной договора и не приобретая обязанностей, наделяются определенными правами пользования жилым помещением и в некоторых случаях приравниваются к нанимателю. Так, их согласие потребуется для вселения новых лиц, за исключением несовершеннолетних детей нанимателя (ст. 679 ГК РФ); расторжения договора найма жилого помещения по инициативе нанимателя (п. 1 ст. 687 ГК РФ); при решении вопроса о замене нанимателя (ст. 686 ГК РФ).

Расторжение договора найма возможно по соглашению сторон в любое время. Для каждого из видов найма установлен порядок расторжения по инициативе нанимателя (ст. 687 ГК РФ, ст. 83, 91.10, 101 ЖК РФ).

Общие основания расторжения договора найма по требованию наймодателя:

- бесхозяйственное обращение с жилым помещением, которое может привести к его разрушению и порче;
- использование жилого помещения не по назначению;
- невнесение платы за жилое помещение.

В действующем гражданском и жилищном законодательстве предусмотрено четыре договора, оформляющих передачу жилья во владение и пользование:

- 1) договор найма (коммерческий наем);
- 2) договор социального найма;
- 3) договор найма специализированного жилого помещения;
- 4) договор найма жилого помещения жилищного фонда социального использования.

Коммерческий наем регулируется исключительно гл. 35 ГК РФ; социальный и наем жилого помещения фонда социального использования — гражданским и жилищным законодательством (гл. 35 ГК РФ и гл. 8, 8.1 ЖК РФ); наем специализированного помещения — только гл. 10 ЖК РФ.

Все виды договора найма жилого помещения имеют общую направленность: передача жилого помещения во владение и пользование физического лица для проживания в нем, однако каждый из них имеет специфику, определяемую его функцией и историческими особенностями развития.

Рассмотрим положения о каждом из четырех видов договора найма.

§ 2. Договор социального найма жилого помещения

В Конституции РФ в продолжение декларирования права каждого гражданина на жилище закреплена важнейшая социальная норма о предоставлении жилища некоторым категориям граждан бесплатно или за доступную плату из государственных, муниципальных и других жилищных фондов. Такой цели соответствует социальный наем.

Договор социального найма жилого помещения заключается в целях передачи гражданам, которые не в состоянии улучшить жилищные условия за счет собственных или кредитных средств, жилых помещений в государственном и муниципальном жилищном фонде во владение и пользование для проживания. Это малоимущие и иные указанные в законе граждане, нуждающиеся в жилом помещении.

Содержательные положения о данном договоре урегулированы гл. 8 ЖК РФ, а также subsidiarily — гл. 35 ГК РФ. Приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ от 14 мая 2021 г. № 292/пр¹ утверждены новейшие правила пользования жилыми помещениями. Данный документ вступил в силу с 1 марта 2022 г. и действует в течение шести лет. Правительством РФ также утвержден Типовой договор социального найма жилого помещения².

По договору социального найма жилого помещения одна сторона — собственник жилого помещения государственного или муниципального жилищного фонда либо уполномоченное им лицо (наймодатель) — обязуется передать другой стороне — гражданину (нанимателю) — жилое помещение во владение и в пользование для проживания в нем на условиях, установленных ЖК РФ (ст. 60 ЖК РФ).

Как и подавляющее большинство гражданско-правовых договоров, рассматриваемый договор носит возмездный характер, что заключается в обязанности нанимателя вносить плату за пользование жилым помещением, за содержание, ремонт и коммунальные услуги (ч. 2 ст. 156 ЖК РФ).

Социальная направленность данного договора проявляется в том, что такой договор может быть *безвозмездным*: наниматель освобождается от внесения платы за пользование жилым помещением (платы за наем), если он признан малоимущим гражданином, при этом он обязан вносить плату за содержание и ремонт этого помещения, а также за коммунальные услуги (ч. 9 ст. 156 ЖК РФ).

Исключение составляют лишь те жилые помещения, которые входят в муниципальный жилищный фонд социального использования.

¹ Официальный интернет-портал правовой информации : сайт. URL: www.pravo.gov.ru (дата обращения: 10.10.2023).

² Об утверждении Типового договора социального найма жилого помещения : постановление Правительства РФ от 21 мая 2005 г. № 315 // Собрание законодательства РФ. 2005. № 22, ст. 2126.

Перечень возможных наймодателей является исчерпывающим:

— собственник жилого помещения, от имени которого стороной в договоре выступает уполномоченный государственный орган или уполномоченный орган местного самоуправления;

— управомоченное собственником лицо.

Нанимателем по договору социального найма может быть только гражданин РФ (ч. 5 ст. 49 ЖК РФ). Он должен относиться к категории *малоимущих граждан* и быть признан в установленном порядке *нуждающимся в жилом помещении* и принят на учет.

Важное значение в рассматриваемых отношениях имеет вопрос правового положения членов семьи нанимателя по договорам социального найма. Статья 69 ЖК РФ относит к членам семьи нанимателя проживающих совместно с ним его супруга, детей и родителей 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.

Предмет договора социального найма — жилое помещение, включенное в состав государственного или муниципального жилищного фонда. Ключевым вопросом относительно *объекта данного договора* является применение нормы предоставления общей площади жилого помещения на одного человека (ч. 5 ст. 57 ЖК РФ).

Данный минимальный размер площади жилого помещения устанавливается органом местного самоуправления в зависимости от достигнутого в соответствующем муниципальном образовании уровня обеспеченности жилыми помещениями, предоставляемыми по договорам социального найма, и других факторов.

Одной из главных отличительных особенностей договора социального найма (от остальных видов найма жилья и от подавляющего большинства гражданско-правовых договоров)

является его бессрочный характер, обеспечивающий передачу гражданам жилья в бессрочное пользование.

Для договора социального найма предусмотрена письменная форма договора, оформляемая на основании административно-правового решения о предоставлении жилого помещения из жилищного фонда социального использования (ч. 1 ст. 63 ЖК РФ).

Обязанности наймодателя жилого помещения по договору социального найма устанавливаются ч. 2 ст. 65 ЖК РФ, причем данный перечень не является исчерпывающим. Дополнительные обязанности, в частности, предусмотрены в Типовом договоре социального найма жилого помещения.

Обязанности нанимателя закреплены в ч. 3 ст. 67 ЖК РФ. Аналогично Типовой договор социального найма жилого помещения расширяет перечень таких обязанностей.

Права нанимателя прописаны в ч. 1 ст. 67 ЖК РФ. Большинство из них корреспондируют с обязанностями наймодателя. Такое право нанимателя, как сдача помещения в поднаем, имеет ряд ограничений, связанных с названной выше нормой площади жилого помещения либо с состоянием здоровья жильцов данного помещения.

Права наймодателя жилого помещения корреспондируют с обязанностью нанимателя по своевременному внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги и включают право соответствующего требования. Нарушения оплаты по договору, а также иные негативные обстоятельства в отношении состояния помещения, соблюдения прав соседей при определенных факторах становятся основаниями для выселения в судебном порядке с предоставлением другого жилого помещения по договору социального найма либо без предоставления такового.

Договор социального найма может быть расторгнут по следующим основаниям:

- по соглашению сторон в любое время;
- требованию нанимателя с согласия в письменной форме всех проживающих совместно с ним членов его семьи в любое время;

— требованию наймодателя — лишь в судебном порядке и по основаниям, установленным ч. 4 ст. 83 ЖК РФ.

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

§ 3. Договор коммерческого найма жилого помещения

В нормативных правовых актах не используется термин «коммерческий наем». Данное наименование, привнесенное в научный оборот П. В. Крашенинниковым, применяется лишь в науке гражданского и жилищного права, а в законодательстве (ГК РФ) такой договор называется договором найма жилого помещения.

В противоположность социальному коммерческий найм направлен на извлечение собственником дохода (не прибыли!) от использования своего имущества. Термин «коммерческий» также указывает на вид жилищного фонда по целевому назначению, из которого предоставляются жилые помещения. У социального найма такая задача отсутствует, и фонд, из которого предоставляются жилые помещения по нему, в качестве целевой характеристики имеет социальное использование.

В соответствии с п. 1 ст. 671 ГК РФ *собственник жилого помещения или уполномоченное лицо (наймодатель) обязуется предоставить нанимателю жилое помещение за плату во владение и пользование для проживания в нем.*

Стороны договора коммерческого найма жилого помещения не имеют особенностей по сравнению с общими положениями о найме, к ним не предъявляется никаких дополнительных требований.

Статья 677 ГК РФ гласит, что, помимо нанимателя и наймодателя, субъектами отношений коммерческого найма жилого помещения могут быть также граждане, постоянно проживающие на одной жилплощади с нанимателем и сонаниматели. С постоянно проживающими лицами у нанимателя может и не быть родственных или семейных отношений. Так

как собственнику жилой площади небезразлично количество вселяемых людей в сдаваемое внаем жилье, в соглашении должны быть прописаны все граждане, которые будут постоянно в нем проживать. Соответственно, если при заключении соглашения не были указаны постоянно проживающие лица, то только наниматель имеет право на проживание на данной площади. Для вселения новых лиц требуется согласие наймодателя, соответственно, перетекающее в изменение договора, которое должно быть составлено в письменной форме.

Заключая договор коммерческого найма жилого помещения, граждане, проживающие на одной жилой площади, могут воспользоваться правом заключить между собой соглашение и стать сонанимателями. В таком случае они будут нести солидарную ответственность.

Также необходимо обратить внимание на то, что в соответствии со ст. 680 ГК РФ у нанимателя и граждан, являющихся по договору постоянно с ним проживающими, есть право разрешить лицам временное проживание на безвозмездной основе. Данное право осуществляется при условии согласия всех граждан, проживающих на одной площади. Моментом согласия считается момент вселения временных жильцов. Оно может быть оформлено в письменной или устной форме, так как в ГК РФ нет специальных норм, посвященных этой теме. Конкретно согласие на временное проживание не нужно.

К объекту договора коммерческого найма как к жилому помещению из частного фонда коммерческого использования не предъявляются требования к его размеру/площади.

В отличие от договора социального найма, который по закону является бессрочным, договор коммерческого найма является срочным.

Здесь действуют общие правила об определении сроков в найме: максимальный пятилетний срок и по умолчанию без указания в тексте договора — равенство срока пятилетнему.

Разграничение договоров коммерческого найма на кратко- (до года) и долгосрочный имеет важное значение в контексте более ограниченного состава прав нанимателя по первому из

них. Эти ограничения связаны с вселением жильцов, поднайма, преимущественным правом на продление договора.

Преимущественное право на заключение нового договора найма у нанимателя по долгосрочному договору повторяет такое право у арендатора недвижимого имущества и порождает обязанность наймодателя не позднее чем за три месяца до истечения срока предложить нанимателю заключить договор на тех же или иных условиях либо предупредить нанимателя об отказе от продления договора в связи с решением не сдавать в течение не менее года жилое помещение внаем. При молчаливом бездействии обеих сторон договор считается продленным на тех же условиях и на тот же срок. Применяются общие последствия нарушения такого преимущественного права.

Размер платы за жилое помещение устанавливается по соглашению сторон в договоре найма жилого помещения. В настоящее время максимальный размер платы за жилое помещение, которому должна соответствовать плата по договору, в РФ не установлен.

Договор коммерческого найма заключается *в простой письменной форме*.

Ограничение (обременение) права собственности на жилое помещение, возникающее на основании договора найма, заключенного на срок не менее года, подлежит государственной регистрации.

Обязанности наймодателя сводятся к предоставлению оговоренного жилого помещения и дальнейшему поддержанию надлежащего состояния, проведению капитального ремонта (ст. 676, 681 ГК РФ).

Права наймодателя предусмотрены ст. 687 ГК РФ.

Обязанности нанимателя основываются, во-первых, на необходимости соблюдения порядка использования помещения и обеспечения его сохранности, во-вторых, внесении установленной платы.

Реализация прав нанимателя по вселению других граждан или временных жильцов требует предварительного уведомления наймодателя, а осуществление поднайма — его согласия.

Возможность прекратить правоотношения из договора коммерческого найма реализуется при отказе от преимущественного права нанимателя либо при расторжении договора. В данном случае также действует правило о письменном предупреждении наймодателя за три месяца.

Для наймодателя такая возможность ограничивается соблюдением судебного порядка и только по основаниям, предусмотренным п. 2, 3 ст. 687 ГК РФ, которые сводятся к нарушениям порядка внесения платы либо порядка пользования жилым помещением, но эти нарушения не являются безусловным поводом для расторжения договора. Так, по решению суда нанимателю может быть предоставлен срок не более года для устранения им нарушений, в течение которого наниматель может либо устранить эти нарушения, либо проигнорировать их, в таком случае суд принимает решение о расторжении договора найма жилого помещения.

В судебной практике возникают споры по поводу действия договора в случае, когда жилое помещение передается в собственность новому лицу. В таких спорах суд принимает решение о том, что соглашение продолжает иметь юридическую силу. При продаже жилого помещения другому лицу покупатель автоматически становится новым наймодателем и данный договор нельзя признать расторгнутым с последующим выселением нанимателя.

Подводя итог, отметим, что коммерческий наем всегда носит возмездную основу, о чем говорит и его название, в то время как по социальному найму жилая площадь для отдельных категорий граждан предоставляется бесплатно.

Функции жилых помещений, предоставляемых по данным договорам, различаются: у коммерческого найма — это извлечение прибыли от сдачи в наем данной площади; социального — обеспечение жильем малоимущих и нуждающихся граждан.

§ 4. Договор найма жилого помещения жилищного фонда социального использования

В 2014 году в ЖК РФ введена новая договорная конструкция: договор найма жилого помещения жилищного фонда социального использования как самостоятельный вид договора наравне с социальным наймом. Целью внедрения данной договорной формы является социальная поддержка граждан для удовлетворения жилищных потребностей.

В результате указанных изменений у отдельных категорий граждан появилась возможность решить свои жилищные проблемы с помощью найма жилья в наемных домах. Это граждане, не являющиеся малоимущими, однако их дохода не хватает для приобретения жилья за счет личных сбережений или заемных средств.

Новые нормы ЖК РФ вносят понятие «наемный дом». Основанием для пользования и владения недвижимостью в наемном доме является *договор найма жилого помещения*.

Если дом *коммерческого использования*, то заключается *договор коммерческого найма*; если *социального использования* — то *некоммерческого найма*, причем в домах социального использования максимальная доля жилых помещений, предоставляемых в рамках ст. 671 ГК РФ, не может превышать 50 % от общего числа жилых помещений (в том числе по общей площади). Остальные помещения должны передаваться гражданам с низким доходом (но не малоимущим) по особому договору найма.

По договору найма жилого помещения жилищного фонда социального использования одна сторона — наймодатель — обязуется передать другой стороне — гражданину (нанимателю) — жилое помещение во владение и пользование для проживания в нем на условиях, установленных жилищным законодательством (ст. 91¹ ЖК РФ).

Наймодатели как собственники помещений разделяются на две группы по признакам отнесения этих помещений к государственному и муниципальному фонду или частному жи-

лищному фонду. В таком случае ими могут быть органы государственной власти или местного самоуправления либо собственники жилых помещений частного жилищного фонда или уполномоченные ими организации.

Наниматели по договору найма жилого помещения жилищного фонда социального использования определены признаком нуждаемости в жилом помещении либо по жилищному законодательству как для социального найма либо признаны таковыми по иным нормативным правовым актам или актам органов местного самоуправления.

Важно соблюдение следующих условий:

— гражданин не признан и не имеет оснований быть признанным малоимущим в установленном законом соответствующего субъекта РФ порядке;

— доход гражданина и постоянно проживающих совместно с ним членов его семьи и стоимость их имущества, подлежащего налогообложению, которые определяются органами местного самоуправления в порядке, установленном законом субъекта РФ, не превышают максимальный размер, устанавливаемый ЖК РФ.

Предметом договора найма жилого помещения жилищного фонда социального использования является жилое помещение в наемном доме социального использования, за исключением комнат (части квартиры), или являющийся таким домом жилой дом (ст. 91⁵ ЖК РФ). Указанные жилые помещения могут находиться как в государственной и муниципальной, так и в частной собственности.

В отличие от правоотношений социального найма, договор найма жилого помещения жилищного фонда социального использования ограничен определенным сроком: он не может быть менее одного года, но может длиться не более десяти лет.

Плата за жилое помещение складывается из платы за наем жилого помещения и платы за коммунальные услуги (может изменяться не чаще одного раза в три года). Максимальный размер платы за наем устанавливает орган местного самоуправления.

Способ заключения договора жилого помещения жилищного фонда социального использования по форме повторяет все рассмотренные выше договорные конструкции.

Ограничение (обременение) жилого помещения, возникающее из него, подлежит государственной регистрации в ЕГРН.

Постановлением Правительства РФ от 5 декабря 2014 г. № 1318 «О регулировании отношений по найму жилых помещений жилищного фонда социального использования» утвержден типовой договор найма жилого помещения жилищного фонда социального использования¹.

Права и обязанности сторон договора найма жилого помещения жилищного фонда социального использования выражены в законодательстве как отсылки к нормам о договоре социального найма (ст. 91⁷ ЖК РФ). В данном случае (в отличие от социального найма) обязанность по ремонту жилого помещения, как текущего, так и капитального, закреплена за наймодателем.

Наниматель не вправе передавать помещение в поднаем по договору безвозмездного пользования как полностью, так и частично. Невозможен и обмен жилых помещений, в отличие от договора социального найма (ст. 72 ЖК РФ). Нарушение данного правила может стать основанием для досрочного расторжения договора по требованию наймодателя.

По истечении срока действия договора найма жилого помещения жилищного фонда социального использования наниматель имеет право на заключение договора найма жилого помещения жилищного фонда социального использования на новый срок в отношении этого же жилого помещения, если он по-прежнему соответствует требованиям к нанимателям таких жилых помещений.

Правила о расторжении договора повторяют общий порядок для этого действия, как и с любой другой недвижимостью:

¹ О регулировании отношений по найму жилых помещений жилищного фонда социального использования : постановление Правительства РФ от 5 декабря 2014 г. № 1318 // *Собрание законодательства РФ*. 2014. № 50, ст. 7104.

- соглашение сторон;
- инициатива нанимателя — уведомительный порядок с соблюдением трехмесячного срока;
- инициатива наймодателя — судебный порядок, если действия нанимателя нарушают условия договора о внесении платы, о сдаче имущества в поднаем, об обеспечении сохранности и пригодности жилого помещения и другие (ст. 91¹⁰ ЖК РФ).

Следует отметить черты данного договора, схожие с описанными выше договорами социального и коммерческого найма.

Общие черты с договором социального найма:

- социальная направленность;
- некоммерческий характер;
- предмет;
- типовая форма договора;
- наличие критериев отнесения к претендентам;
- их учет и порядок предоставления жилья.

Общие черты с коммерческим наймом:

- срочный и исключительно возмездный характер;
- необходимость государственной регистрации обременения права собственности, возникающего на основании договора, заключенного на срок один год и более;
- невозможность приватизации и обмена жилого помещения.

§ 5. Договор найма специализированного жилого помещения

В соответствии с ч. 1 ст. 100 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.

По критерию отнесения помещений специализированного характера к фондам по форме собственности для данных договоров выделяются помещения государственного и муниципального жилищных фондов. Для предоставления таких жилых помещений необходимо решение собственников таких помещений. Рассматриваемые помещения не могут предоставляться ни в аренду, ни в наем, ни по каким иным договорам, кроме найма специализированного жилого помещения.

Наймодателем по договору найма специализированного жилого помещения выступает собственник специализированного жилого помещения: либо государство, либо субъект РФ, либо муниципальное образование. От имени этих субъектов договоры заключаются уполномоченными органами. Чтобы получить специализированное жилое помещение в наем, потенциальному *нанимателю* нужно быть отнесенным к определенной категории граждан и доказать свою необеспеченность жилым помещением в соответствующем населенном пункте.

Если гражданин имеет в конкретном населенном пункте жилую площадь на праве собственности либо по договору социального найма, то ему не может быть предоставлено специализированное жилье. Это объясняется тем, что целью предоставления специализированного жилья является обеспечение жилой площадью тех граждан, которым негде проживать в данном населенном пункте.

Данное соглашение прекращает свое действие с того момента, когда у гражданина появляется жилье либо на праве собственности, либо по договору социального найма. Например, служебные жилые помещения предоставляются гражданам лишь в связи с характером их трудовых/служебных отношений с органом власти, предприятием, учреждением, с прохождением службы, с назначением на государственную должность и т. п.

Общая характеристика жилым помещениям специализированного жилищного фонда дается в ст. 93–98¹ ЖК РФ, в частности, это служебное жилье, общежития, жилые помещения маневренного фонда и др.

Объединяющим признаком данных жилых помещений является то, что все они предоставляются отдельным категориям граждан в связи с их *временным правовым состоянием*. Этот факт объясняет срочность данного договора и определяет специфику прав граждан, занимающих такие помещения, а также некоторые основания прекращения договора.

Особенность использования специализированного жилого помещения состоит в том, что наниматель не вправе его обменять, а также передать в поднаем.

В качестве расширения правомочия распоряжения этим имуществом для ряда нанимателей закон предусматривает возможность перевести служебные жилые помещения в неслужебные в установленных законом случаях (как правило, это связано с длительным стажем работы в соответствующей организации).

По своему смыслу договор найма специализированного жилого помещения не может быть бессрочным. В этом проявляются суть и назначение данной договорной конструкции. Если договор найма служебного жилого помещения заключался на период трудовых отношений, прохождения службы, то прекращение соответствующих отношений приводит к окончанию действия договора найма служебного жилого помещения.

Правила определения состава и размера платы за жилое помещение по договору найма специализированного жилого помещения по сути совпадают с договором социального найма, кроме возможности освобождения от платы за наем (ст. 154, 156 ЖК РФ).

Права и обязанности сторон договора найма специализированного жилого помещения совпадают с правами и обязанностями сторон договора социального найма, за исключением права обмена и сдачи жилого помещения в поднаем.

Дополнительные обязанности сторон предусматриваются типовыми договорами найма конкретных специализированных помещений.

По форме договор найма специализированного жилого помещения совпадает с рассмотренными выше договорами,

так как его объект также является недвижимым имуществом (ч. 7 ст. 100 ЖК РФ).

Типовые договоры найма специализированных жилых помещений утверждаются Правительством РФ.

Соглашение сторон как универсальный способ расторжения договора может быть реализовано в любое время. Также и наниматель обладает такой свободой в расторжении договора. Наймодатель может инициировать лишь судебный порядок расторжения при неисполнении нанимателем и проживающими совместно с ним членами его семьи обязательств по договору найма специализированного жилого помещения, а также в иных предусмотренных ст. 83 ЖК РФ случаях.

Общее правило для расторжения договора найма специализированного жилого помещения — прекращение определенных правоотношений (трудовых, служебных, учебных и т. п.), связывающих нанимателя и наймодателя, однако для договоров найма каждой разновидности специализированных жилых помещений предусмотрены и специфические основания расторжения договора.

Контрольные вопросы

1. В чем заключается цель найма жилого помещения?
2. Назовите основные виды найма жилого помещения.
3. Охарактеризуйте договор коммерческого найма.
4. Раскройте особенности договора социального найма.
5. В чем заключается особенность жилого помещения жилищного фонда социального использования?
6. Охарактеризуйте договор найма специализированного жилого помещения.

ГЛАВА IV

СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЖИЛИЩНЫЙ ФОНД

Удовлетворение жилищной потребности является сложнейшей задачей государства, поскольку не обеспечивается безусловным фактом предоставления жилого помещения, а требует, кроме того, наличия конкретного субъективного права, позволяющего его использовать, а также реальной возможности его осуществления, то есть возможности проживания¹.

Именно социальная значимость жилья предопределила гарантированность права на жилище на национальном и международном уровнях. Обеспечение жилыми помещениями специализированного типа является мерой поддержки отраслей и привлечения граждан для службы и работы (например, военнослужащих, преподавателей и студентов).

Так, до 1998 г. служебные жилые помещения предоставлялись военнослужащим на первые пять лет, а в закрытых военных городках — на весь период военной службы, а после 1998 г. — до увольнения из Вооруженных сил РФ. Общежитиями обеспечиваются как работники заводов, так и служащие и студенты образовательных организаций.

§ 1. Виды жилых помещений специализированного жилищного фонда

В соответствии со ст. 92 ЖК РФ к жилым помещениям специализированного жилищного фонда относят:

- служебные жилые помещения;
- жилые помещения в общежитиях;
- жилые помещения маневренного фонда;
- жилые помещения в домах системы социального обслуживания граждан;

¹ См.: *Суслова С. И.* Формирование и удовлетворение жилищной потребности (цивилистический аспект) // Социум и власть. 2012. № 1 (33). С. 85.

— жилые помещения фонда для временного поселения вынужденных переселенцев;

— жилые помещения фонда для временного поселения лиц, признанных беженцами;

— жилые помещения для социальной защиты отдельных категорий граждан;

— жилые помещения для детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, лиц из числа детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей.

Указанная норма жилищного законодательства должна толковаться без расширительного (распространительного) толкования, исходя из юридической техники, создания структуры нормы, но может быть дополнена не иначе как дополнением или изменением ЖК РФ, соответствующим актом юридической силы федерального закона.

В соответствии с Конституцией РФ жилищное законодательство относится к совместному ведению как РФ, так и субъектов РФ. Региональное законодательство не должно противоречить федеральному законодательству, поэтому субъекты не имеют права вводить дополнительные помещения, которые могут быть отнесены к специализированному жилищному найму, кроме как императивно установленных ЖК РФ.

К специализированным жилым помещениям законодатель относит исключительно жилые помещения как государственного, так и муниципального жилищных фондов, то есть жилые помещения РФ, субъектов РФ и муниципальных образований.

Жилые помещения специализированного фонда могут использоваться после его отнесения уполномоченным органом к такому жилищному фонду в соответствии с обязательными требованиями законодательства¹.

¹ Правила отнесения жилого помещения к специализированному жилищному фонду см.: Об утверждении Правил отнесения жилого помещения к специализированному жилищному фонду и типовых договоров найма специализированных жилых помещений : постановление Правительства РФ от 26 января 2006 г. № 42 // Собрание законодательства РФ. 2006. № 6, ст. 697.

Итак, вопросы отнесения жилого помещения к специализированному жилищному фонду, а также вопросы выбытия или исключения его из данного фонда относятся к компетенции муниципальных или государственных органов в зависимости от фонда использования самого жилого помещения.

Существует законодательный запрет отнесения жилых помещений к специализированному фонду: не разрешается относить к жилым помещениям специализированного типа жилые помещения коммерческого и социального найма, арендуемые жилые помещения и жилые помещения, которые имеют обременения.

Из статьи 5 Вводного закона к ЖК РФ и п. 41 постановления Пленума Верховного Суда РФ от 2 июля 2009 г. № 14 «О некоторых вопросах, возникших в судебной практике при применении Жилищного кодекса Российской Федерации»¹ следует, является ли жилое помещение специализированным, то есть относится к специализированному жилищному фонду, должно решаться, исходя из законодательства, которое применялось во время его предоставления гражданам.

Жилые помещения, относящиеся к специализированному жилому фонду, не подлежат отчуждению или аренде, а предназначены исключительно для соответствующих служебных целей. В некоторых случаях, предусмотренных законодательством, они могут передаваться в социальный наем и приватизироваться гражданами, что подтверждается судебной практикой.

Так, в решении Бежицкого районного суда от 8 апреля 2021 г. дело № 2-439/2021² (данное решение в апелляционном и кассационном порядке обжаловано не было) отмечено, Л. В. Костина обратилась в суд с указанным иском, ссылаясь на то, что ей и ее супругу К. на основании ордера от <дд.мм.гггг> была предоставлена комната № <номер> в общежитии по адресу: <адрес>, общей площадью 17,6 кв. м.

¹ КонсультантПлюс : сайт. URL: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_89120/ (дата обращения: 05.10.2023).

² Судебные и нормативные акты РФ : сайт. URL: <https://sudact.ru/regular/court/reshenya-bezhitskii-raionnyi-sud-g-brianska-brianskaia-oblast/?ysclid=19b9nqd48929719898/> (дата обращения: 05.10.2023).

На момент предоставления жилое помещение находилось в ведении ЖКУ «Бежица», было предоставлено К. как работнику указанной организации в связи с нуждаемостью в жилье.

Комната являлась муниципальной, статуса служебного жилья комната не имела.

На обращение истца в Бежицкую районную администрацию г. Брянска по вопросу заключения с ней договора социального найма, был дан отказ ввиду непредставления документов, подтверждающих право занятия жилого помещения.

Распоряжение о предоставлении комнаты и ордер на вселение у истца не сохранились, между тем начиная с 1994 г. истец, ее супруг и сын были зарегистрированы и постоянно проживали в комнате.

Истец несла бремя расходов по содержанию комнаты, оплачивала жилищно-коммунальные услуги, добросовестно пользовалась жилым помещением.

Ссылаясь на изложенные обстоятельства, истец Л. В. Костина, с учетом уточнений исковых требований, просила суд:

- признать за ней и С. В. Костиным право пользования жилым помещением, расположенным по адресу: <адрес>, на условиях договора социального найма;

- обязать Бежицкую районную администрацию г. Брянска заключить с ней и С. В. Костиным договор социального найма.

В судебном заседании представитель истца Н. Н. Вопилов исковые требования с учетом уточнений поддержал в полном объеме по основаниям, указанным в иске.

Истец Л. В. Костина, представитель ответчика Бежицкой районной администрации г. Брянска, третьи лица: С. Н. Костин, представители МУП «Жилспецсервис», Брянской городской администрации — в судебное заседание не явились, были уведомлены надлежащим образом.

От истца Л. В. Костиной и третьего лица С. В. Костина имелись заявления о рассмотрении дела без их участия. Третье лицо С. В. Костин в заявлении просил об удовлетворении исковых требований Л. В. Костиной.

Поскольку за истцом и членом ее семьи — сыном С. В. Костиным — было признано право пользования указанным жилым помещением на условиях договора социального найма, суд считал необходимым обязать Бежицкую районную администрацию заключить с Л. В. Костиной договор социального найма на комнату № <номер> по адресу: <адрес>, с включением в состав членов семьи нанимателя С. В. Костина.

При таких обстоятельствах суд пришел к выводу об удовлетворении заявленных исковых требований Л. В. Костиной в полном объеме.

§ 2. Понятие служебного жилого помещения. Проблемные вопросы выселения

На сегодняшний день понятие служебных жилых помещений относится к помещениям, включенным в дома государственного и муниципального жилищных фондов и предназначенным для заселения гражданами, которые в связи с характером их трудовых отношений должны проживать в непосредственной близости от места работы или службы¹.

К служебным жилым помещениям также могут относиться помещения, предоставляемые лицам, занимающим выборные должности, работающим по контрактам или по срочным трудовым договорам, отдельным категориям военнослужащих, а также иным лицам, предусмотренным законодательством РФ и ее субъектов².

В условиях современного социально-экономического развития законодателю необходимо предусмотреть цель предоставления специализированных жилых помещений. В этой связи принята ст. 93 ЖК РФ, в которой указано, что

¹ См.: *Бобров Е. А.* О жилищных правах нанимателей спецжилфонда при вселении их без ордера и отсутствии регистрации по месту жительства // Семейное и жилищное право. 2019. № 6. С. 28.

² См.: Как предоставляются жилые помещения специализированного жилищного фонда? // *Азбука права* : электрон. журн. КонсультантПлюс : сайт. URL: <https://www.consultant.ru> (дата обращения: 05.10.2023).

«...служебные жилые помещения предназначены для проживания граждан в связи с характером их трудовых отношений с органом государственной власти, органом местного самоуправления, государственным унитарным предприятием, государственным или муниципальным учреждением, в связи с прохождением службы, в связи с назначением на государственную должность Российской Федерации или государственную должность субъекта Федерации либо в связи с избранием на выборные должности в органы государственной власти или органы местного самоуправления».

В соответствии со ст. 104 ЖК РФ служебные жилые помещения предоставляются гражданам в виде отдельных квартир.

Категории граждан, которым предоставляются служебные жилые помещения, устанавливаются:

1) в жилищном фонде РФ — органом государственной власти РФ;

2) жилищном фонде субъекта РФ — органом государственной власти субъекта РФ;

3) муниципальном жилищном фонде — органом местного самоуправления.

Договор найма служебного жилого помещения заключается на период трудовых отношений, прохождения службы либо нахождения на государственной должности РФ, государственной должности субъекта Федерации или на выборной должности.

Прекращение трудовых отношений либо пребывания на государственной должности РФ, государственной должности субъекта РФ или на выборной должности, а также увольнение со службы являются основаниями прекращения договора найма служебного жилого помещения.

В правоприменительной практике наиболее остро встал вопрос выселения граждан из служебных жилых помещений. В связи с введением в действие ст. 103 ЖК РФ сократилось количество лиц, которых нельзя выселить из жилого помещения без предоставления благоустроенного жилого помещения социального найма, выплаты жилищной субсидии или выдачи жи-

листных сертификатов, некоторых установленных законом категорий граждан¹. Вводным законом определены категории людей, которым ранее ЖК РСФСР были предоставлены льготы, то есть не допускалось выселение без предоставления других жилых помещений. Данные категории граждан указаны в ст. 108–110 ЖК РСФСР, но существуют определенные требования. Такие граждане должны иметь статус малоимущих или бывших военнослужащих, быть признанными нуждающимися или иметь право быть признаны нуждающимися, то есть по сути не иметь жилья на праве собственности или социального найма, либо быть членами собственника или членами семьи нанимателя жилого помещения по социальному найму, но обеспеченность на каждого члена семьи должна быть менее учетной нормы установленной органом местного самоуправления².

В каждом органе самоуправления учетная муниципальная норма устанавливается именно муниципальным актом и может быть разной в зависимости от обеспеченности жильем в данном муниципальном образовании, например, в Москве учетная норма — менее 10 кв. м, Брянске — 14 кв. м, Санкт-Петербурге — менее 9 кв. м. В соответствии со ст. 108 ЖК РФ выселению не подлежат без предоставления жилого помещения семьи военнослужащих и одиноко проживающие граждане, соответственно, статус, согласно законодательству, должен был наступить до 1 марта 2005 г. (вступления в силу ЖК РФ). В судебной практике по выселению таких граждан возникают определенные споры.

В определении Первого кассационного суда общей юрисдикции от 14 апреля 2022 г. № 2-4/2021³ отмечено, что феде-

¹ См.: Казаков Д. А. Прекращение договора найма служебного жилого помещения и выселение граждан из служебных жилых помещений специализированного жилищного фонда Федеральной службы безопасности Российской Федерации // Право в Вооруженных Силах. 2018. № 9. С. 50.

² Жилищный кодекс РСФСР от 24 июня 1983 г. // Ведомости Съезда народных депутатов РСФСР и Верховного Совета РСФСР. 1983 г. № 26, ст. 883.

³ Определение Первого кассационного суда общей юрисдикции от 14 апреля 2022 г. № 2-4/2021 // КонсультантПлюс : сайт. URL: <https://www.consultant.ru/> (дата обращения: 05.10.2023).

ральный орган исполнительной власти, в котором проходится военная служба (Министерство обороны РФ), предъявил в суд иск к Т. В. Кузнецовой, А. С. Кузнецовой, И. С. Кузнецовой о выселении. Как установлено судом, ответчики зарегистрированы в спорном жилом помещении с <дд.мм.гггг>, лицевой счет открыт на имя нанимателя Т. В. Кузнецовой.

Т. В. Кузнецова состояла в трудовых отношениях с войсковой частью 42732 в периоды с 21 июня 1999 г. по 17 ноября 2003 г., а также с 1 декабря 2009 года по 18 апреля 2014 г. В период с 6 ноября 2003 г. по 30 ноября 2009 г. Т. В. Кузнецова проходила военную службу по контракту в войсковой части 42732 Министерства обороны Российской Федерации.

Ответчики зарегистрированы в спорном жилом помещении с 15 декабря 2004 г., лицевой счет открыт на имя нанимателя Т. В. Кузнецовой. А. С. Кузнецова и И. С. Кузнецова являются дочерьми Т. В. Кузнецовой.

Приказом командира войсковой части от 11 апреля 2014 г. № 53 Т. В. Кузнецова уволена с занимаемой должности по собственному желанию. 10 июня 2019 г. ФГКУ «Западное региональное управление жилищного обеспечения» Министерства обороны РФ в адрес Т. В. Кузнецовой направлено требование об освобождении спорного жилого помещения.

Из акта от 24 июля 2019 г. следует, что по состоянию на указанную дату ответчики проживали по адресу: < >. Между ФГКЭУ «Брянская КЭЧ района» МО РФ и Т. В. Кузнецовой заключен договор найма служебного жилого помещения от 12 апреля 2010 г. № 74, расположенного по адресу: < >, относящегося к государственному жилищному фонду. В качестве членов семьи нанимателя Т. В. Кузнецовой указаны ее дочери А. С. Кузнецова, <№ года рождения>, и И. С. Кузнецова, <№ года рождения>.

Из представленной в материалы дела справки ГБУ КЦСОН Жуковского района от 3 декабря 2020 г. № 212 следует, что Т. В. Кузнецова и ее дочь И. С. Кузнецова по состоянию на указанную дату признаны малоимущими и имеют право на получение мер социальной поддержки.

Постановлением администрации МО «Жуковский муниципальный район» от 24 декабря 2020 г. принадлежащий от-
ветчикам А. С. Кузнецовой и И. С. Кузнецовой жилой дом по
адресу: <адрес>, признан непригодным для проживания и
подлежащим сносу. А. С. Кузнецова с 1 февраля 2021 г. на ре-
гистрационном учете по адресу: <адрес>, не состоит.

Разрешая спор и отказывая в удовлетворении исковых
требований, суд первой инстанции правильно применил нор-
мы законодательства и руководствовался ст. 1, п. 4, 12 ст. 108
ЖК РСФСР.

При анализе указанного определения суда возникает во-
прос: суд сослался на применение п. 4, 12 ст. 108 ЖК РСФСР,
это семьи военнослужащих и одинокие лица с проживающими
вместе с ними несовершеннолетними детьми. Из анализа су-
дебного акта следует, что Т. В. Кузнецова была военнослужашей, а потом уволена, то есть эта норма относится скорее ис-
ключительно ко второй половине: супругу или супруге, и де-
тям, а не Т. В. Кузнецовой.

Кроме того, из судебного акта не следует, что подразуме-
вать под одинокими лицами с проживающими вместе с ними
несовершеннолетними детьми, то есть, согласно буквальному
смыслу, гражданин либо не был в браке либо был, но до 1
марта 2005 г. был разведен — эти факты в представленном су-
дебном акте не проверены, следовательно, решение не являет-
ся как с точки зрения обоснованности обоснованным, а с точки
зрения законности — законным.

Так, для выселения из служебных жилых помещений не-
правомерно ведет себя и Верховный Суд РФ, точнее его су-
дебные коллегии, когда судебным актом по сути дополняется
действующее законодательство.

Так как срок для юридических лиц восстановить пробле-
матично, то Верховный Суд РФ нашел для решения этой про-
блемы другую правовую конструкцию, а именно: исчисление
срока исковой давности.

В соответствии с военно-административным законода-
тельством военнослужащие и граждане, уволенные из Воору-

женных сил РФ, не имеющие специального стажа и льгот, подлежали выселению из жилых помещений специализированного типа после расторжения контракта для военнослужащих или трудового договора.

В суды начали обращаться воинские части и представители Министерства обороны РФ и их представители с исками о выселении (или утрате права пользования) таких граждан, которые утратили связь с Вооруженными силами РФ. Суды районного и областного уровней (в качестве апелляционной инстанции) отказывали в исковых требованиях о выселении по заявлениям ответчиков и считали, что срок исковой давности должен исчисляться с начала увольнения или расторжения срока контракта, так как с этого момента командование знало о неправомерности проживания данных граждан в данных жилых помещениях, но, пройдя весь порядок кассационного обжалования, представители Министерства обороны РФ обратились и в Судебную коллегия по гражданским делам Верховного Суда РФ.

В определении Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда РФ от 7 февраля 2017 г. № 78-КГ16-81¹ отмечено, что суды должны исчислять срок исковой давности не с момента увольнения гражданина (военнослужащего, служащего Российской армии), а с момента предъявления к нему соответствующего требования о выселении, так как данные правоотношения являются длящимися.

Считаем данную правовую позицию не легитимной, а лукавой и более политизированной, так как должностные лица поняли, что весь жилой фонд военных городков из-за беспечности командиров частей может выйти из правообладания Министерства обороны РФ, а для постройки нового придется потратить баснословные деньги. Данная позиция Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда РФ подрывает доверие граждан к закону и суду, а также в данном случае не обеспечивается баланс интересов частного и общественного

¹ Определение Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда РФ от 7 февраля 2017 г. № 78-КГ16-81 // КонсультантПлюс : сайт. URL: <https://www.consultant.ru/> (дата обращения: 05.10.2023).

(государственного), так как интересы государства суд поставил выше частных.

§ 3. Жилые помещения в общежитиях

Термин «общежитие», произошедший от термина «общее житье», «общежительность»¹ (если рассматривать его в современном смысле, присущем гражданскому обществу), в советское время относился к зданию, комплексу, общежитию, поэтому, конечно, такое общежитие на сегодняшний день по-другому не воспринимается.

Согласно ст. 94 ЖК РФ жилые помещения в общежитиях предназначены для временного проживания граждан в период их работы, службы или обучения. По истечении сроков работы, службы или обучения, установленных в договоре или соглашениях, граждане подлежат выселению. В связи с выселением им не предоставляется другое жилое помещение для проживания. Исходя из содержания термина общежития, можно вывести и его классификацию, разделяющую общежития на рабочие и студенческие. Встречается деление общежитий по половому признаку (мужские и женские). На практике особое распространение получили так называемые малосемейные общежития, цель которых — проживание в них семей.

Под общежития предоставляются специально построенные или переоборудованные для этих целей дома либо части домов. Жилые помещения в общежитиях укомплектовываются мебелью и другими необходимыми для проживания граждан предметами.

Жилые помещения в общежитиях предоставляются из расчета не менее 6 кв. м жилой площади на одного человека.

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

¹ См.: Шершеневич Г. Ф. *Общее учение о праве и государстве* : лекции // Шершеневич Г. Ф. *Избранное* / вступ. слово, сост. П. В. Крашенинникова. Москва, 2017. С. 232.

Прекращение трудовых отношений, учебы, а также увольнение со службы являются основанием прекращения договора найма жилого помещения в общежитии (ст. 105 ЖК РФ).

§ 4. Иные жилые помещения специализированного типа

Маневренный фонд может быть создан по решению собственника соответствующего жилищного фонда или уполномоченного им органа. На основании ст. 95 ЖК РФ жилые помещения маневренного фонда предназначены для временного проживания граждан:

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

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

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

4) в иных случаях, предусмотренных законодательством.

Необходимо отметить, что только в предусмотренных законодательством случаях граждане имеют право на жилое помещение маневренного типа, что подтверждается судебной практикой.

В определении первого кассационного суда общей юрисдикции от 25 мая 2022 г. № 88-12915/2022¹ отмечено, что Ш. обратилась с иском к администрации г. Пензы о признании

¹ Определение Первого кассационного суда общей юрисдикции от 25 мая 2022 г. № 88-12915/2022 // КонсультантПлюс : сайт. URL. <https://www.consultant.ru/> (дата обращения: 05.10.2023).

незаконным отказа в предоставлении жилого помещения маневренного фонда, обязанности заключить договор найма на жилое помещение маневренного фонда, указав, что 19 марта 2021 г. она обратилась в администрацию г. Пензы с заявлением на предоставление ей в пользование жилого помещения в муниципальном специализированном жилищном фонде по договору найма. Подача указанного заявления была обусловлена утратой права собственности и проживания в ее единственной квартире по адресу: <адрес>.

В 2018 году ею были заключены договор займа и договор об ипотеке в качестве обеспечительной меры по займу. Решением Октябрьского районного суда от 21 мая 2019 г. обращено взыскание на предмет залога — квартиру. В связи с отсутствием покупателей она была передана в собственность кредитору. Решением Октябрьского районного суда г. Пензы от 13 августа 2020 г. она и ее сын <ФИО7> признаны утратившими право пользования квартирой, выселены из нее и сняты с регистрационного учета. В настоящее время она вынуждена проживать с сыном в съемной квартире. Регистрации по месту жительства они не имеют. Другого жилья в собственности или по договору социального найма у них с сыном не имеется.

В конце апреля 2021 г. она получила письмо администрации г. Пензы от 26 апреля 2021 г. № <номер>, согласно которому ей отказано в предоставлении жилого помещения маневренного фонда. Считает отказ администрации г. Пензы незаконным, противоречащим нормам действующего законодательства, поскольку ее квартира по адресу: <адрес>, является единственным для нее и сына жильем, заложена она была в обеспечение возврата кредита, на момент обращения взыскания не были завершены расчеты с кредитором. Просила суд признать незаконным отказ администрации г. Пензы от 26 апреля 2021 г. № <номер> в предоставлении ей жилого помещения маневренного фонда; обязать администрацию г. Пензы предоставить ей жилое помещение в маневренном фонде по договору найма.

Судом установлено, что 19 марта 2021 г. в администрацию г. Пензы с заявлением на предоставление муниципальной

услуги в соответствии с административным регламентом «Решение о предоставлении гражданам, проживающим на территории городского округа, жилых помещений муниципального специализированного жилищного фонда по договору найма», утвержденным постановлением администрации г. Пензы от 28 июня 2012 г. № <номер>, в связи с утратой единственного жилого помещения обратилась Ш. Квартира, расположенная по адресу: <адрес>, принадлежала Ш. на праве собственности. Основанием возникновения права собственности явилось свидетельство о праве на наследство по закону от <дд.мм.гг.> г. № <номер>.

Как следует из материалов дела, 21 февраля 2018 г. между Ш. и К.А.В. заключен договор займа на потребительские цели. В обеспечение исполнения обязательств по договору займа заключен договор об ипотеке, согласно которому Ш. передала К.А.В. в залог принадлежащую ей на праве собственности квартиру, состоящую из трех жилых комнат, общей площадью 66,7 кв. м, находящуюся по адресу: <номер>. Согласно дополнительному соглашению от 18 октября 2018 г. к договору займа, денежные средства Ш. были получены в целях проведения капитального ремонта указанной квартиры. Решением Октябрьского районного суда г. Пензы от 21 мая 2019 г., вступившим в законную силу, в том числе обращено взыскание на предмет залога — трехкомнатную квартиру, общей площадью 66,7 кв. м, расположенную по адресу: <адрес>, принадлежащую Ш., в счет погашения обязательств по договору займа от 21 февраля 2018 г., путем продажи с торгов в форме открытого аукциона, установив начальную продажную цену предмета залога в размере 2 600 000 рублей. Решением Октябрьского районного суда г. Пензы от 13 августа 2020 г. Ш. и <ФИО7> (сын) признаны утратившими право пользования квартирой по адресу: <адрес>, выселены из указанного жилого помещения и сняты с регистрационного учета.

Разрешая спор и отказывая в удовлетворении исковых требований, суд, руководствуясь ст. 92, 95, 106 ЖК РФ, Положением о порядке предоставления жилых помещений в муни-

ципальном маневренном жилищном фонде г. Пензы, утвержденном решением Пензенской городской Думы от 30 июня 2005 г. № 134-12/4, исходил из того, что в данном случае отсутствуют основания для признания незаконным отказа администрации г. Пензы от 26 апреля 2021 г. № <номер>, поскольку договор займа от 21 февраля 2018 г. заключен Ш. с физическим лицом, а не с юридическим лицом или банком в целях приобретения жилого помещения, в связи с чем истец не может претендовать на заключение с ней договора найма специализированного жилого помещения. При проверке состоявшегося по делу решения суд апелляционной инстанции согласился с выводами суда первой инстанции и их правовым обоснованием.

В соответствии со ст. 96 ЖК РФ жилые помещения в домах системы социального обслуживания населения предназначаются для проживания граждан, которые в соответствии с законодательством отнесены к числу граждан, нуждающихся в специальной социальной защите с предоставлением им медицинских и социально-бытовых услуг. Согласно ст. 97 ЖК РФ жилые помещения фондов для временного поселения вынужденных переселенцев и лиц, признанных беженцами, предназначены для временного проживания граждан, признанных в установленном федеральным законом порядке, соответственно, вынужденными переселенцами или беженцами.

На основании ст. 98, 98¹, 109, 109¹ ЖК РФ предоставление жилых помещений детям-сиротам и детям, оставшимся без попечения родителей, лицам из числа детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, а также отдельным категориям граждан, нуждающихся в социальной защите, и пользование ими осуществляются в соответствии с законодательством как РФ, так и ее субъектов.

Нормы ст. 98 и 109 ЖК РФ являются общими по отношению к нормам ст. 98¹ и 109¹ того же нормативного акта. В связи с этим необходимо указать, что во всех случаях жилые помещения должны быть оборудованы надлежащим образом и иметь целевое назначение.

Подводя итог рассмотрения института специализированного жилищного фонда, можно сделать следующие выводы.

Специализированным называется жилищный фонд, который рассчитан на проживание определенных категорий граждан.

Его собственником может быть как государство, так муниципалитет.

Граждане заселяются в помещения, относящиеся к этой категории, при условии подписания договора специализированного найма.

Перечень помещений, причисляемых к специализированному жилищному фонду, неоднократно менялся. В соответствии с ЖК РФ к нему относятся:

- 1) служебные помещения;
- 2) общежития;
- 3) маневренный фонд;
- 4) помещения, используемые для социального обслуживания граждан;
- 5) помещения для вынужденных переселенцев;
- 6) жилища для беженцев;
- 7) помещения, используемые для проживания отдельных категорий граждан, нуждающихся в специальной социальной защите;
- 8) жилища для сирот и детей, которые остались без попечения родителей¹.

Решение о заселении в специализированный жилищный фонд принимается собственниками этих объектов или лицами, получившими от них соответствующие полномочия. Для этого подписывается договор специализированного найма, в котором прописан конкретный срок, либо на время окончания соответствующих работ, либо прекращения служебных или трудовых отношений. По общему правилу после прекращения договора специализированной найма другое жилое помещение не предоставляется, за исключением случаев, установленных законом.

¹ КонсультантПлюс : сайт. URL: <https://www.consultant.ru/> (дата обращения: 05.10.2023).

Контрольные вопросы

1. Что собой представляют собой служебные жилые помещения?
2. Охарактеризуйте жилые помещения в общежитиях.
3. Раскройте проблемы жилых помещений маневренного фонда.
4. В чем заключаются особенности жилых помещений фонда для временного поселения вынужденных переселенцев?
5. Что собой представляют жилые помещения фонда для временного поселения лиц, признанных беженцами?
6. Кому предоставляются жилые помещения для социальной защиты отдельных категорий граждан?

ГЛАВА V

ЖИЛИЩНЫЕ, ЖИЛИЩНО-СТРОИТЕЛЬНЫЕ И ЖИЛИЩНО-НАКОПИТЕЛЬНЫЕ КООПЕРАТИВЫ

§ 1. Сравнительная характеристика жилищных, жилищно-строительных и жилищно-накопительных кооперативов

Реализация одной из основных жизненных базовых потребностей человека в жилом помещении, соответствующем элементарным техническим требованиям и благоустроенном с учетом специфики населенного пункта, возможна как коллективный вариант путем участия граждан в жилищных потребительских кооперативах.

Если одна из форм объединений — ЖК — была известна в советский период и создавалась при различных государственных учреждениях и организациях (собственно, практика их функционирования в значительной степени сложилась в то время), то жилищно-накопительные кооперативы (далее — ЖНК) являются определенной новеллой и требуют своего осмысления и совершенствования законодательства и практики применения.

Традиционно, исходя из законодательно закрепленных дефиниций, к потребительским кооперативам, имеющим цель обеспечение граждан жилыми помещениями путем передачи их в собственность, относятся ЖК, ЖСК И ЖНК. Все они имеют общие черты, которые присущи им в соответствии с гражданско-правовым регулированием ст. 123²–123³ ГК РФ, некоммерческим организациям — потребительским кооперативам.

Во-первых, все они являются корпоративными некоммерческими организациями, следовательно, имеют членство, а участники данной организационно-правовой формы юридического лица образуют высший коллегиальный орган управления — общее собрание.

Как и все члены корпорации, участники жилищного потребительского кооператива имеют *корпоративные права*, а именно:

- участвовать в управлении;
- получать информацию о деятельности корпоративной организации;
- обжаловать решения исполнительного и иных органов управления корпорацией, требуя возмещения убытков (ст. 65¹ ГК РФ).

Участники жилищного кооператива как корпоративной формы несут и *обязанности*, позволяющие обеспечить ее функционирование с заданной целью, а именно:

- вносить вклад в имущество (отметим, что корпорация является собственником своего имущества, а участники приобретают взамен обязательственные права требования передачи им образованного, созданного кооперативом имущества);
- участвовать в управлении;
- не совершать действий, которые могут повлечь ущерб кооперативу.

Во-вторых, следует учитывать специфику данного корпоративного объединения, продиктованную, с одной стороны, характером участия граждан — потребительские цели, что не предполагает объединения для извлечения прибыли, а лишь имеет целью удовлетворение общих потребностей на взаимовыгодных основаниях, с другой — объектом, предполагаемым к приобретению участниками, — жилое помещение.

Как любое юридическое лицо, жилищные потребительские кооперативы считаются созданными с момента регистрации их в Едином реестре юридических лиц и индивидуальных предпринимателей, с чем связывается возникновение их правоспособности и дееспособности. Правовое регулирование данных объединений приобрело законодательную определенность с введением в действие в 2005 г. ЖК РФ.

Таким образом, понятие жилищного потребительского кооператива можно сформулировать следующим образом: это добровольное корпоративное объединение участников (гражд-

дан и в предусмотренном законом случае — юридических лиц) с целью совместной реализации права на приобретение жилой недвижимости в собственность.

Несмотря на общность целей создания, указанные три организационно правовых форм потребительских объединений имеют значительную специфику.

ЖК создаются с целью приобретения готового МКД, как вновь построенного, так и после капитального ремонта. Принципиально, что в данном случае *кооператив не создает новый МКД, а приобретает его на денежные средства участников*. Возможным вариантом является приобретение дома с целью последующей его реконструкции. В этом случае он выступает застройщиком и осуществляет данные строительные работы на принадлежащем ему земельном участке и на основе разрешения на строительство.

На практике время рассрочки, связанное с выплатой суммы паенакоплений, составляет примерно 10 лет.

ЖСК, напротив, создаются для строительства нового МКД, что, с одной стороны, сопряжено с трудностями решения многочисленных вопросов организации и проведения строительства, как то: отвод (приобретение) земельного участка и собственно организация строительных работ; с другой — этот способ зачастую приоритетен, поскольку позволяет создать объект жилой недвижимости, соответствующий запросам участников кооператива, с значительно наименьшими, нежели путем долевого участия в строительстве, затратами.

ЖСК создаются для малоэтажного строительства: не более одного дома с количеством этажей не более трех. Есть и исключения. В соответствии с Федеральным законом от 24 июня 2008 г. № 161-ФЗ «О содействии развитию жилищного строительства, созданию объектов туристской инфраструктуры и иному развитию территорий»¹ ЖСК может осуществлять строительство и многоквартирных высотных домов, если

¹ КонсультантПлюс : сайт. URL: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_78700/ (дата обращения: 05.10.2023).

он создается для обеспечения жилищной потребности льготных категорий граждан: работников государственных учреждений, научных сотрудников, сотрудников силовых структур, оборонного комплекса и многодетных родителей. В этом случае земельные участки предоставляются кооперативу по ходатайству из казны РФ на условиях безвозмездного пользования. Организации, под патронажем которых создаются жилищные потребительские кооперативы и объединяющие указанные льготные категории граждан, обращаются с ходатайством о передаче земельных участков, находящихся в федеральной собственности, земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, или земельных участков единого института развития этих кооперативов.

Таким образом, ЖСК могут создаваться как инициативно гражданами, так и под патронажем организаций — работодателей и органов власти, которые берут на себя значительную часть нагрузки, связанной с оформлением прав на земельный участок, и частично по возмещению затрат на строительство.

Следующим вариантом особых случаев создания ЖСК является образование его в соответствии со ст. 201.10 Федерального закона от 26 октября 2002 г. № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)»¹ с целью завершения строительства объекта долевого участия при банкротстве застройщика.

Объект незавершенного строительства и земельный участок, им занятый, при принятии решения публично-правовой компанией «Фонд развития территорий» о нецелесообразности финансирования работ по завершению строительства передаются специально созданному участниками долевого строительства ЖСК или иному специализированному кооперативу в счет погашения их требований к застройщику — банкроту.

ЖК и ЖСК имеют идентичное правовое регулирование: оба вида урегулированы единым разделом V ЖК РФ «Жилищные и жилищно-строительные кооперативы».

¹ КонсультантПлюс : сайт. URL: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_39331/ (дата обращения: 05.10.2023).

Обозначенное ранее их основное отличие, состоящее в том, что ЖСК строит, а ЖК приобретает готовый МКД, позволяет констатировать, что именно форма ЖК является нежизнеспособной, особенно в свете изменений гражданского законодательства, регулирующего правовой статус помещений как жилых и нежилых в зданиях и сооружениях. В настоящее время в случае регистрации прав на образованные в здании помещения право собственности на здание в целом прекращается в силу ст. 287² ГК РФ. Следовательно, при регистрации прав на квартиры право собственности на жилой дом не существует и приобретение его в собственность кооперативом невозможно. Найти МКД, в котором все квартиры принадлежат одному лицу, практически невозможно, что делает нереальным саму форму ЖК в дальнейшем.

ЖНК, обладая значительной спецификой, урегулированы Федеральным законом от 30 декабря 2004 г. № 215-ФЗ «О жилищных накопительных кооперативах»¹ (далее — Закон 215-ФЗ). В статье 2 Закона 215-ФЗ ЖНК определяется как «...потребительский кооператив, созданный как добровольное объединение граждан на основе членства в целях удовлетворения потребностей членов кооператива в жилых помещениях путем объединения членами кооператива паевых взносов».

Аналогично ранее рассмотренным ЖК и ЖСК накопительный кооператив создается с целью приобретения или строительства жилья для своих участников, но если в ЖК и ЖСК их число должно точно соответствовать числу приобретаемых кооперативом жилых помещений, то в ЖНК такого требования быть не может. Установлено лишь, что участников от 50 до 5 тысяч безотносительно к количеству приобретаемых жилых помещений — квартир или домов.

ЖНК собирает денежные средства участников. Когда их становится достаточно, то использует для приобретения жилых помещений, при этом кооператив фактически кредитует

¹ КонсультантПлюс : сайт. URL: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_51058/ (дата обращения: 05.10.2023).

своих членов, используя с этой целью заемные средства, прибыль от разрешенной предпринимательской деятельности и, самое главное, средства иных участников — тех, кто позже вступил в кооператив. Для них жилые помещения будут приобретены позже и также частично за счет средств других участников и далее по цепочке. Образно говоря, каждый последующий участник кредитует предыдущего, но не лично, а опосредованно, через кооператив.

Собственником жилого помещения участник, как и в ЖК и ЖСК, станет при условии выплаты лицом, имеющим право на паенакопление, паевого взноса в полном объеме — до этого квартира принадлежит кооперативу. Именно с этим действием, а не с государственной регистрацией п. 4 ст. 218 ГК РФ связывает момент возникновения права собственности на кооперативную квартиру. Впрочем, в данной статье упоминаются только ЖК, ЖСК, дачные, гаражные или иные потребительские кооперативы, но не накопительные, что может порождать некоторые различия в трактовке нормы. Данная форма кооператива основана на большем экономическом риске, поскольку по сути осуществляет деятельность, аналогичную банковской: от своего имени размещает временно свободные (пока не собралась минимально необходимая для приобретения квартиры сумма) денежные средства одних участников среди других. Следовательно, вполне логичным является контроль со стороны Центрального банка РФ и обязательное членство ЖНК в саморегулируемых организациях в сфере финансового рынка (ст. 56 Закона 215-ФЗ).

§ 2. Общие вопросы создания, осуществления и прекращения деятельности жилищных кооперативов

В соответствии с п. 1 ст. 110 ЖК РФ жилищным или жилищно-строительным кооперативом является добровольное объединение физических, а в ряде случаев и юридических лиц для удовлетворения жилищной потребности, а также управления МКД.

В ЖК кооператив может выступать застройщиком только в случае работ по реконструкции приобретенного дома, в

ЖСК — всегда, поскольку осуществляет строительство на принадлежащем ему земельном участке при наличии разрешения на строительство. Кооператив (в этом случае его функции и правовой статус схожи с ТСЖ) может продолжать осуществлять деятельность по управлению МКД или передать эту функцию управляющей организации.

Членом ЖК может быть гражданин, достигший возраста 16 лет, или юридическое лицо — организация в случае осуществления этим кооперативом деятельности по управлению МКД.

Минимальный состав ЖК и ЖСК — пять участников; максимальный, как уже упоминалось выше, — не более количества приобретаемых (строящихся) жилых помещений.

Первоначально участниками становятся все, кто принимал участие в общем собрании и проголосовал за создание кооператива. Учредители подписывают протокол общего собрания, который вместе с уставом представляет уполномоченное лицо в регистрационный орган — налоговую инспекцию по месту нахождения постоянно действующего исполнительного органа — председателя правления.

В уставе обязательно нужно урегулировать следующие вопросы:

- касающиеся статуса самого кооператива: наименование; место нахождения; цель создания; порядок ликвидации, реорганизации;

- относительно статуса и порядка участия: порядок приема в участники кооператива, выхода из состава и возврата сумм паевого вноса; размер и порядок участия в образовании имущества кооператива, в частности, порядок внесения и размер взносов, а также имущественная ответственность за просрочку их внесения, в том числе для покрытия убытков кооператива;

- определяющие органы управления, их состав и порядок образования, компетенцию и порядок принятия решений либо всеми участниками, либо квалифицированным большинством.

В процессе деятельности допускается прием новых участников по заявлению, которое должно быть рассмотрено прав-

лением в течение месяца, после чего подлежит утверждению решением общего собрания участников (конференцией). Моментом, с которого лицо становится новым участником, является последующая уплата вступительного взноса.

Как и в любом корпоративном юридическом лице, высшим органом управления ЖК и ЖСК является общее собрание членов кооператива, компетенция которого определяется уставом. Кворум, при наличии которого оно правомочно, — более половины членов, то есть простое большинство от общесписочного состава участников.

Решение считается принятым, если за него проголосовало более 50 % от участвующих в собрании, а по вопросам, которые по уставу должны быть приняты квалифицированным большинством — более трех четвертых присутствующих. В соответствии с общими нормами гражданского законодательства о таком юридическом факте, как решение собраний, оно, в отличие от сделок, распространяет свои последствия на всех, в том числе и тех, кто не участвовал или голосовал против.

Решение оформляется протоколом.

Конференция как орган управления создается в ЖК и ЖСК, если для решения значительных текущих вопросов, не отнесенных к компетенции правления, число участников составляет более 50 %.

Правление ЖК является постоянно действующим коллегиальным исполнительным органом, избираемым общим собранием (конференцией) в количестве и на срок, который определены учредительным документом.

Порядок осуществления им своих функций и принятия решений определены во внутренних локальных актах (регламентах, положениях и так далее). Из своего состава правление избирает председателя, и вместе они осуществляют руководство текущей деятельностью ЖК и ЖСК.

Председатель правления кооператива обеспечивает осуществление решений правления и без доверенности совершает действия (сделки) от имени ЖК и ЖСК, представляет интересы юридического лица, действуя добросовестно и разумно.

Определенные требования ЖК РФ предъявляет к должностным лицам кооператива, а именно к членам правления, в том числе председателю, ревизору, членам ревизионной комиссии и главному бухгалтеру. Ими не могут быть следующие лица:

- имеющие неснятую и непогашенную судимость за умышленные преступления;

- в отношении которых не истек срок административного наказания в виде дисквалификации, то есть лишения права занимать руководящие должности в соответствии с КоАП РФ;

- лица, ранее занимавшие руководящие должности в организации, занимавшейся строительством, реконструкцией, капитальным ремонтом, а также инженерными изысканиями и архитектурным проектированием (в том числе в статусе ИП), если были исключены из состава членов саморегулируемой организации или признаны несостоятельными и с этого момента прошло менее трех лет.

Поскольку деятельность кооператива связана с привлечением (аккумуляцией) значительных денежных средств граждан, то важным направлением работы является контроль за их расходованием в процессе финансово-хозяйственной деятельности. С этой целью общее собрание избирает ревизионную комиссию (ревизора).

Условиями объективности и незаинтересованности их действий являются максимальный срок полномочий — до трех лет — и недопустимость одновременно являться членами правления либо занимать иные должности в органах управления кооперативом. Возглавляет ревизионную комиссию председатель, избираемый из ее состава.

Задачи ревизионной комиссии:

- обязательные плановые регулярные ревизии (минимум один раз в год);

- по результатам представление общему собранию (конференции) заключения о бюджете и годовом отчете кооператива, а также размерах обязательных взносов и платежей.

Полномочия ревизионной комиссии этим не ограничиваются. Она вправе проводить внеплановые проверки, и ей дол-

жен быть обеспечен доступ ко всей финансовой документации кооператива.

После принятия ЖК РФ был дополнен статьями, регламентирующими особенности деятельности ЖСК в случае строительства им МКД.

Во-первых, ЖСК обязан обеспечить открытость данных о количестве членов ЖСК, параметрах выданного ему разрешения на строительство, правах, которые ЖСК имеет на земельный участок (включая реквизиты правоустанавливающего документа на землю, его кадастровый номер, площадь и иные значимые данные), а также сведениях о строящемся МКД (местоположение, описание, проект, иные характеристики и предполагаемый срок ввода в эксплуатацию).

Во-вторых, ЖСК обязан обеспечить доступ, в том числе путем использования информационных систем, в соответствии с Федеральным законом от 21 июля 2014 г. № 209-ФЗ «О государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства» участникам к проектной документации, результатам ее экспертизы, протоколам общего собрания и заседаний иных коллегиальных органов (правления, ревизионной комиссии), документам, составляемым по итогам голосования, выданным доверенностям на участие в голосовании и иным значимым внутренним документам.

В единой информационной системе кооператив ведет реестр участников (членов) кооператива с указанием размера взносов и параметров приобретаемого конкретного жилого помещения каждым участником. Доступ к этим данным должен быть обеспечен государственным органам, осуществляющим контроль (надзор) за деятельностью в области строительства.

Контролирующий орган, в частности, имеет право:

- запрашивать у органа исполнительной власти, который уполномочен формировать официальную статистическую информацию, документацию, которая необходима для выполнения его функций;
- получать от органов местного самоуправления документацию, необходимую для контроля над деятельностью ЖСК;

— проводить плановую проверку деятельности ЖСК, включая проверку ведения бухгалтерского учета;

— выдвигать требования председателю правления и его членам устранить выявленные нарушения, в том числе в ведении бухгалтерского учета;

— рассматривать жалобы физических и юридических лиц, которые связаны с нарушением ЖСК ст. 110 и 123¹ ЖК РФ;

— направлять в суд заявления для защиты прав и интересов пайщиков и третьих сторон, которые определены законом и договором с кооперативом, если они нарушаются, что может привести к банкротству кооператива;

— направлять в ЖСК предписания об устранении нарушений, в том числе тех, которые выявлены в ведении бухгалтерского учета, и устанавливать сроки их ликвидации;

— принимать меры, которые необходимы для привлечения ЖСК, председателя правления и иных должностных лиц, к установленной законом ответственности.

ЖК может быть реорганизован в форме преобразования в ТСЖ по итогам своей деятельности для дальнейшего осуществления задач по управлению общим имуществом МКД и обеспечению предоставления собственникам жилых помещений коммунальных услуг.

Ликвидация ЖК возможна в судебном порядке при невыполнении участниками обязанности покрыть образовавшиеся убытки путем внесения дополнительных взносов в течение трех месяцев по требованию кредиторов (ст. 123³ ГК РФ), а также в случае признания потребительского жилищного кооператива банкротом.

§ 3. Особенности правового положения участников жилищных и жилищно-строительных кооперативов

Как было отмечено в § 1 настоящей главы, участники (члены) жилищного потребительского кооператива имеют корпоративные права и обязанности, следующие из цели их участия — обеспечение жилищной потребности.

Физическое или юридическое лицо, которое было принято в члены кооператива, имеет право на получение жилого помещения в МКД в соответствии с размером его паевого взноса. Основанием вселения является решение общего собрания (конференции) на основании членства.

Пай, понимаемый как доля паенакоплений (внесенных взносов) участника в общем фонде кооператива, может принадлежать нескольким лицам (например, супругам, чье имущество находится в общей совместной собственности).

Порядок и условия регулярного внесения взносов определяются учредительным документом кооператива — уставом. Если жилое помещение предоставлено для проживания члену кооператива до момента полной выплаты им паевого взноса, то он имеет вещное право на занимаемое жилое помещение в соответствии со ст. 214 ГК РФ. По соглашению со всеми совместно с ним проживающими членами семьи и при условии предварительного уведомления правления ЖК он может разрешить проживание временным жильцам на условиях безвозмездного пользования на срок не более 6 месяцев. Аналогично с согласия всех проживающих и правления возможна сдача части жилого помещения, а в случае временного выбытия — и всего помещения в кооперативном МКД за плату нанимателям. Сам кооператив в лице правления может сдать внаем на возмездной основе жилое помещение, освободившееся в результате выбытия или исключения участника, на условиях поднайма по договору социального найма (ст. 76–79 ЖК РФ).

Как правило, жилое помещение представляет собой изолированное жилое помещение в виде квартиры, которая по своим параметрам является неделимой вещью. Раздел такого жилого помещения в натуре возможен лишь при условии выделения каждому лицу изолированного помещения, в том числе созданного в результате технической перепланировки (переустройства). Все споры о разделе жилого помещения разрешаются в судебном порядке по правилам гражданского судопроизводства.

Прекращение участия (членства) в составе жилищного потребительского кооператива возможно по следующим основаниям:

— смерть физического лица или ликвидация юридического лица, являющегося участником ЖК, ЖСК;

— ликвидация (прекращение без перехода прав и обязанностей к другому лицу) ЖК, в том числе по причине признания его несостоятельным (банкротом);

— исключения участника юридического лица при грубых и неоднократных нарушениях своих обязанностей, например, при невнесении вклада (взноса) и по иным основаниям, допускаемым уставом кооператива. В этом случае выносятся решения общего собрания. Если причины не будут признаны уважительными, то возможно предоставление дополнительного срока для исполнения обязанностей.

Исключенному по этим основаниям участнику выплачивается сумма пая в сроки, определяемые уставом, но не более двух месяцев. Последствием является выселение бывшего участника кооператива и членов его семьи и совместно с ним проживающих лиц, которые в срок до двух месяцев обязаны освободить занимаемое жилое помещение. В случае отказа они подлежат выселению в судебном порядке без предоставления другого жилья.

В случае смерти гражданина-участника его права и пай переходят к его наследникам в порядке универсального правопреемства — одновременно с неисполненными при жизни обязанностями, вытекающими из участия в ЖК. Кооператив не вправе отказать в приеме в члены наследнику независимо от нуждаемости его в улучшении жилищных условий и иных обстоятельств.

Если наследник не заинтересован, то он может заявить о выходе. В этом случае ему должна быть выплачена действительная сумма его паенакоплений, исходя из данных финансовой отчетности кооператива.

При наличии нескольких наследников по закону или по завещанию преимущественное право на вступление в члены

кооператива и наследование пая имеет супруг (супруга) при условии, что он (она) имеет право на часть пая, в частности, как совместно нажитого имущества.

При отсутствии супруга либо отказе от участия в кооперативе преимущественное право на вступление имеет лицо, совместно проживающее с наследодателем на момент открытия наследства.

Наследник, не проживающий совместно с наследодателем, имеет это преимущественное право, если остальные указанные выше лица отсутствуют или отказались от своих прав.

Указанные правила ст. 131 ЖК РФ тождественны соответствующим правилам ст. 1168 ГК РФ о преимущественных правах на неделимую недвижимую вещь в составе наследства. Если член семьи участника кооператива не является его наследником, то он может иметь право на вступление, если отсутствуют иные лица, имеющие преимущественные права, и он внес паевый взнос.

При выселении участников ЖК в связи со сносом жилого дома им должно быть предоставлено органами власти другое благоустроенное жилое помещение аналогично выселяемым нанимателям по договору социального найма.

Контрольные вопросы

1. Какими юридическими лицами являются потребительские кооперативы: коммерческими или некоммерческими, корпоративными или унитарными?
2. В чем заключается принципиальное отличие ЖК и ЖСК?
3. Каково максимальное количество участников ЖК и ЖСК?
4. В каких случаях кооператив может выступать в качестве застройщика?
5. Какие параметры и сколько одновременно МКД вправе строить ЖСК?

6. С какой целью возможно создание ЖСК в соответствии с законодательством о несостоятельности (банкротстве)?

7. В чем состоит особенность ЖНК?

8. Создание каких органов управления предусмотрено в жилищном потребительском кооперативе?

9. Кому — кооперативу или участнику — и на каком праве принадлежит жилое помещение в кооперативном доме?

10. Перечислите основания прекращения членства в жилищном потребительском кооперативе.

ГЛАВА VI

ТОВАРИЩЕСТВО СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЬЯ. УПРАВЛЕНИЕ МНОГОКВАРТИРНЫМИ ДОМАМИ

Благодаря развитию общественных отношений, появлению новых форм собственности, юридических лиц, компьютеризации общества и другим как внутренним, так и внешним факторам законодательство РФ непрерывно изменяется, совершенствуясь и догоняя новейшее время. Как правовое государство РФ обеспечивает функционирование и развитие множества институтов гражданского общества, одним из которых является ТСЖ. Это связано с тем, что с постоянным ростом уровня урбанизации жилищный вопрос становится все более актуальным для граждан РФ. С введением ЖК РФ были решены проблемы, связанные с выбором способа управления собственностью МКД, а также удовлетворения интересов жильцов.

Понятие «товарищество собственников жилья» довольно обширно определено законом и закреплено в ЖК РФ.

Определение, данное законодателем, содержит ряд особенностей данного объединения, позволяющих отличить его от других форм организаций, но одновременно с этим является тяжелым для восприятия.

По мнению С. В. Николюкина, ТСЖ — это добровольное объединение собственников МКД, созданное для совместного владения, пользования и в установленных законом пределах распоряжения имуществом, находящимся в их общей собственности или в общем пользовании, а также для достижения иных целей.

Чтобы подробнее разобраться в сущности явления ТСЖ, необходимо выделить ряд признаков.

Во-первых, ТСЖ является разновидностью товарищества собственников недвижимости (далее — ТСН). Дело в том, что в 2014 г. в ЖК РФ произошли изменения, актуальные до сих пор. Было введено понятие «товарищество собственников недвижимости», которое является более обширным, представляет

собой немного иную форму организации граждан. ТСН включает не только собственников жилых помещений МКД, но и собственников недвижимости (земельных участков, зданий, сооружений, гаражей). Однако именно ТСЖ имеет исключительное право на управление МКД, что делает это объединение неотъемлемой составляющей гражданских правоотношений.

Во-вторых, ТСЖ регламентировано выполнять ряд функций в целях удовлетворения интереса граждан, проживающих в МКД, нескольких МКД или жилых домах, к которым следует отнести:

- совместное управление имуществом, находящимся в общей собственности;

- обеспечение сохранности данного имущества;

- предоставление коммунальных услуг, обеспечение его бесперебойного функционирования, восстановление и смена систем подачи воды, газа, электричества и т. д. лицам, проживающим в многоквартирном доме, многоквартирных домах либо жилых домах;

- учет пожеланий и особенностей проживания жильцов дома (домов) и осуществление на их основе иной деятельности, удовлетворяющей права и интересы товарищества.

В настоящее время абсолютно любой жилец МКД может стать членом ТСЖ.

Для образования ТСЖ законодатель определил ряд условий беспрепятственного его осуществления деятельности, которые варьируются в зависимости от того, сколько домов объединено в ТСЖ.

Условия образования ТСЖ в одном МКД:

- данное товарищества должно быть образовано, осуществлять свою деятельность и включать членов жильцов только одного МКД;

- вопрос о создании товарищества, утверждении устава разрешается на общем собрании собственников жилых помещений. Решение принимается по мажоритарной системе голосов, то есть если за его утверждение проголосовало более 50 % голосов (50 % + 1 голос). Данное решение должно быть оформлено в определенной форме, а именно: протоколом со-

бразия, подписанным всеми участниками. Такая форма ТСЖ не имеет срока ограничения существования и деятельности, если участники не предусмотрят данный вопрос уставом.

Условия образования ТСЖ в нескольких МКД немного отличаются от описанных выше:

— ТСЖ осуществляет деятельность в пределах не одного дома, а нескольких. Это связано с тем, что территории домов должны быть связаны между собой сетями инженерно-технического обеспечения (например, общей котельной, обеспечивающей отоплением несколько МКД в пределах определенного жилого комплекса) или объектами инфраструктуры, предназначенными для использования совместно;

— общее имущество определяется согласно постановлению Правительства от 13 августа 2006 г. № 491 «Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил изменения размера платы за содержание жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность»¹;

— количеством голосов, необходимых для принятия решения об образовании ТСЖ. Решение также принимается на общем собрании жильцов и будет принято, если 2/3 голосов от общего числа проголосовали за образование ТСЖ.

Третья группа условий связана с жилыми домами, садовыми, приусадебными участками, гаражами и т. д. В данном случае, как и в ТСЖ нескольких МКД, на их территории должны находиться общие объекты инфраструктуры и сети технического обеспечения, для того чтобы в данной местности было сформировано ТСЖ. Однако решение будет принято лишь в том случае, когда согласие на его деятельность и образование дали все жильцы домов.

¹ КонсультантПлюс : сайт. URL: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_62293/ (дата обращения: 05.10.2023).

Не менее 2/3 голосами должен быть выбран председатель. Председатель ТСЖ представляет его интересы при решении публично-правовых вопросов, обеспечивает выполнение различных решений правления. Он имеет исключительное право давать указания и распоряжения всем должностным лицам ТСЖ, исполнение которых обязательно для указанных лиц. От имени товарищества он выполняет ряд действий, а также без доверенности имеет право осуществлять:

- подпись документов, в том числе платежных;
- сделки, которые не требуют обязательного подтверждения и одобрения правительством;
- разработку и вынесение на обсуждение общего собрания членов товарищества жильцов правил внутреннего распорядка ТСЖ по отношению к работникам, в обязанности которых входят работа по содержанию МКД, обеспечение предоставления коммунальных услуг, выполнение текущего или капитального ремонта и т. д.

Таким образом, законодательство предоставляет право выбора формы ТСЖ в зависимости от условий расположения объектов, необходимой жильцам для удовлетворения своих потребностей, а также в зависимости от того, является дом многоквартирным или нет. Кроме того, в состав ТСЖ можно войти в любой момент путем подачи заявления. Определившись с условиями формирования ТСЖ, обратим внимание на то, что ТСЖ является юридическим лицом, следовательно, имеет право осуществлять свою деятельность только после государственной регистрации.

Порядок регистрации ТСЖ определен Федеральным законом от 8 августа 2001 г. № 129-ФЗ «О государственной регистрации юридических лиц и индивидуальных предпринимателей»¹.

Регистрация ТСЖ производится по месту нахождения исполнительного органа данного юридического лица; в случае

¹ КонсультантПлюс : сайт. URL: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_32881/ (дата обращения: 05.10.2023).

его отсутствия — по месту нахождения лица, который в соответствии с уставом уполномочен осуществлять действия от имени товарищества в срок не более чем пять дней.

Изменения законодательства коснулись и *процесса регистрации ТСЖ*. Поскольку ТСЖ стали считаться разновидностью ТСН, то с 1 сентября 2014 г. ТСЖ обязаны регистрироваться как ТСН (существовавшие ранее товарищества имели право не перерегистрироваться).

Изменения коснулись и устава товарищества: изменилось наименование; в тексте обязательно указание на «некоммерческую корпоративную организацию»; разрешено занятие предпринимательской деятельностью.

Для эффективного выполнения задач в ТСЖ формируются *органы управления*, высшим из которых признается общее собрание членов ТСЖ. Как было отмечено выше, существует исполнительный орган (правление), который избирает председателя ТСЖ.

Законодательством регламентирован срок осуществления его полномочий, который ограничивается двумя годами. Если данный вопрос не решен правлением, то срок определяется уставом.

Особенностью ТСЖ является функционирование ревизора — ревизионной комиссии ТСЖ, выполняющей важные функции в сфере финансов:

- проведение ревизий деятельности, связанной с финансами в ТСЖ (не реже одного раза в год);
- предоставление общему собранию членов товарищества жильцов сметы и отчетов о доходах, расходах средств, целях, на которые были произведены затраты;
- определение размера взносов и направления финансовой деятельности на будущий год;
- предоставление отчета общему собранию в целом о своей деятельности.

Потребность в данном органе обуславливается тем, что ТСЖ имеет определенное имущество, которым необходимо распоряжаться с целью, вызванной потребностями жильцов.

В собственности товарищества может находиться как движимое, так и недвижимое имущество, которое располагается как внутри, так и снаружи МКД.

Схематично система управления ТСЖ представлена на рисунке.



**Рис. Система управления
товариществом собственников жилья**

Как отмечено выше, по своей природе ТСЖ является кооперативом, следовательно, должно иметь в собственности какое-либо имущество. Обязательные платежи членов ТСЖ, доходы от хозяйственной деятельности юридического лица,

благодаря которым удовлетворяются потребности членов и которые расходуются на определенные цели, субсидии на обеспечение эксплуатацию общего имущества в МКД, проведение ремонтных работ, предоставление жилищных услуг — все это составляет средства деятельности товарищества.

Помимо взносов жильцов, источником поступления средств в ТСЖ могут стать и государственные средства. Поскольку собственниками неприватизированных помещений считаются муниципальные органы, то они обязаны принимать непосредственное участие в расходах, необходимых для содержания данного дома. При невыполнении данного обязательства ТСЖ имеет право взыскивать эти платежи в принудительном порядке.

Статья 152 ЖК РФ позволяет ТСЖ стать инициатором строительства добавочных помещений к общему имуществу, которые в последующем могут применяться для получения дохода, например, пристроить к дому магазин, кафе или иное помещение. Сдача в аренду такого помещения покрывает существенную часть расходов, что снизит сумму членских взносов.

Следующим достоинством ТСЖ можно назвать возможность отказа от услуг Дирекции по эксплуатации зданий и организации оплаты коммунальных платежей непосредственно в адрес поставщиков, то есть жильцы сами решают, кого им нанять для обслуживания дома и самолично договариваются о тарифах на коммунальные услуги.

Несмотря на все положительные черты ТСЖ, выделим *проблемы, связанные с управлением МКД*, и решение которых позволит максимизировать перспективы развития ТСЖ.

Во-первых, риск неправильной организации. Это может быть выражено в избрании председателя, исполняющего обязанности ненадлежащим образом, злоупотребляющего положением или невыполняющего функции, возложенные на него. Если один из членов собственников жилого помещения не удовлетворен работой ТСЖ или организацией управления домом, то он вправе представить для обсуждения данный вопрос на общем собрании собственников. Вопросы финансового характера разрешаются при участии ревизионной комиссии. Ес-

ли спор не удалось урегулировать внутри товарищества, то жилец может пожаловаться на действия ТСЖ в жилищную инспекцию, которая контролирует обеспечение предоставления гражданам коммунальных услуг. Если имеются достаточные основания и подозрения на наличие финансовых махинаций, то возможно обращение в налоговые органы.

Во-вторых, отсутствие контроля со стороны государства. Безусловно, оно и не должно вмешиваться в дела ТСЖ, но зачастую это приводит к ухудшению качества оказания работ и услуг, снижению уровня безопасности. Несовершенство и изъяны порядка формирования тарифов, членских взносов, непрозрачность становления цен за работы или услуги, ничем не определенное их увеличение, установление дополнительных выплат не подлежат внешнему контролю. Потребитель не знает, за какой объем работ (услуг) он платит, а также с какой периодичностью они должны предоставляться.

В-третьих, содержание всех сетей обеспечения, инженерно-технических систем, объектов инфраструктуры в руках одного юридического лица ведет к полной монополизации предоставляемых жилищно-коммунальных услуг и недопущению конкуренции в данной сфере.

Все перечисленные аспекты конкурируют с *положительными чертами ТСЖ*, связанными с правовым положением членов товарищества. Как было отмечено выше, членом ТСЖ может стать любой путем подачи заявления председателю. Окончание членства в товариществе приходится на момент:

- прекращения права собственности определенного жилого помещения в МКД;
- добровольного выхода из ТСЖ путем подачи заявления;
- прекращения деятельности товарищества.

Члены ТСЖ имеют права, позволяющие принимать эффективное участие в деятельности ТСЖ, удовлетворяя свои потребности:

1. Жильцы МКД вправе получать достоверную информацию о деятельности ТСЖ, запрашивать материалы, имеющие отношение к их правам и интересам.

2. Гарантией защиты является право на обжалование решений ТСЖ в судебном порядке в случае нарушения прав и законных интересов жильцов, то есть в зависимости от содержания требований член товарищества может обратиться в суд с иском или с жалобой на уже имеющееся решение суда.

3. С целью улучшения качества обслуживания жильцы имеют право предъявлять товариществу требования по поводу уровня предоставляемых услуг и работ.

4. Жильцы имеют право знакомиться с документацией ТСЖ, регламентирующей их деятельность (например, с уставом); знать, на какие цели расходятся средства товарищества; обращаться к отчетам, предоставленным ревизионной комиссией, сметам об исполнении обязанностей, аудиторским заключениям и т. д.

Преимущества образования ТСЖ состоят не только в правовом положении членов товарищества собственников, но и в статусе самого юридического лица, обладающего только присущими ему правомочиями.

Права ТСЖ заключаются в следующем:

- основное — предоставлять оказание услуг и выполнение работ жильцам МКД. Для этого ТСЖ собственно и создано;

- устанавливать размеры вложений и вкладов для каждого жильца дома;

- оформлять кредиты в учреждениях банка на определенные цели и использовать их по назначению и т. д.

Кроме вышеприведенных прав, также ТСЖ имеет *обязанности*. Назовем основные:

- осуществлять управление МКД;

- выполнять обязанности, предусмотренные уставом, договором;

- обеспечивать выполнение обязанностей членов ТСЖ;

- обеспечивать содержание помещений в надлежащем состоянии, отвечающем требованиям гигиены, выполнение ремонтных работ, условия обеспечения тепло- и газоснабжением.

Таким образом, ТСЖ является эффективной формой организации жильцов МКД, поскольку позволяет полностью обес-

печить реализацию целей граждан, решить ряд необходимых вопросов. Это обеспечивается системой органов управления ТСЖ и уставом, а ревизионный орган позволяет отслеживать доходы и расходы товарищества. Безусловно, как и у любого юридического лица, в деятельности ТСЖ могут возникнуть определенные трудности, однако в данной главе были обозначены и пути их решения, поэтому именно ТСЖ стало базисом эффективного взаимодействия жильцов.

Контрольные вопросы

1. Раскройте понятие и цель создания ТСЖ.
2. Какой процент голосов необходим, чтобы инициировать создание ТСЖ?
3. Кем выставляются платежные документы за жилищно-коммунальные услуги при непосредственном управлении МКД?
4. Какое количество квартир в доме позволяет их собственникам создать непосредственное управление?
5. Кто обязан нести ответственность за невозможность эксплуатации МКД в зимний период?
6. Если управление МКД осуществляют собственники жилья, то кто определяет периодичность выполнения работ и услуг по обслуживанию МКД?
7. Если общим собранием собственников не утвержден размер оплаты за содержание и ремонт МКД, то кто устанавливает данную сумму?
8. Каким образом собственники МКД заключают договоры на поставку тепла, электроэнергии, воды, газа?

ГЛАВА VII

ПРАВОВОЕ РЕГУЛИРОВАНИЕ СДЕЛОК С ЖИЛЫМИ ПОМЕЩЕНИЯМИ

§ 1. Сделки с жилыми помещениями: общие положения

В содержание права собственности на жилое помещение входят три правомочия: владение, пользование и распоряжение жилым помещением. Ограничение связано с назначением жилого помещения как объекта права собственности (п. 1 ст. 288 ГК РФ). Действия собственника ограничены в той мере, в какой это определено законом и правом собственности иных лиц. Согласно норме закона *собственник вправе*:

- отчуждать свое имущество в собственность другим лицам;
- передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом;
- отдавать имущество в залог и обременять его другими способами;
- распоряжаться им иным образом (п. 2 ст. 209 ГК РФ).

Распоряжение жилым помещением возможно посредством заключения гражданско-правовых сделок, направленных на передачу одного из правомочий или комплекса правомочий. В числе сделок с жилыми помещениями следует выделить:

- сделки, направленные на отчуждение жилого помещения (например, купля-продажа, мена, дарение, завещание);
- сделки, направленные на передачу жилья в пользование (например, наем, аренда, безвозмездное пользование).

Применительно к *общепринятой классификации* сделки с жилыми помещениями могут быть классифицированы по количеству сторон, участвующих в сделке: односторонние (завещание) и многосторонние (договоры купли-продажи, дарения, ренты, найма и пр.).

Сторонами в сделках с жилыми помещениями могут быть физические и юридические лица.

Для юридического лица право совершать действия по распоряжению жилыми помещениями связано с моментом возникновения правоспособности (с моментом регистрации в соответствии с законодательством).

Для ряда юридических лиц возможность совершения сделки по распоряжению жилыми помещениями должна быть зафиксирована в учредительных документах либо ее совершение поставлено в зависимость от разрешения уполномоченного субъекта (как правило, собственника имущества).

Для граждан условием совершения сделок с жилым помещением служит наличие полной дееспособности.

Для защиты граждан, ограниченных в дееспособности или недееспособных, в сделках с жилыми помещениями установлен институт опеки и попечительства, в рамках которого орган опеки и попечительства выдает согласие на совершение сделки (либо отказ в ее совершении) с участием лиц, не обладающих дееспособностью в полном объеме.

Публично-правовые образования могут приобретать право собственности на жилые помещения по завещанию, по договору дарения в качестве одаряемого.

Условия действительности сделок:

- соответствие закону;
- наличие у сторон сделки правоспособности или дееспособности в объеме, необходимом для заключения сделок;
- наличие у лица полномочия по распоряжению жилым помещением;
- соответствие воли и волеизъявления сторон сделки с жилыми помещениями.

Сделки с жилыми помещениями в зависимости от объема правомочий, передаваемых в результате совершения сделки, следует поделить на две большие группы:

- сделки по передаче правомочия пользования жилым помещением для проживания в нем (наем, аренда);
- сделки по отчуждению права собственности на жилые помещения (купля-продажа, рента, дарение).

Остановимся на некоторых аспектах сделок по передаче правомочий владения, пользования и распоряжения в совокупности. Обращение к правовому регулированию сделок жилыми помещениями обусловлено в том числе и закрепленным в Конституции РФ правом на жилище и поддержкой органов местного самоуправления жилищного строительства (ст. 40).

Жилищные правоотношения могут быть различными по своей природе и регулироваться нормами как частного, так и публичного права. В части, касающейся сделок с жилыми помещениями, основополагающими выступают нормы гражданского законодательства с учетом особенностей, установленных нормами жилищного, земельного, градостроительного и иного законодательства.

Гражданское законодательство регулирует пять видов сделок по передаче имущества в собственность: купля-продажа, мена, дарение, рента и пожизненное содержание с иждивением. Проанализируем каждый из приведенных договоров.

§ 2. Договор купли-продажи

Выделение **купи-продажи недвижимости** в числе прочих разновидностей договора купли-продажи обусловлено спецификой объекта — жилого помещения.

Нормы, регулирующие данный вид договора, содержит гл. 30 ГК РФ.

Определение договора следует из соотношения двух определений: договора купли-продажи как общего понятия и договора купли-продажи недвижимости как понятия специального.

Купля-продажа жилого помещения представляет собой частный случай договора купли-продажи недвижимости и регулируется специальными нормами о купле-продаже соответствующего объекта и общими положениями о договоре купли-продажи в части, не урегулированной специальными нормами.

Системное толкование ч. 1 ст. 549, ст. 454, 558 ГК РФ позволяет определить, что договор купли-продажи жилого поме-

щения — это договор, согласно которому одна сторона (продавец) обязуется передать в собственность другой стороне жилое помещение, а другая сторона (покупатель) обязуется принять и оплатить его.

Субъектный состав договора купли-продажи жилого помещения: любой субъект гражданского права, обладающий правоспособностью и дееспособностью в нужном объеме. Продавец в рассматриваемом договоре должен обладать правом решать судьбу этой вещи, то есть правом собственности. В случаях, предусмотренных законом, на стороне продавца может выступать специально уполномоченное лицо.

В отношении покупателя каких-либо требований, отличающихся от иных договоров купли-продажи, законом не предусмотрено. Следовательно, покупатель должен обладать полной дееспособностью (либо приобрести дееспособность в полном объеме способами, предусмотренными законом). От имени недееспособных стороной в договоре выступает опекун; ограниченно дееспособных представляет попечитель¹, несовершеннолетних детей чаще всего представляют их законные представители.

Предметом договора купли-продажи выступает жилое помещение, относящееся к индивидуально-определенным вещам и отвечающее целям его использования, то есть пригодное для постоянного проживания (ст. 15 ЖК РФ). Отнесение жилого помещения к индивидуально-определенным вещам предполагает включение в договор характеристик жилого помещения: адреса, площади (общей и жилой), количества комнат.

Документами, определяющими характеристики жилого помещения, служат поэтажный план и технический паспорт.

Вне зависимости от характеристики субъектного состава сделки в ст. 555, 556 ГК РФ установлено правило, согласно которому передача жилого помещения продавцом и принятие его покупателем осуществляются по подписываемому сторонами передаточному акту или иному документу о передаче.

¹ См.: Редько Д. В., Панин Е. Мошенничество с продажей/покупкой квартир // Жилищное право. 2022. № 4. С. 25–36.

Если иное не предусмотрено договором, то обязательство передать жилище считается исполненным после вручения его покупателю и подписания соответствующего документа о передаче.

Цена жилого помещения определяется соглашением сторон. В данном случае не применяются правила определения цены, предусмотренные в ст. 424 ГК РФ.

При отсутствии цены в договоре продажи жилого помещения договор будет признан незаключенным.

К способам определения цены в договоре можно отнести указание цены за жилое помещение в целом или указание цены за единицу площади. В последнем случае цена будет определяться исходя из фактической площади жилого помещения.

Применительно к рассматриваемому объекту практика идет по пути согласования цены за объект. Это обусловлено тем, что при характеристике объекта может быть указана площадь, включающая балкон, которая в соответствии с технической документацией на квартиру (как разновидность жилого помещения) в состав жилой площади включена быть не может.

Договор купли-продажи жилого помещения относится к категории консенсуальных договоров, в связи с чем обязательным документом, подтверждающим передачу объекта, служит подписанный передаточный акт (акт приема-передачи) жилого помещения. Именно подписание указанного документа свидетельствует об исполнении продавцом обязанности передать жилое помещение.

Следующим существенным условием договора купли-продажи жилого помещения служит указание лиц, которые сохраняют право проживания в жилом помещении после его продажи и смены собственника. К категории указанных лиц относятся:

- членов семьи прежнего собственника (правила определены в ст. 31 ЖК РФ);

- нанимателя жилого помещения и лиц, проживающих с ним постоянно на основании договора найма жилого помещения (ст. 677 ГК РФ);

— поднаимателя жилого помещения в пределах срока действия соответствующего договора, если это допускал договор найма (ст. 685 ГК РФ);

— лицо, приобретшее право пожизненного пользования жилым помещением на основании завещательного отказа в течение указанного срока (ст. 33 ЖК РФ);

— лицо, проживающее в жилом помещении на основании договора пожизненного содержания с иждивением (ст. 34 ЖК РФ);

— ссудополучателя по договору безвозмездного пользования жилым помещением в пределах срока, указанного в соответствующем договоре (п. 1 ст. 700 ГК РФ).

Способ оплаты цены жилого помещения определяется соглашением сторон и может предполагать оплату наличными или безналичными средствами, оплату в рассрочку, оплату с привлечением заемных средств (ипотека). Выбор способа зависит исключительно от сторон договора.

Содержание договора купли-продажи жилого помещения составляют права и обязанности сторон.

Продавец обязан передать квартиру в состоянии, пригодном для ее использования по назначению, то есть для проживания, свободной от прав третьих лиц, в срок, предусмотренный договором.

Для покупателя установлена обязанность принять и оплатить жилое помещение.

Покупатель имеет право на получение полной и достоверной информации о жилом помещении. К такой информации относятся:

- год постройки;
- планировка (произведенная перепланировка и ее законность);
- площадь квартиры по документам (без лоджии/балкона);
- основание приобретения права собственности и срок нахождения квартиры в собственности;
- наличие обременений жилого помещения (например, залога);

— количество зарегистрированных в жилом помещении лиц;

— граждане, выписанные из квартиры;

— использование материнского капитала при покупке;

— лица, участвовавшие в приватизации (если основанием приобретения права собственности была приватизация);

— количество лиц, зарегистрированных в жилом помещении на момент приватизации.

Реализация предоставленного покупателю жилого помещения прав возможна посредством запроса определенного пакета документов, к которому следует отнести:

— паспорт собственника;

— выписку из ЕГРН или свидетельство о праве собственности (до 15 июля 2016 г.);

— договор купли-продажи (мены, дарения);

— договор приватизации;

— договор цессии (при условии переуступки жилого помещения на этапе строительства);

— свидетельство о праве на наследство (по закону или по завещанию);

— выписку из домовой книги (архивную выписку), позволяющую определить лиц, прописанных в жилом помещении на момент заключения сделки (или ранее);

— технический паспорт (экспликация) и поэтажный план;

— справку об отсутствии задолженности по оплате коммунальных услуг;

— согласие супруги (супруга) на продажу (если жилое помещение приобретено в браке);

— справку из психоневрологического и наркологического диспансеров, подтверждающую, что продавец не состоит на учете (подтверждает дееспособность продавца).

Перечисленные документы и их запрос относятся к правам покупателя. Вместе с тем нереализованное право может привести к негативным последствиям, в частности, оспариванию сделки и возможности утраты права собственности.

§ 3. Договор мены

Договор мены по своей юридической конструкции представляет разновидность договора купли-продажи и уникален тем, что объединяет в каждой из сторон и продавца, и покупателя одновременно. К договору мены применяются положения о договоре купли-продажи. Это касается и предмета, и субъектного состава, и содержания при условии, что такой подход не противоречит главе 31 ГК РФ. Приведенное правило распространяется и на договоры мены, совершаемые в отношении жилых помещений.

Предметом договора мены выступает жилое помещение, имеющее характеристики, определенные ст. 15 ЖК РФ. Предмет считается согласованным, если в договоре мены будут указаны помещения, подлежащие обмену, с надлежащими характеристиками, позволяющими идентифицировать их как индивидуально определенную вещь.

Исполнение сторонами обязанности передать жилое помещение по договору мены подтверждается подписанием акта приема-передачи, право собственности переходит к каждой стороне после исполнения обязательств контрагентом.

Цена жилых помещений, подлежащих передаче по договору мены, определяется соглашением сторон. Если стороны не предусмотрят цену каждого из подлежащих передаче жилых помещений, то они будут признаны равноценными, поскольку, как было отмечено выше, правила определения цены на основании ст. 424 ГК РФ к договору купли-продажи недвижимости, следовательно, и к договору мены по аналогии не применяются.

Когда по договору обмениваемые жилые помещения неравнозначны по цене, то на сторону, которая передает жилое помещение по цене ниже предоставляемого в обмен, возлагается обязанность оплатить разницу в цене. К указанным правоотношениям применяется правило о встречном предоставлении (ст. 328 ГК РФ).

При обмене жилых помещений разной стоимости без оплаты возможно возникновение дохода, облагаемого налогом

на доходы физических лиц. В таком случае сторона, получившая доход, вправе воспользоваться вычетом, предоставляемым в соответствии с налоговым законодательством¹.

Субъектный состав договора мены представлен как физическими, так и юридическими лицами, наделенными дееспособностью и правоспособностью, соответственно, в полном объеме и обладающими правомочием распоряжения предметом договора.

Способ оплаты цены жилого помещения при неравнозначности обмениваемыми жилыми помещениями определяется соглашением сторон и может предполагать оплату наличными или безналичными средствами, оплату в рассрочку, оплату с привлечением заемных средств (ипотека). Выбор способа зависит исключительно от сторон договора.

Следует учитывать, что установлен особый порядок расчетов по сделкам с недвижимостью в случае приобретения недвижимого имущества резидентами (лицами, имеющими гражданство РФ, а также иностранными гражданами, постоянно проживающими в РФ на основании вида на жительство, и лицами без гражданства) у лиц иностранных государств из Перечня, утвержденного распоряжением Правительства РФ от 5 марта 2022 г. № 430-р «Об утверждении перечня иностранных государств и территорий, совершающих недружественные действия в отношении Российской Федерации, российских юридических и физических лиц»², за некоторыми исключениями.

К особенностям содержательной части договора мены, совершаемого в отношении жилых помещений, стоит отнести обязательно указание лиц, имеющих право пользования жилыми помещениями:

¹ Обзор практики рассмотрения судами дел, связанных с применением главы 23 Налогового кодекса Российской Федерации (п. 9) // КонсультантПлюс : сайт. URL: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_187725/ (дата обращения: 05.10.2023); Письмо УФНС России по г. Москве от 19 ноября 2015 г. № 20-14/123852 // КонсультантПлюс : сайт. URL: <https://www.consultant.ru/> (дата обращения: 05.10.2023).

² КонсультантПлюс : сайт. URL: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_411064/ (дата обращения: 05.10.2023).

- арендаторы;
- наниматели и постоянно проживающие с ними граждане;
- поднаниматели жилого помещения в пределах срока действия договора поднайма;
- получатели ренты по договору пожизненного содержания с иждивением, если в договоре оговорено проживание их в данном жилом помещении, и др.

Форма договора мены в отношении жилых помещений подчиняется общим правилам, то есть договор может заключаться в простой письменной форме и подписывается сторонами (п. 1 ст. 160, п. 2 ст. 434 ГК РФ).

Нотариальное удостоверение договора не обязательно. Исключение составляют, в частности (подп. 1 п. 2 ст. 163 ГК РФ; ч. 1.1 ст. 42, ч. 2 ст. 54 Федерального закона от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»)¹:

- сделки по отчуждению недвижимого имущества, принадлежащего несовершеннолетнему гражданину или гражданину, признанному ограниченно дееспособным;
- сделки по отчуждению долей в праве общей собственности на недвижимое имущество (например, договоры, заключенные в рамках программы реновации жилищного фонда в г. Москве, а также сделки при отчуждении всеми участниками долевой собственности своих долей по одной сделке).

Удостоверение сделки возможно двумя и более нотариусами. Такая ситуация может быть обусловлена участием в сделке двух и более лиц, у которых отсутствует возможность личного присутствия при заключении сделки. Обязательным условием в такой ситуации является осуществление деятельности одним из нотариусов в субъекте РФ по месту нахождения объекта недвижимости².

¹ КонсультантПлюс : сайт. URL: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_182661/ (дата обращения: 05.10.2023).

² Основы законодательства РФ о нотариате (ст. 53.1, ч. 3 ст. 56) // КонсультантПлюс : сайт. URL: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_1581/c2af1bfa95981a5d1f33ef11f63dbb6ba16484c/ (дата обращения: 05.10.2023).

Таким образом, к числу специальных правил для договора мены можно отнести следующие:

- предполагается, если не установлено иное, что обмениваемые товары равноценны по стоимости (п. 1 ст. 568 ГК РФ);
- обмен неравноценными жилыми помещениями квалифицируется в качестве договора мены и предполагает применение норм о встречном предоставлении;
- момент перехода прав собственности в договоре мены на жилые помещения определяется моментом регистрации стороной прав на полученную недвижимость вне зависимости от регистрации прав на жилое помещение контрагентом по сделке.

Не следует смешивать этот договор с обменом жилых помещений.

Согласно ст. 72 ЖК РФ 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 членов его семьи, вправе осуществить обмен занимаемого ими 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, то 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.

§ 4. Дарение жилого помещения

Договор дарения жилого помещения представляет собой соглашение, по которому одна сторона, именуемая даритель, безвозмездно передает или обязуется передать жилое помещение другой стороне — одаряемому¹.

Предметом договора является жилое помещение, отвечающее требованиям жилищного законодательства, как уже было рассмотрено выше.

По правилам гражданского законодательства отсутствие характеристик, позволяющих однозначно идентифицировать предмет договора, делает договор ничтожным, что правомерно относить и к договору дарения.

По своей конструкции договор дарения жилого помещения может быть как консенсуальным, когда сконструирован с условием обещания дарения в будущем, так и реальным, когда жилое помещение передается в момент заключения договора посредством подписания акта-приема передачи и символического вручения ключей.

Договор дарения не предполагает встречного предложения со стороны контрагента, что свидетельствует о его безвозмездности.

Следующей характеристикой, вытекающей из определения договора, служит наличие прав и обязанностей у обеих сторон, предполагающее его взаимность.

Стороны договора, именуемые даритель и одаряемый, требуют анализа с точки зрения субъектов гражданского правоотношения.

Закон содержит ограничения со стороны дарителя в части, касающейся коммерческих организаций: они ограничены ценой подарка, как следствие, предполагаем, что жилые помещения не относятся к числу разрешенных подарков между юридическими лицами, отнесенными к коммерческим.

¹ Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 26 января 1996 г. № 14-ФЗ // КонсультантПлюс : сайт. URL: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_9027/ (дата обращения: 05.10.2023).

От имени ряда субъектов — физических лиц — подарки также ограничены их стоимостью (например, от имени малолетних или граждан, признанных недееспособными).

Одаряемым в договоре дарения является любое лицо независимо от его дееспособности, но и здесь закон урегулировал запрет дарения в связи с исполнением ряда должностных обязанностей — запрещено дарение в отношении работников образовательных организаций, медицинских организаций, организаций, оказывающих социальные услуги, и прочих¹.

Ограничение дарения может быть связано с правом, имеющимся у дарителя в отношении определенного имущества. Так, дарение доли в жилом помещении требует согласия всех участников долевой собственности и соблюдения порядка, определенного законом; дарение недвижимого имущества, принадлежащего дарителю на праве хозяйственного ведения, предполагает получение согласия собственника.

Даритель может отменить дарение либо отказаться от исполнения обязательств по соответствующему договору. Основанием для отмены дарения может быть совершение одаряемым действий, направленных против дарителя (покушение на его жизнь, жизнь кого-либо из членов его семьи или близких родственников, умышленное причинение дарителю телесных повреждений).

Не принимаются во внимание характер и степень тяжести телесных повреждений², достаточно факта нарушения одаряемым физической неприкосновенности дарителя. В случае умышленного лишения жизни дарителя одаряемым право требовать в суде отмены дарения принадлежит наследникам дарителя.

В договоре дарения может быть закреплено право дарителя отменить дарение в случае, если он переживет одаряемого.

¹ Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 26 января 1996 г. № 14-ФЗ // КонсультантПлюс : сайт. URL: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_9027/ (дата обращения: 05.10.2023).

² Например, определение Московского городского суда от 26 ноября 2018 г. № 4г-10736/2018 по делу № 2-522/2018 // КонсультантПлюс : сайт. URL: <https://www.consultant.ru/> (дата обращения: 05.10.2023).

В таком случае право собственности дарителю на объект недвижимости, являвшийся предметом дарения, возможно вернуть при соблюдении следующих условий:

- подача заявления об отмене дарения в уполномоченный орган;

- наличие подтверждающих документов (договора дарения, содержащего соответствующее условие, свидетельства о смерти одаряемого)¹.

Ненадлежащее исполнение обязанности по содержанию жилого помещения не может быть положено в основу требования об отмене дарения, равно как договор дарения не может содержать ограничений прав одаряемого на распоряжение приобретенным имуществом.

Это обусловлено тем, что договор дарения предполагает передачу имущества в собственность и, как следствие, переход к собственнику полномочий, предоставленных ему законом².

Отмена дарения предполагает, что даритель обязан возвратить подаренную вещь, если она сохранилась в натуре к моменту отмены дарения.

В соответствии с договором дарения даритель вправе отказаться от его исполнения, если после заключения договора имущественное или семейное положение либо состояние здоровья дарителя изменилось настолько, что исполнение договора в новых условиях приведет к существенному снижению уровня его жизни. Необходимо учитывать, что расторжение брака не может быть признано условием, существенно изменяющим обстоятельства дарителя для отмены дарения, поскольку дарение по своим характеристикам относится к безвозмездным сделкам³.

¹ Обзор судебной практики Верховного Суда Российской Федерации. 2017. № 1 (п. 42) // КонсультантПлюс : сайт. URL: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_212958/ (дата обращения: 05.10. 2023).

² Определение Московского городского суда от 26 октября 2018 г. № 4г-10736/2018 по делу № 2-522/2018 // КонсультантПлюс : сайт. URL: <https://www.consultant.ru/> (дата обращения: 05.10.2023).

³ Например, апелляционное определение Московского городского суда от 20 марта 2018 г. по делу № 33-10196/2018 // КонсультантПлюс : сайт. URL: <https://www.consultant.ru/> (дата обращения: 05.10.2023).

Не может служить основанием для отмены дарения продажа одаряемым (равно как и намерение продать) предмета дарения¹.

Отказ от дара возможен и со стороны одаряемого. В таком случае отказ ограничен по времени моментом передачи предмета дарения и обязателен к совершению в той же форме, что и договор дарения.

§ 5. Рента. Пожизненное содержание с иждивением

Еще одной конструкцией договора, предоставляющего возможность перехода права собственности на жилое помещение при жизни собственника, служит **рентный договор**. Данный вид договора не относится к числу распространенных в гражданском праве.

По договору ренты получатель ренты передает другой стороне — плательщику ренты — в собственность имущество, а плательщик ренты обязуется в обмен на полученное имущество периодически выплачивать получателю ренту в виде определенной денежной суммы либо предоставления средств на его содержание в иной форме (п. 1 ст. 583 ГК РФ).

Предмет договора ренты имеет сложный состав. Предметом договора ренты может быть любое движимое и недвижимое имущество, не изъятое из гражданского оборота, которое отчуждается под выплату ренты.

Применительно к настоящему параграфу интерес представляет передача жилого помещения, отвечающего требованиям жилищного законодательства.

В отношении индивидуально-определенной вещи в договор при определении его предмета вносятся характеристики, позволяющие определить предмет договора.

Предметом договора является и сама рента, которую выплачивает плательщик ренты в обмен на переданное ему в собственность имущество.

¹ Например, апелляционное определение Московского городского суда от 26 июня 2018 г. по делу № 33-27328/2018 // КонсультантПлюс : сайт. URL: <https://www.consultant.ru/> (дата обращения: 05.10.2023).

В настоящее время жилое помещение, отчуждаемое собственником по рентному договору, может быть передано получателем ренты в собственность плательщика ренты за плату и бесплатно. Соответственно, к возникающим правоотношениям могут применяться нормы о купле-продаже или дарении.

Субъектный состав поименован в гражданском законодательстве. Получателями постоянной ренты могут быть *граждане* (как те, которые передали свое имущество под выплату ренты, так и те, которые были указаны в качестве получателей ренты гражданами, передавшими свое имущество под выплату ренты) и *юридические лица* — некоммерческие организации (фонды, общественные, религиозные организации и т. п.) в случаях, когда это не противоречит закону и целям их деятельности.

Для плательщика ренты закон не содержит каких-либо ограничений по субъектному составу.

Существенным отличием рентного договора от перечисленных конструкций служит обязательство плательщика ренты периодически выплачивать получателю ренты рентные платежи, выражающиеся в виде определенной денежной суммы либо в форме предоставления средств на его содержание в иной форме.

Отличительные особенности рентного договора:

- право залога, возникающее у получателя ренты в отношении недвижимого имущества;

- страхование в пользу контрагента риска ответственности плательщика ренты в случае неисполнения соответствующего договора;

- установление минимального размера рентного платежа, который определяется в соответствии с определенной законом величиной прожиточного минимума на душу населения (по субъекту РФ или в целом по РФ);

- индексация размера рентных платежей в соответствии с изменением величины прожиточного минимума на душу населения.

Требование закона, касающееся установления минимального размера рентного платежа, направлено в первую очередь на получателя ренты.

Договор ренты носит *бессрочный характер*.

При существенном нарушении договора плательщиком получатель ренты вправе требовать от плательщика выкупа ренты либо расторжения договора и возмещения убытков.

Существенное нарушение договора постоянной ренты может иметь разные формы выражения и не ограничиваться лишь неплатежами в соответствии с договором. Такими примерами служат:

- заключение договора найма, предоставляющего нанимателю право пользования без согласия получателя ренты, если получение согласия было предусмотрено договором¹;

- неисполнение обязанности по приобретению продуктов питания;

- ненадлежащее содержание жилого помещения (в частности, отсутствие ремонта после причинения вреда жилому помещению в результате пролива).

Расторжение договора ренты может быть не только по инициативе получателя ренты, но и по требованию плательщика ренты. При отчуждении жилого помещения по договору ренты бесплатно получатель ренты вправе при существенном нарушении договора потребовать возврата предмета договора с зачетом его стоимости в счет выкупной цены.

Правило о распределении риска случайной гибели имущества сконструировано таким образом, что случайная гибель или случайное повреждение имущества, переданного по договору пожизненной ренты, не освобождают плательщика ренты от обязательства выплачивать ее на условиях, договора.

Плательщику постоянной ренты принадлежит *право отказать от дальнейшей выплаты ренты путем ее выкупа*. Отказ заявляется плательщиком ренты:

- с соблюдением требуемой формы (письменная);

- за три месяца до прекращения выплаты ренты (более длительный срок может быть предусмотрен договором).

¹ См., например: Логвина С. Рента // Жилищное право. 2019. № 11. С. 105–112.

Обязательство прекращается с получением всей суммы выкупа получателем ренты (иной порядок выкупа может быть предусмотрен договором).

Стороны договора могут предусмотреть, что право на выкуп постоянной ренты не может быть осуществлено при жизни получателя ренты либо в течение иного срока, не превышающего 30 лет с момента заключения договора.

Основания для предъявления требования о выкупе постоянной ренты: (ст. 593 ГК РФ):

- плательщик просрочил исполнение обязанности по внесению рентных платежей более чем на год (иное может быть предусмотрено договором);

- плательщик нарушил обязательства по обеспечению выплаты ренты;

- плательщик признан банкротом либо имели место иные обстоятельства, очевидно свидетельствующие о том, что рента не будет выплачиваться им в размере и в сроки, которые установлены договором;

- поступления жилого помещения, переданного под выплату ренты, в общую собственность;

- при наступлении иных обстоятельств, предусмотренных договором.

Выкуп постоянной ренты производится по цене, определенной договором. Выкупная цена складывается из совокупности годовой суммы рентных платежей и цены жилого помещения. Последняя определяется по цене за аналогичное жилое помещение при сходных обстоятельствах в том же населенном пункте или с привлечением профессиональных оценщиков.

Получателями пожизненной ренты могут быть только граждане. Она может быть установлена на период жизни гражданина, который передает имущество под выплату ренты, или на период жизни другого указанного им гражданина.

Возможно установление пожизненной ренты в пользу нескольких граждан, доли которых в праве на получение ренты установлены в договоре. Если такое условие в договоре отсут-

ствуется, то в соответствии с п. 2 ст. 596 ГК РФ их доли считаются равными.

Плательщик пожизненной ренты может быть любым субъектом гражданских правоотношений.

К числу существенных условий договора пожизненной ренты наряду с предметом относятся *размер* и *срок* договора. Размер определяется сторонами, срок ограничивается сроком жизни получателя ренты. Договор ренты прекращается смертью получателя ренты. Иные основания для прекращения соответствующего договора предусмотрены гл. 26 ГК РФ.

Законодатель закрепляет право получателя ренты на прекращение договора пожизненной ренты в случае существенного нарушения договора плательщиком ренты, не определяя при этом перечень обстоятельств, которые могут послужить основанием.

В статье 599 ГК РФ приведен исчерпывающий *перечень требований получателя ренты, направленных на прекращение договора*. К ним относятся:

- требование получателем ренты ее выкупа плательщиком (ст. 594 ГК РФ);

- требование получателем ренты возврата плательщиком ренты имущества, переданного под выплату ренты бесплатно с зачетом его стоимости в счет выкупной цены ренты;

- требование получателем ренты расторжения договора и возмещения причиненных убытков.

Перечисленные основания не могут использоваться в аналогичных целях плательщиком ренты.

По договору пожизненного содержания с иждивением получатель ренты — гражданин — передает принадлежащие ему жилой дом, квартиру, земельный участок или иную недвижимость в собственность плательщика ренты, который обязуется осуществлять пожизненное содержание с иждивением гражданина и (или) указанного им третьего лица (лиц) (п. 1 ст. 601 ГК РФ).

Сторонами договора пожизненного содержания с иждивением являются те же субъекты, что и в договоре пожизнен-

ной ренты, то есть получателями могут быть только граждане, а плательщиками — любые субъекты гражданских правоотношений.

К существенным условиям договора относятся его предмет, размер пожизненного содержания и срок.

Предмет договора — недвижимое имущество (жилой дом, квартира, дача, предприятие, земельный участок и иная недвижимость) и содержание, предоставляемое плательщиком ренты.

Согласно ст. 602 ГК РФ содержание может выражаться в обеспечении потребностей в жилище, питании и одежде, уходе за получателем ренты, если это необходимо по состоянию его здоровья. Может быть также предусмотрена оплата плательщиком ренты ритуальных услуг.

На основании ст. 33 и 34 ЖК РФ гражданин, проживающий в жилом помещении на основании договора пожизненного содержания с иждивением, пользуется жилым помещением наравне с собственником данного жилого помещения.

Дееспособный гражданин, проживающий в жилом помещении, несет солидарную с собственником такого жилого помещения ответственность по обязательствам, вытекающим из пользования жилым помещением, если иное не предусмотрено соглашением между собственником и гражданином.

ГК РФ указывает на ограничения распоряжения имуществом, переданным плательщику ренты в обеспечение пожизненного содержания. Как следует из ст. 604 ГК РФ, плательщик ренты вправе отчуждать, сдавать в залог или иным способом обременять такое жилое помещение только с предварительного согласия получателя ренты.

В договоре пожизненного содержания с иждивением должна быть определена стоимость всего объема содержания с иждивением.

Стоимость общего объема содержания в месяц по договору пожизненного содержания с иждивением, предусматривающему отчуждение имущества бесплатно, не может быть менее двух установленных в соответствии с законом величин прожиточного минимума на душу населения по месту нахождения

имущества, являющегося предметом договора пожизненного содержания с иждивением (в соответствующем субъекте РФ или в целом по РФ).

Рента в договоре пожизненного содержания с иждивением может выплачиваться в денежной и иной форме (предусмотрена возможность замены предоставления содержания с иждивением в натуре выплатой в течение жизни гражданина периодических платежей в деньгах). Договор пожизненного содержания с иждивением прекращается смертью получателя ренты. Он может быть прекращен и по иным основаниям, предусмотренным общими правилами о прекращении обязательств (гл. 26 ГК РФ).

Наряду с этим п. 2 ст. 605 ГК РФ предусматривает *специальные* основания прекращения договора пожизненного содержания с иждивением. При существенном нарушении плательщиком ренты своих обязанностей получатель ренты вправе требовать прекращения договора одним из следующих способов:

— потребовать возврата недвижимого имущества, переданного в обеспечение пожизненного содержания с иждивением;

— потребовать выплаты ему выкупной цены, которая определяется условиями, установленными ст. 594 ГК РФ. При этом компенсация произведенных плательщиком ренты расходов не производится, и убытки, вызванные расторжением договора, не возмещаются.

Контрольные вопросы

1. Охарактеризуйте сделки с жилыми помещениями.
2. В чем состоит особенность жилых помещений как предмета договорных конструкций?
3. Установите круг субъектов, за которыми сохраняется право пользования жилым помещением при переходе права собственности.
4. Каковы отличия договора ренты и договора пожизненного содержания с иждивением с позиции получателя ренты?

5. Перечислите основания для расторжения договора купли-продажи жилого помещения.

6. Определите субъекты, в отношении которых заключение договора дарения жилого помещения противоречит правилам гражданского законодательства.

7. Назовите договоры по отчуждению права собственности на жилое помещение, стороной в которых может быть юридическое лицо.

8. Как определяется выкупная цена жилого помещения по договору ренты?

9. Сравните основания прекращения договора пожизненного содержания с иждивением и договора ренты.

ГЛАВА VIII

ОТВЕТСТВЕННОСТЬ ЗА НАРУШЕНИЕ ЖИЛИЩНОГО ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА

§ 1. Понятие юридической ответственности за нарушение жилищного законодательства

Среди правоведов отсутствует единая точка зрения, что понимать под юридической ответственностью.

Нам близко определение, которое дал Б. В. Ерофеев: **юридическая ответственность** — это специфическая обязанность претерпевания соответствующих лишений личного или материального характера за совершенное правонарушение в соответствии с санкцией нарушенной нормы права¹.

Если говорить о понятии ответственности за нарушение жилищного законодательства, то, на наш взгляд, наиболее точное определение было сформулировано И. Л. Корнеевой, которая под ответственностью за нарушение жилищного законодательства предлагает понимать правоотношение, выражающееся в виде неблагоприятных последствий имущественного и неимущественного характера для правонарушителя, обеспеченных государственным принуждением и сопровождающихся осуждением правонарушения и его субъекта².

Традиционно выделяют следующие виды юридической ответственности за нарушение жилищного законодательства: административную, уголовную, дисциплинарную, материальную и гражданско-правовую ответственность.

Основания привлечения к каждому из перечисленных видов юридической ответственности закреплены в КоАП РФ, УК РФ, Трудовом кодексе РФ (далее — ТК РФ) и ГК РФ соответственно.

¹ См.: Ерофеев Б. В. Экологическое право : учебник. Москва, 2004. С. 140.

² См.: Корнеева И. Л. Жилищное право Российской Федерации : учебник и практикум для вузов. 4-е изд., перераб. и доп. Москва, 2022. С. 413.

Юридическая ответственность за нарушение жилищного законодательства выполняет несколько функций:

— превентивную (предупреждение совершения новых правонарушений);

— карательную (наказание правонарушителей за совершенное противоправное деяние);

— воспитательную (демонстрирует всем субъектам соответствующих правоотношений, что совершение правонарушений влечет наказание);

— компенсационную (предусматривает возмещение причиненного вреда). Данная функция реализуется в первую очередь при привлечении к гражданско-правовой и материальной ответственности;

— организационную (обеспечивает организацию в деятельности общества).

§ 2. Уголовная ответственность за нарушение жилищного законодательства

Основанием привлечения к уголовной ответственности является совершение преступления. УК РФ предусматривает, какие именно деяния являются опасными для общества, государства и личности и признаются преступлениями.

Уголовная ответственность характеризуется как наиболее суровый вид юридической ответственности.

Об уголовной ответственности за совершенное противоправное деяние мы можем говорить только тогда, когда налицо все элементы состава преступления: объект, объективная сторона, субъект, субъективная сторона.

Все преступления в сфере жилищного законодательства можно разделить на две группы:

1) преступления, в которых объектом преступления могут быть только жилищные правоотношения (специальные составы). К таким составам можно отнести преступления, предусмотренные:

— статьей 139 «Нарушение неприкосновенности жилища»;

— статьей 200³ «Привлечение денежных средств граждан в нарушение требований законодательства Российской Федерации об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости»;

2) преступления, где объектом преступления, наряду с жилищными правоотношениями, могут быть и иные общественные отношения (общие составы). К таким составам можно отнести преступления, предусмотренные:

- статьей 159 «Мошенничество»;
- статьей 163 «Вымогательство»;
- статьей 165 «Причинение имущественного ущерба путем обмана или злоупотребления доверием»;
- статьей 167 «Умышленные уничтожение или повреждение имущества»;
- статьей 168 «Уничтожение или повреждение имущества по неосторожности»;
- статьей 170 «Регистрация незаконных сделок с недвижимым имуществом»;
- статьей 195 «Неправомерные действия при банкротстве»;
- статьей 216 «Нарушение правил безопасности при ведении строительных или иных работ»;
- статьей 322² «Фиктивная регистрация гражданина Российской Федерации по месту пребывания или по месту жительства в жилом помещении в Российской Федерации и фиктивная регистрация иностранного гражданина или лица без гражданства по месту жительства в жилом помещении в Российской Федерации».

В качестве санкций за совершение преступлений за нарушение жилищного законодательства УК РФ предусматривает следующее:

- штраф;
- лишение права занимать определенные должности или заниматься определенной деятельностью;
- обязательные работы, исправительные работы, принудительные работы;
- ограничение свободы и лишение свободы.

§ 3. Административная ответственность за нарушение жилищного законодательства

Административные правонарушения в сфере жилищных правоотношений закреплены в КоАП РФ. В соответствии с Конституцией РФ субъекты РФ вправе принимать свои кодексы об административных правонарушениях и таким образом закреплять иные, нежели в КоАП РФ, составы административных правонарушений в данной сфере. При этом должно учитываться правило о запрете дублирования составов, указанных в КоАП РФ, в кодексы об административных правонарушениях субъектов РФ.

Субъекты административной ответственности: физические лица, юридические лица и должностные лица.

В КоАП РФ закреплены основания привлечения к административной ответственности за совершение правонарушения одновременно и юридического лица, и должностных лиц этого юридического лица (ст. 2.1 КоАП РФ).

Жилищное законодательство связано с административным именно в части установления ответственности за нарушения требований жилищного законодательства. Все составы административных правонарушений, закрепленных в КоАП РФ, можно разделить на две группы:

1) специальные составы, в которых объектом правонарушения будут являться только жилищные правоотношения;

2) общие составы, в которых, наряду с жилищными правоотношениями, объектами правонарушения могут быть и иные правоотношения.

КоАП РФ устанавливает ответственность за совершение следующих правонарушений.

Специальные составы:

— статья 6.4 устанавливает ответственность за нарушение требований (санитарно-эпидемиологических) при эксплуатации жилых, а также общественных помещений (зданий, сооружений);

— статья 7.21 предусматривает ответственность за порчу жилых помещений либо использование жилых помещений не

по назначению, а также за самовольное переустройство (перепланировку) помещения в многоквартирном доме;

— статья 7.22 устанавливает ответственность за нарушение правил содержания и ремонта жилых домов (жилых помещений), а также за переустройство (перепланировку) жилых домов (жилых помещений) без согласия нанимателя (собственника), если переустройство и (или) перепланировка существенно изменяют условия пользования жилым домом (жилым помещением);

— статья 7.23 предусматривает ответственность за нарушение нормативного уровня или режима обеспечения населения коммунальными услугами.

Общие составы:

— статья 7.19 устанавливает ответственность в случае самовольного подключения к электрическим сетям, тепловым сетям либо самовольного использования электрической, тепловой энергии;

— статья 9.4 устанавливает ответственность в случае нарушения обязательных требований в области строительства и применения строительных материалов (изделий);

— статья 9.5 предусматривает ответственность за нарушения при строительстве, реконструкции объектов капитального строительства без разрешения на строительство в случае, если предусмотрено получение разрешений на строительство в обязательном порядке;

— статья 18.9 устанавливает ответственность за предоставление жилого помещения иностранному гражданину или лицу без гражданства, находящимся в Российской Федерации с нарушением установленного порядка или правил транзитного проезда через ее территорию;

— статья 18.12 предусматривает ответственность в случае неисполнения беженцем (вынужденным переселенцем) при перемене места пребывания или места жительства обязанности сняться с учета или своевременно встать на учет по новому месту пребывания или месту жительства;

— статья 19.15.1 устанавливает ответственность за проживание гражданина Российской Федерации по месту пребы-

вания или по месту жительства в жилом помещении без регистрации либо допущение такого проживания нанимателем или собственником этого жилого помещения свыше установленных законом сроков.

Виды административных наказаний за совершение вышеуказанных правонарушений: административный штраф или административное приостановление деятельности, а за совершение правонарушения, предусмотренного ст. 7.19, — дисквалификация.

§ 4. Гражданско-правовая ответственность за нарушение жилищного законодательства

Традиционно гражданско-правовую ответственность за нарушение жилищного законодательства делят на договорную и внедоговорную.

Договорная ответственность наступает, например, при совершении незаконных действий при совершении сделок с жилыми помещениями. Внедоговорная ответственность возникает в случае причинения вреда жилым помещениям, нарушения неимущественных прав граждан на жилые помещения (например, незаконное проникновение в жилище).

Субъектами гражданско-правовой ответственности являются физические лица, юридические лица и должностные лица. Если вред причинен работником юридического лица или гражданина, вред возмещается работодателем.

Выделяют несколько *совокупных условий возникновения гражданско-правовой ответственности*:

- участник жилищных правоотношений совершает противоправное деяние;
- причинение имущественного вреда или морального вреда;
- имеется причинная связь между деянием и наступившими неблагоприятными последствиями (вред);
- наличие вины причинителя вреда.

Противоправные деяния в жилищной сфере, за совершение которых наступает гражданско-правовая ответственность:

- порча жилых помещений;
- использование не по назначению жилого помещения;
- нарушение порядка предоставления гражданам жилых помещений, а также порядка постановки на учет, снятия с учета граждан, нуждающихся в улучшении жилищных условий;
- невнесение платы нанимателем жилого помещения по платежам более чем за шесть месяцев, если договором найма не предусмотрено иное;
- несвоевременное внесение платы за коммунальные услуги;
- несоблюдение сроков заселения жилых помещений (жилых домов);
- систематическое нарушение законных прав и интересов соседей;
- иные противоправные деяния.

Формы ответственности за нарушения в жилищной сфере:

- принудительное прекращение права собственности на жилое помещение в случае злостного нарушения правил его использования;
- предписание о прекращении использования жилого помещения в случае, если оно используется не по назначению;
- выселение;
- прекращение договора коммерческого найма жилого помещения;
- признание договора найма жилого помещения недействительным;
- взыскание неустойки в виде пени или штрафа за оплату услуг в случае несвоевременной их оплаты;
- возмещение причиненного ущерба;
- иные виды ответственности.

§ 5. Дисциплинарная и материальная ответственность за нарушение жилищного законодательства

Основания и порядок привлечения к дисциплинарной и материальной ответственности закреплены ТК РФ. Указанные основания и порядок также в полной мере являются основанием для привлечения к дисциплинарной и материальной ответственности за нарушения жилищного законодательства. В главе 30 ТК РФ закреплены основания привлечения к дисциплинарной ответственности (в частности, в ст. 192):

- ненадлежащее исполнение работником по его вине возложенных на него трудовых обязанностей;
- невыполнение работником по его вине возложенных на него трудовых обязанностей.

В качестве *субъектов дисциплинарной ответственности* ТК РФ называет работодателя и работника.

К работнику могут быть применены следующие виды дисциплинарных взысканий:

- замечание;
- выговор;
- увольнение по соответствующим основаниям.

Федеральными законами, уставами и положениями о дисциплине для отдельных категорий работников могут быть предусмотрены также и другие дисциплинарные взыскания.

Работодатель обязан потребовать письменное объяснение у сотрудника по факту совершенного проступка. Если по истечении двух дней работник не предоставил этого пояснения, то работодателем составляется акт. Не является препятствием для применения дисциплинарного взыскания непредоставление работником объяснения.

Возложение дисциплинарного взыскания возможно не позднее одного месяца со дня обнаружения проступка, не считая времени болезни работника, нахождения его в отпуске.

Дисциплинарное взыскание, за некоторым исключением, установленным ст. 193 ТК РФ, не может быть применено позднее шести месяцев со дня совершения проступка, а по ре-

результатам ревизии, проверки финансово-хозяйственной деятельности или аудиторской проверки — позднее двух лет со дня его совершения.

Основания привлечения работника к материальной ответственности закреплены в гл. 39 «Материальная ответственность работника» ТК РФ, а именно: причинение работником работодателю прямого действительного ущерба.

В отличие от гражданско-правовой ответственности в рамках материальной ответственности с работника нельзя взыскивать упущенную выгоду.

Под прямым действительным ущербом трудовое законодательство понимает уменьшение или ухудшение наличного имущества работодателя. По общему правилу работник несет материальную ответственность в пределах среднего месячного заработка работника.

Случаи полной материальной ответственности работника указаны в ст. 243 ТК РФ.

Порядок взыскания причиненного ущерба с виновного работника закреплен в ст. 248 ТК РФ.

Возмещение ущерба осуществляется независимо от привлечения работника к дисциплинарной, административной или уголовной ответственности за деяния, которыми был причинен ущерб работодателю.

Контрольные вопросы

1. Дайте понятие юридической ответственности.
2. Назовите виды юридической ответственности за нарушение жилищного законодательства.
3. Перечислите функции юридической ответственности.
4. Назовите группы преступлений за нарушение жилищного законодательства.
5. Какие преступления за нарушения жилищного законодательства относятся к специальным составам преступлений?
6. Какие преступления за нарушения жилищного законодательства относятся к общим составам преступлений?

7. Назовите виды административных правонарушений за нарушение жилищного законодательства.

8. Охарактеризуйте виды противоправных деяний в жилищной сфере, за совершение которых наступает гражданско-правовая ответственность.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Жилищное право представляет собой комплексную отрасль, так как в ней сочетаются нормы земельного, гражданского, административного, экологического, уголовного и иных отраслей права.

О самостоятельности отрасли жилищного права свидетельствует наличие особого предмета, метода правового регулирования, а также набора специфических принципов.

Жилые помещения являются особым объектом вещных прав. Они относятся к имуществу, точнее к жилой недвижимости. Значимость жилой недвижимости заключается не только в стоимостном выражении затрат на ее создание и содержание, не только в оценке коммерческой выгоды от ее приобретения, продажи или передачи в пользование, но и в том, что она относится к числу первичных, жизненно необходимых материальных вещных благ.

Обладание вещным правом на жилье позволяет его титульному владельцу как извлекать полезные свойства от использования такого имущества, так и иметь серьезный финансовый актив в виде объекта недвижимости.

Титулы собственности могут приобретаться разными способами: первоначальными и производными. Критерием разграничения является наличие (для производных способов) или отсутствие (для первоначальных способов) правопреемства.

Государственная регистрация права в ЕГРН является единственным доказательством существования зарегистрированного права, то есть при возникновении судебных споров стороны конфликта не могут ссылаться на факт отсутствия записи об имуществе в ЕГРН. Информация должна предоставляться в ЕГРН в течение трех дней, если иной срок не установлен Федеральным законом «О государственной регистрации недвижимости».

Ограниченные вещные права на жилое помещение не выделяются системно в гражданском законодательстве, однако анализ норм ГК РФ позволяет выявить следующие наиболее

применяемые права: членов семьи собственника жилого помещения; членов жилищного кооператива и ЖСК до полной выплаты пая; пожизненного пользования жилым помещением, которое возникает у гражданина на основании договора; пользования жилым помещением, предоставленным по завещательному отказу; пользования по жилищному сервитуту.

В работе содержатся и иные выводы в сфере жилищных правоотношений.

СПИСОК РЕКОМЕНДОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ

1. Гражданское право : учебник : в 2 томах. Т. 1 / под общ. ред. М. В. Карпычева, А. М. Хужина. — 2-е изд., перераб. и доп. — Москва : ИНФРА-М, 2022. — 447 с. — Текст : непосредственный.

2. Жилищное право : учебник / под ред. Г. Ф. Ручкиной. — Москва : ЮСТИЦИЯ, 2016. — 370 с. — Текст : непосредственный.

3. **Илюхина, В. А.** Конституционные принципы права как основа гражданского общества (на материалах российского и армянского права) / В. А. Илюхина. — Текст : непосредственный // Гражданское общество в России и за рубежом. — 2021. — № 1. — С. 22–26.

4. **Корнеева, И. Л.** Жилищное право : учебник и практикум для среднего профессионального образования / И. Л. Корнеева. — 4-е изд., перераб. и доп. — Москва : Юрайт, 2022. — 450 с. — Текст : непосредственный.

5. **Николюкин, С. В.** Жилищное право: учебник и практикум для вузов / С. В. Николюкин. — Москва : Юрайт, 2022. — 291 с. — Текст : непосредственный.

6. **Петров, И. В.** Жилищное право : учебник / И. В. Петров, Л. В. Масленникова. — Краснодар : КубГАУ, 2021. — 135 с. — Текст : непосредственный.

7. Формирование и развитие отраслей права в исторической и современной правовой реальности России. В 12 томах. Т. 1. Теоретико-методологические аспекты образования отраслей российского права : монография / под общ. ред. Р. Л. Хачатурова. — Москва : Юрлитинформ, 2020. — 376 с. — Текст : непосредственный.

Учебное издание

ЖИЛИЩНОЕ ПРАВО

Учебник

*для курсантов и слушателей
образовательных организаций системы МВД России*

Авторский коллектив:

Ильин Игорь Вячеславович,
Демичев Алексей Андреевич,
Хужин Альфир Мисхатович,
Шухарева Анна Васильевна,
Гарцева Юлия Юрьевна,
Першина Ирина Викторовна,
Амочкина Екатерина Павловна,
Малютина Оксана Александровна,
Грачева Оксана Сергеевна

Редакторы *Н. А. Елизарова, С. Ю. Осокина*
Компьютерная верстка *Т. Ю. Булганиной*
Дизайн обложки *К. А. Быкова*

Подписано в печать 03.05.2024. Формат 60х84/16. Усл. печ. л. 7,71
Тираж 70 экз. Заказ 196

Редакционно-издательский отдел
Нижегородской академии МВД России

Отпечатано в отделении полиграфической и оперативной печати
Нижегородской академии МВД России

603144, Нижний Новгород, Анкудиновское шоссе, 3