# [Комментарий к Жилищному кодексу](http://garant.mipcnet.org/document?id=5547363&sub=0)

# Раздел I. Общие положения

# Глава 1. Основные положения.Жилищное законодательство

[Статья 1.](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=1) Основные начала жилищного законодательства

1. Анализ [ч. 1 ст. 1](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=10001) показывает, что в статье:

1) в самой общей форме перечисляются основные начала российского жилищного законодательства. Дело в том, что:

а) обеспечению условий для осуществления прав на жилище посвящена [ст. 2](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=2) ЖК (см. [комментарий](#sub_2));

б) неприкосновенности жилища и недопустимости его произвольного лишения посвящена [ст. 3](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=3) ЖК (см. [комментарий](#sub_3));

в) защите жилищных прав посвящена [ст. 11](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=11) ЖК (см. [комментарий](#sub_11));

г) компетенции госорганов и ОМСУ в области жилищных отношений посвящены [ст. 12-14](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=12) ЖК (см. [комментарий](#sub_12));

д) основаниям возникновения жилищных прав и неразрывной связи прав и обязанностей посвящена [ст. 10](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=10) ЖК (см. [комментарий](#sub_10));

2) дается легальное определение двух важнейших институтов действующего жилищного законодательства, а именно:

а) жилищных прав. Это права граждан, вытекающие из отношений, регулируемых жилищным законодательством;

б) жилищных отношений. Это общественные отношения, которые регулируются нормами [ЖК](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=0) и другими актами жилищного законодательства;

3) к важнейшим началам жилищного законодательства теперь относят:

а) принцип равенства участников жилищных отношений по владению, пользованию и распоряжению жилыми помещениями. Лишь в случаях, прямо предусмотренных нормами [ЖК](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=0), иными федеральными законами, возможен отход от принципа равенства участников;

б) возможность судебной защиты нарушенных жилищных прав;

в) обеспечение сохранности жилищного фонда (см. об этом комментарий к [ст. 20](#sub_20), [21](#sub_21) ЖК);

г) использование жилых помещений по назначению (см. об этом комментарий к [ст. 17](#sub_17), [22-24](#sub_22) ЖК).

2. В правилах [ч. 2-5 ст. 1](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=10002) раскрывается содержание жилищных прав граждан. Последние:

1) по своему усмотрению (т.е. самостоятельно, без дополнительного предварительного разрешения) и в своих интересах (не нарушая при этом прав и законных интересов других участников жилищных отношений) осуществляют права владения, пользования, а также распоряжения жилыми помещениями, иными жилищными правами;

2) реализуют (свободно) свои жилищные права:

а) либо на основании договора (например, купли-продажи квартиры, мены жилого дома, найма жилого помещения и т.д.);

б) либо на основании других предусмотренных жилищным законодательством сделок (например, при наследовании, приватизации квартиры и т.д.);

3) могут быть ограничены в своих правах лишь на основании федерального закона. Но даже в этом случае такое ограничение может иметь место, поскольку это необходимо в целях:

а) защиты конституционного строя (в случаях, предусмотренных в [ст. 15](http://garant.mipcnet.org/document?id=10003000&sub=15), [16](http://garant.mipcnet.org/document?id=10003000&sub=16), [56](http://garant.mipcnet.org/document?id=10003000&sub=56) Конституции РФ);

б) охраны здоровья, прав и законных интересов других граждан и организаций (в соответствии со [ст. 64](http://garant.mipcnet.org/document?id=10003000&sub=64) Конституции РФ);

в) обеспечения обороны и безопасности страны (в соответствии со [ст. 65](http://garant.mipcnet.org/document?id=10003000&sub=65) Конституции РФ);

4) свободно выбирают жилые помещения для проживания в качестве:

- либо собственника жилого помещения;

- либо нанимателя жилого помещения;

- либо члена семьи собственника, работника организации и т.д.

Данное право может быть ограничено лишь на основании норм самого ЖК или иных законов.

3. Для правильного применения норм [ст. 1](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=1) необходимо также учитывать положения:

1) [ст. 13](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038290&sub=13) Закона N 189, устанавливающей, что граждане, проживающие в служебных жилых помещениях и в общежитиях (предоставленных им до 1 марта 2005 г.):

а) считаются состоящими на учете в качестве нуждающихся в жилых помещениях по договорам социального найма (см. об этом [комментарий](#sub_51) к ст. 51 ЖК);

б) вправе состоять на таком учете;

в) не могут быть выселены из служебных помещений и общежитий без предоставления других жилых помещений (если такое выселение не допускалось [Законом](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038290&sub=0) до 1 марта 2005 г.);

2) [ст. 20](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038290&sub=20) Закона N 189 о том, что граждане (имеются в виду ВСЕ граждане, а не только малоимущие граждане), приватизировавшие жилые помещения, являющиеся для них единственным местом проживания, до 1 марта 2010 г. вправе передать такие жилые помещения (если они свободны от залога, ареста, иных обязательств) в государственную или муниципальную собственность. Соответствующие госорганы и ОМСУ обязаны принять такие жилые помещения в государственную или муниципальную собственность и заключить договоры социального найма этих жилых помещений с такими гражданами и членами их семей, проживающими в служебных жилых помещениях или в общежитиях.

[Статья 2.](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=2) Обеспечение условий для осуществления права на жилище

1. Применяя правила [ст. 2](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=2), необходимо иметь в виду, что:

1) в них речь идет об обязанностях как госорганов РФ в целом, так и госорганов субъектов РФ и об ОМСУ (к последним относятся, например, администрации городов, районов);

2) полномочиям госорганов РФ в области жилищных отношений специально посвящена [ст. 12](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=12) ЖК (см. [комментарий](#sub_12));

3) полномочиям госорганов субъектов РФ в области жилищных отношений специально посвящена [ст. 13](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=13) ЖК (см. [комментарий](#sub_13));

4) полномочиям ОМСУ в области жилищных отношений специально посвящена [ст. 14](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=14) ЖК (см. [комментарий](#sub_14));

5) в [ст. 2](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=2) неисчерпывающим образом перечислены условия, которые госорганы и ОМСУ должны создавать для обеспечения прав на жилище. Другие условия предусмотрены как в нормах самого ЖК (см., например, комментарий к [ст. 26](#sub_26), [32](#sub_32) ЖК), так и в иных законах (например, в [ст. 6](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038290&sub=6), [13](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038290&sub=13), [18](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038290&sub=18), [20](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038290&sub=20) Закона N 189).

2. Госорганы и ОМСУ в соответствии с [ч. 1-7 ст. 2](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=201) ЖК, в частности:

1) содействуют развитию рынка недвижимости в жилищной сфере (в том числе тем, что создают благоприятные условия для риэлторских фирм, обеспечивают граждан соответствующей информацией, влияют на цены путем строительства жилья, продаваемого по доступным ценам, и т.п.);

2) используют бюджетные средства (в том числе средства федерального бюджета, бюджетов субъектов РФ, местных бюджетов), а также иные (т.е. внебюджетные) не запрещенные законом источники денежных средств (например, путем создания специальных фондов финансирования жилищного строительства) для улучшения жилищных условий граждан. При этом отдельным категориям граждан могут быть предоставлены субсидии, дотации, иные формы финансовой помощи в целях улучшения их жилищных условий;

3) в установленном (в том числе нормами самого ЖК, законами субъектов РФ, нормами [ГК](http://garant.mipcnet.org/document?id=10064072&sub=0) и т.д.) порядке предоставляют гражданам жилые помещения:

а) по договорам социального найма (см. об этом [комментарий](#sub_49) к ст. 49-59 ЖК);

б) по договорам найма жилых помещений государственного или муниципального жилищного фонда (в том числе при предоставлении специализированного жилого помещения, см. [комментарий](#sub_92) к ст. 92-109 ЖК);

4) стимулируют жилищное строительство (в том числе путем установления налоговых льгот, предоставления целевых кредитов, земельных участков и т.д.);

5) обеспечивают защиту прав и законных интересов лиц, приобретающих жилые помещения и пользующихся ими на законных основаниях. На это направлены, в частности, система регистрации жилых помещений (как объектов недвижимости), прав на них и сделок с ними, ведение технической инвентаризации, контроль за деятельностью риэлторских фирм и частных посредников, регулирование цен на коммунальные услуги, регулирование деятельности организаций, оказывающих услуги по ремонту, техническому обслуживанию жилого дома и т.д. Защита указанных прав и интересов осуществляется госорганами и ОМСУ непосредственно или путем обращения в суд с исками в защиту интересов прав граждан в сфере жилищных отношений (это допускается, например, нормами [ст. 46](http://garant.mipcnet.org/document?id=12028809&sub=46), [47](http://garant.mipcnet.org/document?id=12028809&sub=47) ГПК);

6) обеспечивают контроль за исполнением жилищного законодательства. В частности, такой контроль осуществляется в форме:

а) выдачи разрешения на перепланировку и переустройство жилых помещений (см. об этом [комментарий](#sub_25) к ст. 25-29 ЖК);

б) выдачи разрешения на перевод жилого помещения в нежилое (см. [комментарий](#sub_22) к ст. 22-24 ЖК);

в) санитарно-гигиенического контроля;

г) проверки соблюдения противопожарных норм и правил и т.д.;

7) обеспечивают контроль за соблюдением установленных законодательством требований при осуществлении жилищного строительства. В этой сфере осуществляются архитектурный, инженерный, экологический и т.п. виды контроля, утверждаются санитарные нормы и правила, устанавливаются требования к качеству и пригодности строительных материалов и конструкций и т.д.

3. Для правильного применения [ст. 2](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=2) нужно также учитывать положения:

1) [ст. 18](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038290&sub=18) Закона N 189 (о том, что ОМСУ в соответствии с нормами [ЖК](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=0) проводят конкурс на выбор управляющей организации для управления многоквартирным домом);

2) [ст. 15](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038290&sub=15) Закона N 189 (о порядке формирования земельного участка для строительства жилого дома);

3) [ст. 20](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038290&sub=20) Закона N 189 (об особых гарантиях, предоставляемых в сфере жилищных отношений гражданам, приватизировавшим жилые помещения до 01.03.2010 г.).

[Статья 3.](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=3) Неприкосновенность жилища и недопустимость его произвольного лишения

1. Анализ [ч. 1-3 ст. 3](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=301) позволяет сделать ряд выводов:

1) в [ст. 3](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=3) отражен (способами, свойственными жилищному законодательству) конституционный принцип неприкосновенности жилища. Это означает, что никто (т.е. ни должностные лица госорганов, ни сотрудники милиции, ни работники налоговых органов и т.д.) не вправе проникать (т.е. входить через двери, открытые окна, балкон и т.п.) в жилище без согласия (в том числе имеется в виду устное разрешение) проживающих в нем (в том числе и находящихся в жилище как в месте временного пребывания в соответствии с нормами [Закона](http://garant.mipcnet.org/document?id=10002748&sub=0) о свободе передвижения):

а) собственника жилого помещения;

б) нанимателя жилого помещения;

в) членов семьи указанных выше лиц;

г) любых иных проживающих в жилом помещении на законном основании (в том числе по договору поднайма);

2) проникновение в жилище без согласия указанных выше лиц допускается лишь в порядке и на основаниях, предусмотренных:

а) нормами самого [ЖК](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=0) (см., например, комментарий к [ст. 20](#sub_20), [23](#sub_23), [29](#sub_29));

б) другими федеральными законами (например, [УПК](http://garant.mipcnet.org/document?id=12025178&sub=0), [КоАП](http://garant.mipcnet.org/document?id=12025267&sub=0), [Законом](http://garant.mipcnet.org/document?id=10003710&sub=0) о милиции, [Законом](http://garant.mipcnet.org/document?id=10004229&sub=0) об ОРД и др.) (подробнее об этом см.: Гуев А.Н. Постатейный комментарий к КоАП РФ. М.: Экзамен 2007).

Такое проникновение допускается в целях, неисчерпывающим образом перечисленных в [ч. 3 ст. 3](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=303) (могут иметь место и иные "обстоятельства чрезвычайного характера", предусмотренные в нормах других законов);

3) при проникновении в жилище без согласия лиц, указанных в [ч. 2 ст. 3](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=302), каждый раз необходимо соблюсти процедуру, установленную законом (например, получить согласие суда в порядке, предусмотренном нормами [УПК](http://garant.mipcnet.org/document?id=12025178&sub=0), и т.д.).

О судебной практике по применению [ст. 3](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=3) см. [определение](http://garant.mipcnet.org/document?id=12047231&sub=0) ВС от 12.04.06 N 5-Г06-23.

2. Особенности правил [ч. 4 ст. 3](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=304) состоят в том, что:

1) они посвящены порядку выселения из жилища. Установлено, что никто не может быть выселен из жилища:

а) если нет оснований, прямо перечисленных в нормах [ЖК](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=0) или иных федеральных законов (иначе говоря, несмотря на то что жилищное законодательство относится к совместному ведению РФ и ее субъектов, основания для выселения законами субъектов РФ установлены быть не могут) (подробнее об основаниях выселения см. комментарий к [ст. 35](#sub_35), [85](#sub_85), [113](#sub_113), [133](#sub_133) ЖК);

б) иначе как по решению суда. Лишь в исключительных случаях (например, когда дом грозит обвалом) допускается выселение лица во внесудебном порядке;

2) они императивно запрещают (при отсутствии оснований, предусмотренных нормами [ЖК](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=0) и федеральных законов):

а) ограничивать лицо в праве пользования своим жилищем (см. [комментарий](#sub_30) к ст. 30-34 ЖК);

б) ограничивать в праве получения коммунальных услуг (см. [комментарий](#sub_153) к ст. 153-160 ЖК).

[Статья 4.](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=4) Жилищные отношения. Участники жилищных отношений

1. Анализ норм [ст. 4](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=4) позволяет сделать ряд выводов:

1) жилищные отношения (упомянутые в [ст. 4](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=4)) - это отношения, регулируемые жилищным законодательством по владению, пользованию и распоряжению жилыми помещениями ([п. 1 ст. 1](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=10001) ЖК);

2) в [п. 1-12 ч. 1 ст. 4](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=4011) неисчерпывающим образом перечислены виды жилищных правоотношений. О других видах жилищных правоотношений см., например, комментарий к [ст. 12-14](#sub_12), [152](#sub_152), [165](#sub_165) ЖК;

3) участниками жилищных отношений являются:

а) граждане РФ (независимо от наличия у них собственного жилища или его отсутствия);

б) юридические лица (в том числе как коммерческие, так и некоммерческие организации). Однако организации, не обладающие статусом юридического лица (а это возможно, см., например, [ст. 3](http://garant.mipcnet.org/document?id=10064186&sub=3), [21](http://garant.mipcnet.org/document?id=10064186&sub=21) Закона об объединении, [ст. 8](http://garant.mipcnet.org/document?id=10005872&sub=8) Закона о профсоюзах), не признаются самостоятельными участниками жилищных отношений;

в) РФ, ее субъекты и муниципальные образования. При этом не следует упускать из виду положения [ст. 124](http://garant.mipcnet.org/document?id=10064072&sub=124), [125](http://garant.mipcnet.org/document?id=10064072&sub=125) действующего ГК о том, что:

- РФ, ее субъекты, а также городские и сельские поселения и другие муниципальные образования выступают в отношениях, регулируемых гражданским законодательством (а жилищные отношения суть разновидность гражданских правоотношений), на равных началах с гражданами и юридическими лицами. К таким участникам гражданских и жилищных отношений применяются нормы, определяющие участие юридических лиц в таких отношениях (если иное не вытекает из закона или особенностей таких участников);

- от имени РФ и субъектов РФ в жилищных отношениях (так же как и в других гражданских правоотношениях) выступают уполномоченные госорганы;

- от имени муниципальных образований в жилищных отношениях могут выступать ОМСУ;

4) в соответствии с [ч. 3 ст. 4](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=403) положения ЖК применяются к жилищным отношениям с участием иностранных граждан (в том числе имеющих гражданство двух и более иностранных государств), лиц без гражданства (в том числе и проживающих на территории РФ), а также иностранных юридических лиц (в отличие от норм [НК](http://garant.mipcnet.org/document?id=10800200&sub=0), нормы ЖК не предусматривают возможности участия в жилищных отношениях иностранных организаций, не обладающих статусом юридического лица). При этом следует учесть, что:

а) нормы [ЖК](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=0) применяются в данном случае лишь постольку, поскольку иное не установлено нормами самого ЖК (см., например, [комментарий](#sub_9) к ст. 9 ЖК) или других федеральных законов (например, "иное" предусмотрено в [ст. 1195-1204](http://garant.mipcnet.org/document?id=10064072&sub=1195), [1213](http://garant.mipcnet.org/document?id=10064072&sub=1213), [1214](http://garant.mipcnet.org/document?id=10064072&sub=1214) ГК, см. их анализ в книге: Гуев А.Н. Постатейный комментарий к части третьей ГК РФ. М.: Экзамен, 2006);

б) положения жилищного законодательства РФ (в случае, если иное не предусмотрено нормами [ЖК](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=0), [ГК](http://garant.mipcnet.org/document?id=10064072&sub=0), других федеральных законов) применяются и к жилищным отношениям с участием международных организаций, обладающих статусом юридического лица.

2. В [ст. 4](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=4) перечислены важнейшие виды жилищных отношений. К их числу относятся отношения по поводу:

1) возникновения (в том числе, например, из договора, акта госоргана и т.д.), осуществления, прекращения права владения, пользования и распоряжения (в том числе путем мены) помещениями государственного или муниципального жилищного фонда. Нужно отметить, что возможности распоряжения такими помещениями весьма ограниченны (см. об этом комментарий к [ст. 72-75](#sub_72), [92](#sub_92) ЖК). О жилищном фонде, упомянутом выше, см., например, комментарий к [ст. 19](#sub_19), [92](#sub_92) ЖК;

2) пользования (в том числе для проживания, размещения мебели, вселения членов своей семьи и т.п.) жилыми помещениями частного жилищного фонда (распоряжение ими регулируется в основном нормами [ГК](http://garant.mipcnet.org/document?id=10064072&sub=0));

3) пользования общим имуществом (например, лифтами, лестничными площадками, тамбурами, подъездами и т.д.) собственников помещений (см. об этом комментарий к [ст. 36](#sub_36), [39](#sub_39), [41](#sub_41) ЖК);

4) отнесения помещений к типу жилых и исключения их из жилищного фонда (подробнее об этом см. [комментарий](#sub_22) к ст. 22-24 ЖК);

5) учета жилищного фонда (в том числе муниципального, частного, специализированного) (подробнее об этом см. комментарий к [ст.18](#sub_18), [19](#sub_19), [20](#sub_20) ЖК);

6) содержания и ремонта (в том числе текущего, капитального, связанного с реконструкцией и т.д.) жилых помещений (см. комментарий к [ст. 30](#sub_30), [31](#sub_31), [43](#sub_43), [65](#sub_65), [88](#sub_88) ЖК);

7) переустройства и перепланировки помещений (см. об этом [комментарий](#sub_25) к ст. 25-29 ЖК);

8) управления многоквартирными домами (см. об этом подробный [комментарий](#sub_161) к ст. 161-165 ЖК);

9) создания и деятельности жилищного кооператива, ЖСК, ТСЖ, а также прав и обязанностей их членов (см. об этом подробный комментарий к [ст. 110-141](#sub_110), [143-151](#sub_143) ЖК);

10) предоставления коммунальных услуг (например, по уборке подъездов, газоснабжению и т.п.) (см. об этом комментарий к [ст. 153](#sub_153), [157](#sub_157), [159](#sub_159) ЖК);

11) внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги (см. об этом [комментарий](#sub_153) к ст. 153-160 ЖК);

12) контроля (осуществляемого соответствующими госорганами и ОМСУ) за использованием и сохранностью жилого фонда, соответствием жилых помещений установленным санитарным и техническим правилам и нормам (см. об этом подробный комментарий к [ст. 20](#sub_20), [22](#sub_22), [29](#sub_29) ЖК).

3. Об объектах жилищных прав см. [комментарий](#sub_15) к ст. 15 ЖК. О видах жилых помещений (вокруг которых и возникают жилищные отношения) см. [комментарий](#sub_16) к ст. 16 ЖК.

[Статья 5.](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=5) Жилищное законодательство

1. Анализ [ч. 1-7 ст. 5](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=501) показывает, что:

1) жилищное законодательство относится (в соответствии со [ст. 72](http://garant.mipcnet.org/document?id=10003000&sub=72) Конституции РФ) к совместному ведению РФ и ее субъектов. При этом:

а) компетенция РФ в области жилищного законодательства предусмотрена в [ст. 12](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=12) ЖК (см. [комментарий](#sub_12));

б) компетенция субъектов РФ в области жилищного законодательства предусмотрена в [ст. 13](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=13) ЖК (см. [комментарий](#sub_13));

в) нормативные правовые акты субъектов РФ в области жилищного законодательства должны соответствовать нормам [ЖК](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=0) и иных правовых актов РФ в области жилищного законодательства и не подлежат применению в той мере, в какой противоречат последним;

2) в состав жилищного законодательства входят:

а) сам ЖК, а также иные федеральные законы, принятые в соответствии с ЖК (это предусмотрено, например, в [ст. 49](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=49) ЖК, см. [комментарий](#sub_49)), другие федеральные законы, содержащие нормы жилищного законодательства (примером могут служить [ГК](http://garant.mipcnet.org/document?id=10064072&sub=0), [Закон](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038290&sub=0) N 189 и др.);

б) указы Президента РФ, а также постановления Правительства РФ, регулирующие жилищные отношения (см. о примерах комментарий к [ст. 15](#sub_15), [17](#sub_17) ЖК).

Эти акты:

- не должны противоречить [ЖК](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=0) и другим федеральным законам и применяются в той мере, в какой не противоречат этим законам;

- иногда издаются на основании и во исполнение ЖК, других федеральных законов (например, [ст. 163](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=163) ЖК предусматривает, что порядок управления многоквартирным домом, все помещения которого находятся в собственности РФ, устанавливается Правительством РФ, см. [комментарий](#sub_163));

в) нормативно-правовые акты (например, приказы, инструкции, положения), издаваемые министерствами и иными федеральными органами исполнительной власти. Эти акты издаются на основании и во исполнение [ЖК](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=0), других федеральных законов, указов Президента РФ, постановлений Правительства РФ. Чаще всего такие акты в настоящее время издает Министерство промышленности и энергетики РФ и входящее в его состав Федеральное агентство по строительству и жилищно-коммунальному хозяйству;

г) законы и другие правовые акты, издаваемые соответствующими госорганами субъектов РФ;

д) нормативные правовые акты, принимаемые ОМСУ. Последние не должны противоречить:

- нормам [ЖК](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=0) и иных федеральных законов;

- нормам указов Президента РФ и постановлений Правительства РФ в области жилищного законодательства;

- нормативным правовым актам (содержащим нормы жилищного законодательства) федеральных органов исполнительной власти;

- законам и другим правовым актам субъектов РФ, в которых содержатся нормы жилищного законодательства.

При этом ОМСУ издают правовые акты в области жилищного законодательства в пределах полномочий, установленных в [ст. 14](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=14) ЖК (см. [комментарий](#sub_14)).

2. В [ч. 8 ст. 5](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=508) императивно установлено, что подлежат применению именно нормы ЖК, если последним не соответствуют:

1) нормы других федеральных законов (включая [ГК](http://garant.mipcnet.org/document?id=10064072&sub=0)), содержащие нормы жилищного законодательства. Именно поэтому [Законом](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038290&sub=0) N 189 были внесены изменения и дополнения, например:

а) в ст. 672 ГК (из [п. 3](http://garant.mipcnet.org/document?id=10064072&sub=6723) исключена цифра "681"), а также в [ст. 679](http://garant.mipcnet.org/document?id=10064072&sub=679), [680](http://garant.mipcnet.org/document?id=10064072&sub=680), [685](http://garant.mipcnet.org/document?id=10064072&sub=685) ГК (в них слова "о норме жилой площади на одного человека" заменены словами "о норме общей площади жилого помещения на одного человека");

б) в [ст. 4](http://garant.mipcnet.org/document?id=10005719&sub=4) Закона о приватизации жилья (установлено, в частности, что не подлежат приватизации жилые помещения, предоставленные гражданам по договорам социального найма после 1 марта 2005 г.; однако Конституционный Суд РФ в постановлении от 15.06.06 N 6-п признал не соответствующим [Конституции](http://garant.mipcnet.org/document?id=10003000&sub=0) РФ такой запрет);

2) нормы указов Президента РФ, постановлений Правительства РФ, актов федеральных органов исполнительной власти (в том числе Росстроя) по жилищным вопросам;

3) нормативно-правовые акты (в том числе законы) субъектов РФ в области жилищного законодательства;

4) нормы правовых актов ОМСУ, принятые в сфере жилищных отношений.

Все указанные выше акты подлежат приведению в соответствие с нормами ЖК.

3. О действии жилищного законодательства:

1) во времени - см. [комментарий](#sub_6) к ст. 6 ЖК;

2) по аналогии - см. [комментарий](#sub_7) к ст. 7 ЖК.

[Статья 6.](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=6) Действие жилищного законодательства во времени

1. В соответствии с [ч. 1](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=601) и [2 ст. 6](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=602) акты жилищного законодательства (см. об этом подробный [комментарий](#sub_5) к ст. 5 ЖК):

1) не имеют обратной силы (т.е. не могут регулировать жилищные отношения, возникшие до их вступления в силу);

2) подлежат применению лишь к тем жилищным отношениям, которые возникли после их введения в действие.

2. Сказанное относится и к самому ЖК. Согласно [ст. 1](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038290&sub=1) Закона N 189 ЖК [вводится в действие](http://garant.mipcnet.org/document?id=12138291&sub=0) с 1 марта 2005 г. В связи с этим необходимо учитывать ряд норм Закона N 189, устанавливающих, что:

1) впредь до приведения в соответствие с [ЖК](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=0) законов и иных нормативных правовых актов, действующих на территории РФ, законы и иные нормативные правовые акты применяются постольку, поскольку они не противоречат ЖК и нормам [Закона](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038290&sub=0) N 189.

Изданные до введения в действие ЖК нормативные правовые акты Верховного Совета РСФСР, Верховного Совета РФ, не являющиеся законами, и нормативные правовые акты Президиума Верховного Совета РСФСР, Президента РФ, Правительства РФ, а также применяемые на территории РФ нормативные правовые акты Верховного Совета СССР, не являющиеся законами, и нормативные правовые акты Президиума Верховного Совета СССР, Президента СССР, Правительства СССР по вопросам, которые согласно [ЖК](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=0) могут регулироваться только федеральными законами, действуют впредь до вступления в силу соответствующих федеральных законов.

К жилищным отношениям, возникшим до [введения в действие](http://garant.mipcnet.org/document?id=12138291&sub=0) ЖК, последний применяется в части тех прав и обязанностей, которые возникнут после введения его в действие, за исключением случаев, предусмотренных [Законом](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038290&sub=0) N 189.

К отношениям по пользованию жилыми помещениями, которые находились в жилых домах, принадлежавших государственным или муниципальным предприятиям либо государственным или муниципальным учреждениям и использовавшихся в качестве общежитий, и были переданы в ведение ОМСУ, применяются нормы [ЖК](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=0) о договоре социального найма.

Действие [раздела VIII](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=8000) ЖК распространяется также на отношения, возникшие из ранее заключенных договоров управления многоквартирными домами ([ст. 4](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038290&sub=4), [5](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038290&sub=5), [7](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038290&sub=7), [9](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038290&sub=9) Закона N 189);

2) с 1 марта 2005 г. принятие на учет граждан в целях последующего предоставления им по договорам социального найма жилых помещений в государственном или муниципальном жилищном фонде осуществляется по основаниям и в порядке, которые предусмотрены [ЖК](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=0).

Граждане, принятые на учет до 1 марта 2005 г. в целях последующего предоставления им жилых помещений по договорам социального найма, сохраняют право состоять на данном учете до получения ими жилых помещений по договорам социального найма. Указанные граждане снимаются с данного учета по основаниям, предусмотренным [п. 1](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=56011), [3-6 ч. 1 ст. 56](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=56013) ЖК, а также в случае утраты ими оснований, которые до введения в действие ЖК давали им право на получение жилых помещений по договорам социального найма. Указанным гражданам жилые помещения по договорам социального найма предоставляются в порядке, предусмотренном ЖК, с учетом положений [Закона](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038290&sub=0) N 189;

3) до внесения изменений в федеральные законы и иные нормативные правовые акты в части замены порядка предоставления гражданам льгот по оплате жилья и коммунальных услуг на порядок предоставления в соответствии со [ст. 160](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=160) ЖК компенсаций сохраняется прежний порядок предоставления указанных льгот, установленный данными федеральными законами и иными нормативными правовыми актами до [введения в действие](http://garant.mipcnet.org/document?id=12138291&sub=0) ЖК ([ст. 8](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038290&sub=8) Закона N 189).

3. В соответствии со [ст. 2](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038290&sub=2) Закона N 189 с 1 марта 2005 г. (в связи с введением в действие ЖК) утрачивают силу следующие правовые акты:

1) [Жилищный кодекс](http://garant.mipcnet.org/document?id=10035000&sub=0) РСФСР (Ведомости Верховного Совета РСФСР, 1983, N 26, ст. 883);

2) [постановление](http://garant.mipcnet.org/document?id=10035001&sub=0) Верховного Совета РСФСР от 24 июня 1983 г. "О введении в действие Жилищного кодекса РСФСР" (Ведомости Верховного Совета РСФСР, 1983, N 26, ст. 884);

3) [п. 2](http://garant.mipcnet.org/document?id=1468903&sub=2) Указа Президиума Верховного Совета РСФСР от 18 января 1985 г. "О внесении изменений и дополнений в некоторые законодательные акты РСФСР" (Ведомости Верховного Совета РСФСР, 1985, N 4, ст. 117);

4) [Указ](http://garant.mipcnet.org/document?id=2207100&sub=0) Президиума Верховного Совета РСФСР от 29 августа 1986 г. N 3990-XI "О внесении изменений и дополнений в Жилищный кодекс РСФСР" (Ведомости Верховного Совета РСФСР, 1986, N 36, ст. 1023);

5) абз. 5 Закона РСФСР от 3 декабря 1986 г. "Об утверждении Указов Президиума Верховного Совета РСФСР о внесении изменений и дополнений в некоторые законодательные акты РСФСР" (Ведомости Верховного Совета РСФСР, 1986, N 50, ст. 1467);

6) ст. 3 Закона РСФСР от 7 июля 1987 г. "О внесении изменений и дополнений в некоторые законодательные акты РСФСР" (Ведомости Верховного Совета РСФСР, 1987, N 29, ст. 1060);

7) [Указ](http://garant.mipcnet.org/document?id=85741&sub=0) Президиума Верховного Совета РСФСР от 18 ноября 1988 г. N 10482-Х1 "О внесении дополнения в статью 37 Жилищного кодекса РСФСР" (Ведомости Верховного Совета РСФСР, 1988, N 47, ст. 1493);

8) [Указ](http://garant.mipcnet.org/document?id=85742&sub=0) Президиума Верховного Совета РСФСР от 19 декабря 1988 г. N 10791-XI "О дополнении статьи 5 Жилищного кодекса РСФСР" (Ведомости Верховного Совета РСФСР, 1988, N 51, ст. 1619);

9) [Указ](http://garant.mipcnet.org/document?id=2207099&sub=0) Президиума Верховного Совета РСФСР от 22 июня 1989 г. N 11943-XI "О внесении дополнений и изменений в Жилищный кодекс РСФСР" (Ведомости Верховного Совета РСФСР, 1989, N 26, ст. 642);

10) ст. 3, 9, 10 и [раздел III](http://garant.mipcnet.org/document?id=10005719&sub=21) Закона РФ от 4 июля 1991 г. N 1541-I "О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации" (Ведомости Съезда народных депутатов РСФСР и Верховного Совета РСФСР, 1991, N 28, ст. 959);

11) [Закон](http://garant.mipcnet.org/document?id=12027103&sub=0) РСФСР от 6 июля 1991 г. N 1552-I "О внесении изменений и дополнений в Жилищный кодекс РСФСР" (Ведомости Съезда народных депутатов РСФСР и Верховного Совета РСФСР, 1991, N 28, ст. 963);

12) п. 3, 9, 10 и [11](http://garant.mipcnet.org/document?id=2206869&sub=110) (в части замены слов в ст. 9) Закона РФ от 23 декабря 1992 г. N 4199-I "О внесении изменений и дополнений в Закон РСФСР "О приватизации жилищного фонда в РСФСР" (Ведомости Съезда народных депутатов РФ и Верховного Совета РФ, 1993, N 2, ст. 67);

13) [Закон](http://garant.mipcnet.org/document?id=10036646&sub=0) РФ от 24 декабря 1992 г. N 4218-I "Об основах федеральной жилищной политики" (Ведомости Съезда народных депутатов РФ и Верховного Совета РФ, 1993, N 3, ст. 99);

14) [постановление](http://garant.mipcnet.org/document?id=10006009&sub=0) Верховного Совета РФ от 24 декабря 1992 г. N 4219-I "О введении в действие Закона Российской Федерации "Об основах федеральной жилищной политики" (Ведомости Съезда народных депутатов РФ и Верховного Совета РФ, 1993, N 3, ст. 100);

15) п. 2 ст. 1 Федерального закона от 11 августа 1994 г. N 26-ФЗ "О внесении изменений и дополнений в Закон Российской Федерации "О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации" (Собрание законодательства РФ, 1994, N 16, ст. 1864);

16) п. 9 ст. 1 Федерального закона от 27 января 1995 г. N 10-ФЗ "О внесении изменений и дополнений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в связи с принятием Закона Российской Федерации "О статусе военнослужащих" (Собрание законодательства РФ, 1995, N 5, ст. 346);

17) [п. 2 ст. 38](http://garant.mipcnet.org/document?id=10004543&sub=382) Федерального закона от 22 августа 1995 г. N 151-ФЗ "Об аварийно-спасательных службах и статусе спасателей" (Собрание законодательства РФ, 1995, N 35, ст. 3503);

18) [Федеральный закон](http://garant.mipcnet.org/document?id=10036647&sub=0) от 12 января 1996 г. N 9-ФЗ "О внесении изменений и дополнений в Закон Российской Федерации "Об основах федеральной жилищной политики" (Собрание законодательства РФ, 1996, N 3, ст. 147);

19) [Федеральный закон](http://garant.mipcnet.org/document?id=10006100&sub=0) от 15 июня 1996 г. N 72-ФЗ "О товариществах собственников жилья" (Собрание законодательства РФ, 1996, N 25, ст. 2963);

20) [Федеральный закон](http://garant.mipcnet.org/document?id=10600202&sub=0) от 21 апреля 1997 г. N 68-ФЗ "О внесении изменений и дополнений в Закон Российской Федерации "Об основах федеральной жилищной политики" (Собрание законодательства РФ, 1997, N 17, ст. 1913);

21) [Федеральный закон](http://garant.mipcnet.org/document?id=12011069&sub=0) от 28 марта 1998 г. N 45-ФЗ "О внесении изменений и дополнения в Жилищный кодекс РСФСР" (Собрание законодательства РФ, 1998, N 13, ст. 1467);

22) [Федеральный закон](http://garant.mipcnet.org/document?id=2206119&sub=0) от 10 февраля 1999 г. N 29-ФЗ "О внесении дополнений в Закон Российской Федерации "Об основах федеральной жилищной политики" (Собрание законодательства РФ, 1999, N 7, ст. 876);

23) [Федеральный закон](http://garant.mipcnet.org/document?id=12016005&sub=0) от 17 июня 1999 г. N 113-ФЗ "О внесении изменений и дополнения в Закон Российской Федерации "Об основах федеральной жилищной политики" (Собрание законодательства РФ, 1999, N 25, ст. 3042);

24) [Федеральный закон](http://garant.mipcnet.org/document?id=12016248&sub=0) от 8 июля 1999 г. N 152-ФЗ "О внесении дополнения в статью 15 Закона Российской Федерации "Об основах федеральной жилищной политики" (Собрание законодательства РФ, 1999, N 28, ст. 3485);

25) [Федеральный закон](http://garant.mipcnet.org/document?id=12022665&sub=0) от 17 апреля 2001 г. N 48-ФЗ "О внесении изменения в статью 60 Жилищного кодекса РСФСР" (Собрание законодательства РФ, 2001, N 17, ст. 1647);

26) абз. 98 ст. 2 Федерального закона от 30 декабря 2001 г. N 196-ФЗ "О введении в действие Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях" (Собрание законодательства РФ, 2002, N 1, ст. 2);

27) п. 24 ст. 2 Федерального закона от 21 марта 2002 г. N 31-ФЗ "О приведении законодательных актов в соответствие с Федеральным законом "О государственной регистрации юридических лиц" (Собрание законодательства РФ, 2002, N 12, ст. 1093);

28) п. 4, 10, 17-22 ст. 1 Федерального закона от 20 мая 2002 г. N 55-ФЗ "О внесении изменений и дополнений в Закон Российской Федерации "О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации" (Собрание законодательства РФ, 2002, N 21, ст. 1918);

29) ст. 2 Федерального закона от 25 июля 2002 г. N 116-ФЗ "О внесении изменений и дополнений в некоторые законодательные акты Российской Федерации в связи с совершенствованием государственного управления в области пожарной безопасности" (Собрание законодательства РФ, 2002, N 30, ст. 3033);

30) ст. 1 и 2 Федерального закона от 24 декабря 2002 г. N 179-ФЗ "О внесении в некоторые акты законодательства Российской Федерации изменений и дополнений, направленных на развитие системы ипотечного жилищного кредитования (заимствования)" (Собрание законодательства РФ, 2002, N 52, ст. 5135);

31) ст. 4 Федерального закона от 31 декабря 2002 г. N 187-ФЗ "О внесении изменений и дополнений в часть вторую Налогового кодекса Российской Федерации и некоторые другие акты законодательства Российской Федерации" (Собрание законодательства РФ, 2003, N 1, ст. 2);

32) ст. 1 Федерального закона от 6 мая 2003 г. N 52-ФЗ "О внесении изменений и дополнений в Закон Российской Федерации "Об основах федеральной жилищной политики" и другие законодательные акты Российской Федерации в части совершенствования системы оплаты жилья и коммунальных услуг" (Собрание законодательства РФ, 2003, N 19, ст. 1750);

33) ст. 2 и 3 Федерального закона от 20 июля 2004 г. N 71-ФЗ "О внесении изменений в статьи 14 и 15 Федерального закона "О статусе военнослужащих" и статью 108 Жилищного кодекса РСФСР" (Собрание законодательства РФ, 2004, N 30, ст. 3089);

34) ст. 22 Федерального закона от 22 августа 2004 г. N 122-ФЗ "О внесении изменений в законодательные акты Российской Федерации и признании утратившими силу некоторых законодательных актов Российской Федерации в связи с принятием федеральных законов "О внесении изменений и дополнений в Федеральный закон "Об общих принципах организации законодательных (представительных) и исполнительных органов государственной власти субъектов Российской Федерации" и "Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации" (Собрание законодательства РФ, 2004, N 35, ст. 3607).

4. Кроме того, с 1 марта 2005 г. не подлежит применению на территории РФ ряд актов СССР:

1) [Основы жилищного законодательства](http://garant.mipcnet.org/document?id=1478704&sub=0) Союза ССР и союзных республик от 24 июня 1981 г. (Ведомости Верховного Совета СССР, 1981, N 26, ст. 834; 1984, N 24, ст. 422; 1985, N 48, ст. 919; 1986, N 17, ст. 278; 1988, N 51, ст. 750; 1989, N 19, ст. 151; 1990, N 23, ст. 422);

2) постановление Верховного Совета СССР от 24 июня 1981 г. N 5151-Х "О введении в действие Основ жилищного законодательства Союза ССР и союзных республик" (Ведомости Верховного Совета СССР, 1981, N 26, ст. 835);

3) [Указ](http://garant.mipcnet.org/document?id=2206146&sub=0) Президиума Верховного Совета СССР от 7 декабря 1981 г. N 6151-Х "О порядке введения в действие Основ жилищного законодательства Союза ССР и союзных республик" (Ведомости Верховного Совета СССР, 1981, N 49 ст. 1286).

5. Наконец, в соответствии со [ст. 2](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038290&sub=2) Закона N 189 с 1 марта 2010 г.( а не с 1 января 2007 г., как устанавливалось ранее) - утрачивают силу на территории РФ:

1) [ст. 1](http://garant.mipcnet.org/document?id=10005719&sub=101), [2](http://garant.mipcnet.org/document?id=10005719&sub=2), [4](http://garant.mipcnet.org/document?id=10005719&sub=4), [6-8](http://garant.mipcnet.org/document?id=10005719&sub=6), [9.1](http://garant.mipcnet.org/document?id=10005719&sub=91) и [раздел II](http://garant.mipcnet.org/document?id=10005719&sub=11) Закона РФ от 4 июля 1991 г. N 1541-I "О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации" (Ведомости Съезда народных депутатов РСФСР и Верховного Совета РСФСР, 1991, N 28, ст. 959);

2) [п. 1](http://garant.mipcnet.org/document?id=2206869&sub=11), [2](http://garant.mipcnet.org/document?id=2206869&sub=2), [4-8](http://garant.mipcnet.org/document?id=2206869&sub=4) и [11](http://garant.mipcnet.org/document?id=2206869&sub=110) (в части замены слов в [ст. 2](http://garant.mipcnet.org/document?id=10005719&sub=2)) Закона РФ от 23декабря 1992 г. N 4199-I "О внесении изменений и дополнений в Закон РСФСР "О приватизации жилищного фонда в РСФСР" (Ведомости Съезда народных депутатов РФ и Верховного Совета РФ, 1993, N 2, ст. 67);

3) [Федеральный закон](http://garant.mipcnet.org/document?id=1418925&sub=0) от 11 августа 1994 г. N 26-ФЗ "О внесении изменений и дополнений в Закон Российской Федерации "О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации" (Собрание законодательства РФ, 1994, N 16, ст. 1864);

4) [Федеральный закон](http://garant.mipcnet.org/document?id=12011070&sub=0) от 28 марта 1998 г. N 50-ФЗ "О внесении изменений в ст. 2 Закона Российской Федерации "О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации" (Собрание законодательства РФ, 1998, N 13, ст. 1472);

5) [Федеральный закон](http://garant.mipcnet.org/document?id=12015507&sub=0) от 1 мая 1999 г. N 88-ФЗ "О внесении изменений и дополнения в статью 4 Закона Российской Федерации "О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации" (Собрание законодательства РФ, 1999, N 18, ст. 2214);

6) [ст. 2](http://garant.mipcnet.org/document?id=12022979&sub=2) Федерального закона от 15 мая 2001 г. N 54-ФЗ "О внесении изменений и дополнений в Гражданский кодекс Российской Федерации и Закон Российской Федерации "О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации" (Собрание законодательства РФ, 2001, N 21, ст. 2063),

7) [п. 2](http://garant.mipcnet.org/document?id=12026830&sub=102), [3](http://garant.mipcnet.org/document?id=12026830&sub=103), [5](http://garant.mipcnet.org/document?id=12026830&sub=105), [7-9](http://garant.mipcnet.org/document?id=12026830&sub=107), [11-16 ст. 1](http://garant.mipcnet.org/document?id=12026830&sub=111) Федерального закона от 20 мая 2002 г. N 55-ФЗ "О внесении изменений и дополнений в Закон Российской Федерации "О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации" (Собрание законодательства РФ, 2002, N 21, ст. 1918);

8) [ст. 3](http://garant.mipcnet.org/document?id=12035936&sub=3) Федерального закона от 29 июня 2004 г. N 58-ФЗ "О внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации и признании утратившими силу некоторых законодательных актов Российской Федерации в связи с осуществлением мер по совершенствованию государственного управления" (Собрание законодательства РФ, 2004, N 27, ст. 2711);

9) [ст. 4](http://garant.mipcnet.org/document?id=12036676&sub=4000000) Федерального закона от 22 августа 2004 г. N 122-ФЗ "О внесении изменений в законодательные акты Российской Федерации и признании утратившими силу некоторых законодательных актов Российской Федерации в связи с принятием федеральных законов "О внесении изменений и дополнений в Федеральный закон "Об общих принципах организации законодательных (представительных) и исполнительных органов государственной власти субъектов Российской Федерации" и "Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации" (Собрание законодательства РФ, 2004, N 35, ст. 3607).

6. Применяя правила [ч. 3](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=603) и [4 ст. 6](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=604), нужно также учитывать следующие обстоятельства:

1) если жилищные отношения возникли до введения в действие акта жилищного законодательства, то данный акт:

а) не подлежит (по общему правилу) применению к таким отношениям;

б) подлежит применению к жилищным отношениям, которые продолжаются после введения акта в действие (хотя они и возникли до введения акта в силу). Однако данный акт будет регулировать лишь те права и обязанности, которые возникли после введения акта в действие;

2) акт жилищного законодательства может применяться к жилищным правам и обязанностям, которые возникли до его введения в действие, при условии, что:

а) указанные права и обязанности возникли в силу договора (например, найма жилого помещения), который был заключен до введения данного акта в действие;

б) в нормах указанного акта прямо предусмотрено, что его действие распространяется также на те отношения, которые возникли из ранее заключенных договоров.

7. Для правильного разрешения вопроса о том, применяются ли нормы [ЖК](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=0) к отношениям, возникшим до 1 марта 2005 г., нужно также учитывать положения [ст. 13-20](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038290&sub=13) Закона N 189, устанавливающих, в частности, что:

1) граждане, которые до 1 марта 2005 г. проживали в служебных жилых помещениях и жилых помещениях в общежитиях, предоставленных им до введения в действие ЖК, состоят в соответствии с [п. 1 ч. 1 ст. 51](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=51011) ЖК на учете в качестве нуждающихся в жилых помещениях, предоставляемых по договорам социального найма, или имеют право состоять на данном учете, не могут быть выселены из указанных жилых помещений без предоставления других жилых помещений, если их выселение не допускалось законом до введения в действие ЖК;

2) до 01.09.2006 действовало положение о том, что, если жилищный или жилищно-строительный кооператив был создан до 1 марта 2005 г. и все члены такого кооператива полностью внесли паевые взносы за предоставленные этим кооперативом жилые помещения, то он подлежит до 1 января 2007 г. преобразованию в товарищество собственников жилья или ликвидации. По истечении этого срока непреобразованные кооперативы подлежали ликвидации в судебном порядке по требованию органа, осуществляющего государственную регистрацию юридических лиц. Однако в настоящее время [ст. 14](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038290&sub=14) Закона N 189 (в которой содержалось указанное положение) - утратила силу;

3) если гражданин имеет квартиру в многоквартирном доме, то:

а) доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме пропорциональна размеру общей площади принадлежащего ему на праве собственности помещения в многоквартирном доме, если принятым до вступления в силу [Закона](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038290&sub=0) N 189 решением общего собрания собственников помещений или иным соглашением всех участников долевой собственности на общее имущество в многоквартирном доме не установлено иное.

В существующей застройке поселений земельный участок, на котором расположены многоквартирный дом и иные входящие в состав такого дома объекты недвижимого имущества, является общей долевой собственностью собственников помещений в многоквартирном доме.

- Земельный участок, на котором расположены многоквартирный дом и иные входящие в состав такого дома объекты недвижимого имущества, который сформирован до введения в действие [ЖК](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=0) и в отношении которого проведен государственный кадастровый учет, переходит бесплатно в общую долевую собственность собственников помещений в многоквартирном доме.

- В случае если земельный участок, на котором расположены многоквартирный дом и иные входящие в состав такого дома объекты недвижимого имущества, не сформирован до введения в действие ЖК, то на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме любое уполномоченное указанным собранием лицо вправе обратиться в органы государственной власти или ОМСУ с заявлением о формировании земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом.

- Формирование земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, осуществляется органами государственной власти или ОМСУ.

- С момента формирования земельного участка и проведения его государственного кадастрового учета земельный участок, на котором расположены многоквартирный дом и иные входящие в состав такого дома объекты недвижимого имущества, переходит бесплатно в общую долевую собственность собственников помещений в многоквартирном доме;

б) многоквартирные дома и иные объекты недвижимого имущества, входящие в состав таких домов, построенные или реконструированные после введения в действие [ЖК](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=0), принимаются приемочной комиссией только при установлении размеров и границ земельных участков, на которых расположены такие многоквартирные дома.

- Не допускается запрет на обременение земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, в случае необходимости обеспечения свободного доступа лиц к объектам недвижимого имущества, входящим в состав многоквартирного дома и существовавшим до введения в действие [ЖК](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=0);

в) ОМСУ в соответствии с положениями [ст. 161](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=161) ЖК проводят открытый конкурс по выбору управляющей организации, если собственниками помещений в многоквартирном доме до 01.01.2007 г. (а не в течение года со дня введения в действие ЖК, как предусматривалось ранее) не выбран способ управления многоквартирным домом или принятое такими собственниками решение о выборе способа управления многоквартирным домом не было реализовано;

4) действие [ч. 4 ст. 31](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=3104) ЖК не распространяется на бывших членов семьи собственника приватизированного жилого помещения при условии, что в момент приватизации данного жилого помещения указанные лица имели равные права пользования этим помещением с лицом, его приватизировавшим, если иное не установлено законом или договором;

5) граждане (все, а не только малоимущие граждане), приватизировавшие жилые помещения, являющиеся для них единственным местом постоянного проживания, до 1 марта 2010 г. (а не до 1 января 2007 г., как это предусматривалось первоначально) вправе передать принадлежащие им на праве собственности и свободные от обязательств жилые помещения в государственную или муниципальную собственность, а соответствующие органы исполнительной власти, ОМСУ или уполномоченные ими лица обязаны принять их в собственность и заключить договоры социального найма этих жилых помещений с гражданами и членами их семей, проживающими в этих жилых помещениях, в порядке, установленном законодательством РФ.

[Статья 7.](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=7) Применение жилищного законодательства по аналогии

1. Длительное время отечественная правовая доктрина в целом отрицательно относилась к аналогии права и аналогии закона. Однако динамика переходного процесса неизбежно приводит к тому, что законодательство в целом и жилищное законодательство в частности зачастую отстают от бурно меняющихся общественных отношений, и прежде всего их сердцевины - имущественных взаимосвязей. В последние годы, к сожалению, часто создавалась ситуация, когда те или иные отношения возникали, а правового регулятора не было. Достаточно вспомнить публикации в СМИ, связанные с незаконным завладением квартирами пожилых одиноких лиц. [Статья 7](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=7) ЖК позволяет цивилизованно разрешать (в том числе и судебным органам) вопросы, возникающие в жилищных отношениях и прямо не урегулированные актами жилищного законодательства.

2. Следует четко отличать аналогию закона от аналогии права. Аналогия закона - это применение норм жилищного законодательства, регулирующих имущественные и личные неимущественные жилищные отношения, хотя и не совпадающие с конкретным отношением, но все же очень близкие (сходные) с ним.

Условием применения аналогии закона по смыслу [ч. 1 ст. 7](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=701) является отсутствие:

а) прямой правовой регламентации данного отношения. Иначе говоря, нет норм [ЖК](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=0), федерального закона, указов Президента РФ, постановлений Правительства РФ, иных норм действующего законодательства, посвященных урегулированию именно данного отношения. Если же такая правовая норма есть, то о применении аналогии закона говорить не приходится. При этом не имеет значения, когда принята такая норма. Главное, чтобы она действовала в момент возникновения отношения. Например, до сих пор действует ряд норм СССР (см. об этом [комментарий](#sub_6) к ст. 6 ЖК);

б) соглашения участников жилищных отношений применительно к конкретному случаю. Форма такого соглашения может быть и устной, и письменной. Однако если стороны избрали, например, письменную форму договора (или если такая форма прямо предписана законом), то и соглашение должно иметь письменную форму. Причем к действительности соглашения участников предъявляются общие требования о действительности сделок, предусмотренные в [ст. 167-179](http://garant.mipcnet.org/document?id=10064072&sub=167) ГК;

в) норм гражданского или иного (например, семейного) законодательства, прямо регулирующих жилищные отношения. Так, если в [ЖК](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=0) нет соответствующей нормы, то необходимо (для применения аналогии закона) убедиться в отсутствии соответствующей нормы, в частности, в [ст. 671-688](http://garant.mipcnet.org/document?id=10064072&sub=671) ГК, посвященных найму жилого помещения (см. об этом в книге: Гуев А.Н. Постатейный комментарий к части второй ГК РФ. 4-е изд. М.: Экзамен, 2006);

г) противоречия между применяемой нормой права (соглашения сторон, нормы гражданского или иного законодательства) и существом отношения, подлежащего урегулированию. При наличии такого противоречия нельзя применять аналогию закона, хотя бы и регулирующего весьма близкие отношения.

3. Аналогия права - это применение общих начал и смысла жилищного законодательства для урегулирования конкретных имущественных, личных неимущественных и иных отношений, упомянутых в [ст. 4](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=4) ЖК, при отсутствии как правовых норм, регулирующих сходные отношения, так и соглашения сторон. Иначе говоря, аналогия права применяется постольку, поскольку невозможно применить аналогию закона. Общие начала, о которых идет речь в [ч. 2 ст. 7](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=702), - это основные начала, упомянутые не только в [ст. 1](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=1) ЖК (см. [комментарий](#sub_1) к ней), но и в других нормах как ЖК, ГК, так и других актов действующего гражданского законодательства (например, характер таких общих начал имеют нормы [ст. 168](http://garant.mipcnet.org/document?id=10064072&sub=168), [169](http://garant.mipcnet.org/document?id=10064072&sub=169), [209](http://garant.mipcnet.org/document?id=10064072&sub=209), [421](http://garant.mipcnet.org/document?id=10064072&sub=421) и др. статьи ГК, нормы [Закона](http://garant.mipcnet.org/document?id=10006035&sub=0) о правах потребителей). Важнейшие общие начала жилищного законодательства указаны в [ст. 21](http://garant.mipcnet.org/document?id=10003000&sub=21), [23](http://garant.mipcnet.org/document?id=10003000&sub=23), [25](http://garant.mipcnet.org/document?id=10003000&sub=25), [27](http://garant.mipcnet.org/document?id=10003000&sub=27), [29](http://garant.mipcnet.org/document?id=10003000&sub=29), [34-37](http://garant.mipcnet.org/document?id=10003000&sub=34) и в некоторых других статьях Конституции.

4. Применяя аналогию права согласно [ч. 2](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=702) комментируемой статьи, нужно учитывать, что:

а) смысл жилищного законодательства - это особенности регулирования общественных отношений, присущих именно данной отрасли права, отличающие ее от других отраслей. Так, если жилищное или гражданско-правовое регулирование опирается на принципы равенства сторон, то, например, нормы налогового законодательства - на принципы властного подчинения плательщиков налогов и сборов требованиям налоговых органов (отсюда по общему правилу нельзя списать с расчетного счета ТСЖ (без его согласия) денежные средства, даже если на этом настаивает его контрагент по договору, зато требования налоговых органов о бесспорном списании сумм недоимок банки должны выполнять) ([ст. 45](http://garant.mipcnet.org/document?id=10800200&sub=45), [46](http://garant.mipcnet.org/document?id=10800200&sub=46) НК). Иначе говоря, аналогия права в жилищных отношениях подчиняется тем же принципам, что и само жилищное законодательство в целом (см. комментарий к [ст. 2](#sub_2), [3](#sub_3) ЖК);

б) требования добросовестности означают, что участники жилищных отношений предполагаются как действующие добросовестно (например, исправно исполняющие свои обязательства по договору). Если будет установлено иное, то применение аналогии права позволит защитить имущественные интересы и нематериальные блага добросовестно действующего партнера. При недобросовестности всех участников отношения применение аналогии права не позволит им жилищно-правовыми способами защищать свои интересы;

в) требования разумности означают, что отношения, не урегулированные жилищным законодательством, тем не менее должны при применении аналогии права решаться с точки зрения учета жизненных реалий, конкретной обстановки, возможных последствий и т.д. Так, если в договоре подряда на ремонт квартиры стороны не оговорили срок выполнения заказа и нет соответствующей нормы права, то для выполнения заказа (устранения недостатков работ) заказчик должен назначать подрядчику разумный срок (с учетом его технической оснащенности, квалификации, наличия сырья и т.п.). См. также [ст. 715](http://garant.mipcnet.org/document?id=10064072&sub=715), [716](http://garant.mipcnet.org/document?id=10064072&sub=716) ГК;

г) требования справедливости означают, что нельзя решать спор в пользу одного из участников отношения, существенно ущемляя интересы другого (других), лишь на том основании, что стороны по небрежности не оговорили те или иные вопросы, а впоследствии, пользуясь этим (а также отсутствием возможности применения аналогии закона), один из участников стремится получить неосновательную выгоду. Поскольку отношение не урегулировано жилищным законодательством, нет соглашения и невозможно применить аналогию закона, участники отношения должны нести одинаковое бремя возможных неблагоприятных последствий.

4. О понятии жилищного законодательства (упомянутого в [ст. 7](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=7)) см. комментарий к [ст. 5](#sub_5), [9](#sub_9) ЖК. О применении к жилищным отношениям иного законодательства см. также [комментарий](#sub_8) к ст. 8 ЖК. О применении к жилищным отношениям норм международного права см. [комментарий](#sub_9) к ст. 9 ЖК. О судебной практике см. БВС. 2007. N 5 С. 27.

[Статья 8.](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=8) Применение к жилищным отношениям иного законодательства

1. Анализ [ст. 8](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=8) позволяет сделать ряд выводов:

1) она посвящена пределам применения к жилищным отношениям (об их составе см. [комментарий](#sub_4) к ст. 4 ЖК) норм иного законодательства. При этом такое применение:

а) не связано с аналогией права или с аналогией закона (см. об этом [комментарий](#sub_7) к ст. 7 ЖК);

б) допускается лишь с учетом требований, предусмотренных в нормах ЖК (иначе говоря, эти требования невозможно игнорировать, они имеют приоритет в ситуации коллизии норм [ЖК](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=0) и норм иного законодательства);

2) в [ст. 8](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=8) неисчерпывающим образом указан круг жилищных отношений, к которым применяются нормы "иного законодательства" (например, отношения по страхованию жилых помещений регулируются в соответствии с законодательством о страховом деле и гражданским законодательством, см. [комментарий](#sub_21) к ст. 21 ЖК);

3) чаще всего к жилищным отношениям, перечисленным в [ст. 8](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=8), подлежат применению нормы гражданского законодательства (см. об этом ниже). Однако в ряде случаев эти отношения регулируются и нормами других отраслей законодательства, в частности:

а) налогового. Например, при предоставлении коммунальных услуг могут устанавливаться налоговые льготы, оплата этих услуг за счет работодателя подлежит обложению налогом на доходы и т.д.;

б) семейного (например, при перепланировке квартиры необходимо учитывать интересы всех членов семьи и т.д.);

в) санитарно-эпидемиологического (например, при эксплуатации инженерного оборудования необходимо соблюдать нормы санитарные, гигиенические и т.д.).

2. Тем не менее к жилищным отношениям, перечисленным в [ст. 8](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=8), чаще всего применяются положения норм действующего гражданского законодательства. В частности, к жилищным отношениям, связанным:

1) с ремонтом жилых помещений, а также с их перепланировкой и переустройством, применяются положения:

а) [ст. 702-729](http://garant.mipcnet.org/document?id=10064072&sub=20702) ГК (они посвящены общим положениям о договоре подряда, в том числе и в случаях, если подрядчик выполняет, например, работы по ремонту квартиры);

б) [ст. 730-739](http://garant.mipcnet.org/document?id=10064072&sub=20730) ГК (они регулируют отношения по ремонту, переустройству, перепланировке жилых помещений, когда заказчиком выступает гражданин);

в) [ст. 740-757](http://garant.mipcnet.org/document?id=10064072&sub=20740) ГК (они, в частности, посвящены правовому регулированию отношений между подрядчиком и заказчиком, возникающих при капитальном ремонте жилого помещения, жилого дома);

г) законов о правах потребителей (они касаются и отношений, перечисленных в [ст. 8](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=8) ЖК, если именно гражданин заказывает проведение соответствующих работ или оказание связанных с ремонтом услуг);

2) с использованием инженерного оборудования. В частности, необходимо руководствоваться нормами:

а) [гл. 35](http://garant.mipcnet.org/document?id=10064072&sub=2035) ГК (они посвящены найму жилого помещения, в том числе и обязанностям по нормальной эксплуатации объектов инженерного оборудования квартиры, жилого дома и т.д.);

б) [гл. 39](http://garant.mipcnet.org/document?id=10064072&sub=2039) ГК (они посвящены возмездному оказанию услуг, в том числе и при использовании инженерного оборудования);

3) с предоставлением коммунальных услуг. В частности, необходимо руководствоваться нормами [ст. 539-548](http://garant.mipcnet.org/document?id=10064072&sub=20539) ГК об энерго-, газо-, тепло- и водоснабжении, канализации и т.д.;

4) с внесением платы за коммунальные услуги. Так, нужно учитывать нормы [ст. 544](http://garant.mipcnet.org/document?id=10064072&sub=544) ГК (об оплате энергии), [ст. 548](http://garant.mipcnet.org/document?id=10064072&sub=548) ГК (о порядке оплаты газа, воды, канализации, уборки придомовой территории), [ст. 678](http://garant.mipcnet.org/document?id=10064072&sub=678) ГК (об обязанности оплаты указанных услуг и т.д.). Анализ указанных выше норм ГК см. в книге: Гуев А.Н. Постатейный комментарий к части второй ГК РФ. 4-е изд. М.: Экзамен, 2006.

3. О плате за жилое помещение и коммунальные услуги см. [комментарий](#sub_153) к ст. 153-160 ЖК. О порядке переустройства и перепланировки жилых помещений см. [комментарий](#sub_25) к ст. 25-29 ЖК. Об обязанностях по ремонту и эксплуатации жилых помещений см. комментарий к [ст. 17](#sub_17), [43](#sub_43), [69](#sub_69), [138](#sub_138) ЖК.

[Статья 9.](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=9) Жилищное законодательство и нормы международного права

1. Применяя нормы [ст. 9](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=9), необходимо иметь в виду, что:

а) хотя в ней говорится о международных договорах РФ, следует иметь в виду, что Российская Федерация является правопреемником СССР, в том числе и по международным договорам, затрагивающим вопросы жилищного законодательства. Поэтому, регулируя жилищные и гражданско-правовые отношения в РФ, невозможно игнорировать этот значительный законодательный пласт.

2. Общепризнанные принципы жилищного законодательства часто регулируются нормами международными и представляют собой признаваемые всеми государствами основные начала, на которые опирается жилищное законодательство. Они могут быть зафиксированы в документах (например, принципы, закрепленные во [Всеобщей декларации прав человека](http://garant.mipcnet.org/document?id=10035532&sub=0) 1948 г.), могут опираться на силу международно-правовых обычаев, обычаев делового оборота, традиций и т.д. (например, принцип презумпции добросовестности партнера).

3. К нормам международного права, в которых содержатся правила, регулирующие жилищные отношения, относятся акты, декларации, договоры, соглашения, которые приняты либо большинством стран (например, в рамках ООН), либо государствами определенного континента, либо группой стран. Применяя норму международного права, следует прежде всего убедиться, ратифицирована ли она РФ (СССР), присоединилась ли к ней РФ, признала ли РФ акт ратификации этой нормы СССР.

4. Хотя в [ст. 9](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=9) говорится о международном договоре, следует учесть, что на практике подобного рода документы часто называются по-другому: соглашение, конвенция, протокол, основные положения, правила и т.п. Таким образом, термин "международный договор" употребляется как собирательный, обобщающий все многообразие форм этого источника жилищного законодательства, действующего на территории РФ.

5. Применяя нормы международных договоров, следует пользоваться их официальными текстами, которые были в свое время опубликованы в "Ведомостях Съезда народных депутатов СССР и Верховного Совета СССР", "Ведомостях Съезда народных депутатов РСФСР и Верховного Совета РСФСР", в Собраниях постановлений Правительств СССР и РСФСР, в официальных изданиях МИД СССР. Кроме того, нужно иметь в виду, что ряд норм международных договоров и соглашений публиковались в различных ведомственных изданиях.

В последние годы (после 1993 г.) тексты указанных договоров публикуются в Собрании законодательства РФ, в официальных изданиях МИД РФ, а также в "Российской газете" (в качестве примера можно назвать публикацию [Конвенции](http://garant.mipcnet.org/document?id=2440800&sub=0) о защите прав человека и основных свобод от 4 ноября 1950 г., осуществленную "Российской газетой" 5 апреля 1995 г.).

6. Нужно иметь в виду, что в настоящее время на территории РФ продолжают действовать, в частности, следующие международные договоры (конвенции и т.п.):

1) [Конвенция](http://garant.mipcnet.org/document?id=2440665&sub=0) о вручении за границей судебных и внесудебных документов по гражданским или торговым делам (Гаага, 15.11.65);

2) [Конвенция](http://garant.mipcnet.org/document?id=2441626&sub=0) о получении за границей доказательств по гражданским или торговым делам (Гаага, 18.03.70);

3) [Конвенция](http://garant.mipcnet.org/document?id=2459789&sub=0) о юрисдикции и приведении в исполнение судебных решений по гражданским и коммерческим делам (Лугано, 16.09.88).

7. Кроме того, для России действуют следующие международные договоры:

1) [Венская конвенция](http://garant.mipcnet.org/document?id=2440820&sub=0) о праве международных договоров (Вена, 23.05.69);

2) [Договор](http://garant.mipcnet.org/document?id=10036354&sub=0) между СССР и Алжирской Народно-Демократической Республикой о взаимном оказании правовой помощи (Алжир, 23.02.82);

3) [Договор](http://garant.mipcnet.org/document?id=10036410&sub=0) между СССР и Народной Республикой Болгария о правовой помощи по гражданским, семейным и уголовным делам (Москва, 19.02.75);

4) [Договор](http://garant.mipcnet.org/document?id=10036430&sub=0) между СССР и Венгерской Народной Республикой об оказании правовой помощи по гражданским, семейным и уголовным делам (Москва, 15.07.58);

5) [Договор](http://garant.mipcnet.org/document?id=10036351&sub=0) между СССР и Социалистической Республикой Вьетнам об оказании правовой помощи по гражданским, семейным и уголовным делам (Москва, 10.12.81);

6) [Договор](http://garant.mipcnet.org/document?id=10036350&sub=0) между СССР и Греческой Республикой о правовой помощи по гражданским и уголовным делам (Афины, 21.05.81);

7) [Договор](http://garant.mipcnet.org/document?id=10020056&sub=0) между Российской Федерацией и Республикой Грузия о правовой помощи и правовых отношениях по гражданским, семейным и уголовным делам (Тбилиси, 15.09.95);

8) [Договор](http://garant.mipcnet.org/document?id=10036420&sub=0) о взаимном оказании правовой помощи между СССР и Иракской Республикой (Москва, 22.06.73);

9) [Договор](http://garant.mipcnet.org/document?id=2440937&sub=0) между СССР и Королевством Испания о правовой помощи по гражданским делам (Мадрид, 26.10.90);

10) [Конвенция](http://garant.mipcnet.org/document?id=36326&sub=0) между СССР и Итальянской Республикой о правовой помощи по гражданским делам (Рим, 25.01.79);

11) [Договор](http://garant.mipcnet.org/document?id=10036356&sub=0) между СССР и Народной Демократической Республикой Йемен о правовой помощи по гражданским и уголовным делам (Москва, 06.12.85);

12) [Договор](http://garant.mipcnet.org/document?id=10036357&sub=0) между СССР и Республикой Кипр о правовой помощи по гражданским и уголовным делам (Москва, 19.01.84);

13) [Договор](http://garant.mipcnet.org/document?id=2441338&sub=0) между Российской Федерацией и Китайской Народной Республикой о правовой помощи по гражданским и уголовным делам (Пекин, 19.06.92);

14) [Договор](http://garant.mipcnet.org/document?id=10036370&sub=0) между СССР и Корейской Народно-Демократической Республикой об оказании правовой помощи по гражданским, семейным и уголовным делам (Пхеньян, 16.12.57);

15) [Договор](http://garant.mipcnet.org/document?id=10036355&sub=0) между СССР и Республикой Куба о правовой помощи по гражданским, семейным и уголовным делам (Гавана, 28.11.84);

16) [Договор](http://garant.mipcnet.org/document?id=10036330&sub=0) между Российской Федерацией и Латвийской Республикой о правовой помощи и правовых отношениях по гражданским, семейным и уголовным делам (Рига, 03.02.93);

17) [Договор](http://garant.mipcnet.org/document?id=11800131&sub=0) между Российской Федерацией и Литовской Республикой о правовой помощи и правовых отношениях по гражданским, семейным и уголовным делам (Вильнюс, 21.07.92);

18) [Договор](http://garant.mipcnet.org/document?id=10036380&sub=0) между СССР и Монгольской Народной Республикой о взаимном оказании правовой помощи по гражданским, семейным и уголовным делам (Улан-Батор, 23.09.88);

19) [Договор](http://garant.mipcnet.org/document?id=2441440&sub=0) между Российской Федерацией и Республикой Польша о правовой помощи и правовых отношениях по гражданским и уголовным делам (Варшава, 16.09.96);

20) [Договор](http://garant.mipcnet.org/document?id=10036450&sub=0) между СССР и Румынской Народной Республикой об оказании правовой помощи по гражданским, семейным и уголовным делам (Москва, 03.04.58);

21) [Договор](http://garant.mipcnet.org/document?id=10036353&sub=0) между СССР и Тунисской Республикой о правовой помощи по гражданским и уголовным делам (Москва, 26.06.84);

22) [Договор](http://garant.mipcnet.org/document?id=10036352&sub=0) между СССР и Чехословацкой Социалистической Республикой о правовой помощи и правовых отношениях по гражданским, семейным и уголовным делам (Москва, 12.08.82);

23) [Договор](http://garant.mipcnet.org/document?id=2455500&sub=0) между Российской Федерацией и Эстонской Республикой о правовой помощи и правовых отношениях по гражданским, семейным и уголовным делам (Москва, 26.01.93).

Указанные международные договоры:

а) содержат также нормы, регулирующие жилищные правоотношения;

б) подлежат применению, если официально не признаны утратившими силу;

в) имеют приоритет перед нормами [ЖК](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=0) и других актов жилищного законодательства РФ.

[Статья 10.](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=10) Основания возникновения жилищных прав и обязанностей

1. Прежде всего жилищные права и обязанности могут возникать из оснований:

1) предусмотренных в самом ЖК (см., например, комментарий к [ст. 30](#sub_30), [36](#sub_36) ЖК);

2) установленных другими федеральными законами и иными правовыми актами (например, такие права и обязанности возникают в соответствии со [ст. 671-688](http://garant.mipcnet.org/document?id=10064072&sub=671) ГК, [ст. 33-39](http://garant.mipcnet.org/document?id=10005807&sub=33) СК и т.д.);

3) являющихся действиями участников жилищных правоотношений (см. о них [комментарий](#sub_4) к ст. 4 ЖК), которые хотя и не предусмотрены актами законодательства, но в силу общих начал и смысла жилищного законодательства (см. об этом [комментарий](#sub_1) к ст. 1 ЖК) порождают жилищные права и обязанности.

К такого рода "действиям участников жилищных правоотношений" относятся правомерные и неправомерные действия. Основаниями для возникновения жилищных прав и обязанностей являются прежде всего правомерные действия.

2. В [ст. 10](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=10) перечислены наиболее важные основания возникновения жилищных прав и обязанностей, а именно:

1) договоры и иные сделки, предусмотренные законом. Таковыми являются договоры и иные сделки, предусмотренные в [гл. 30-58](http://garant.mipcnet.org/document?id=10064072&sub=2030) ГК, в [гл. 7-13](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=700) ЖК. Кроме того, ГК допускает возможность заключения сделок, в том числе договоров, которые хотя и не предусмотрены законом, но ему не противоречат (например, довольно популярного среди предпринимателей договора использования домашнего адреса; подробнее см. [ст. 421](http://garant.mipcnet.org/document?id=10064072&sub=421) ГК);

2) акты госорганов и ОМСУ. К ним относятся прежде всего такие акты Федерального Собрания и его палат, которые не являются законами (например, постановления палат), постановления Верховного Совета СССР (РСФСР, РФ), до сих пор действующие и могущие быть основанием жилищных прав и обязанностей, распоряжения Президента РФ и Правительства РФ, а также акты федеральных органов исполнительной власти (приказы, инструкции, положения и т.п.), изданные ими в пределах их полномочий и направленные на установление тех или иных жилищных прав и обязанностей. Следует также назвать акты госорганов субъектов РФ, которые вправе регулировать жилищные отношения лишь в той мере, в которой это предусмотрено федеральными законами (см. [ст. 5](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=5) ЖК и [комментарий](#sub_5) к ней), однако порождающие для участников отношений жилищные права и обязанности. Все упомянутые акты (равно как и акты ОМСУ) в отличие от договоров и иных сделок являются властно-организационными, так как в той или иной степени выражают волю государства. Они порождают жилищные права и обязанности между конкретными субъектами гражданского права (например, по распоряжению госоргана жилой дом от одного казенного предприятия передается другому, по решению территориального органа по управлению имуществом разрешается субаренда муниципального жилья);

3) судебные решения (например, решения мирового судьи или районного суда о признании права на вселение в жилое помещение);

4) приобретение жилого помещения в собственность по основаниям, предусмотренным законом (например, по договору купли-продажи квартиры, по договору мены, по договору дарения и т.д.);

5) членство в жилищных и жилищно-строительных кооперативах (см. об этом подробный комментарий к [ст. 111](#sub_111), [121](#sub_121) ЖК);

6) другие действия (бездействие) участников жилищных отношений (например, по уплате коммунальных платежей), а также наступление событий, с которыми федеральный (а не закон субъекта РФ) закон или иной правовой акт (например, указ Президента РФ) связывает возникновение жилищных прав и обязанностей.

В отличие от действий (которые являются формами волевого поведения лиц) события - это обстоятельства, не зависящие от воли человека. События делятся на абсолютно не зависящие от воли лица (например, землетрясение, наводнение, извержение вулканов, смерть) и события хотя и вызванные действиями человека, но имеющие юридические последствия для третьих лиц независимо от их воли (например, строительная организация как владелец источника повышенной опасности несет ответственность за действия своих работников, повлекшие, скажем, аварии водопровода, пожары и т.д., [ст. 402](http://garant.mipcnet.org/document?id=10064072&sub=402), [1079](http://garant.mipcnet.org/document?id=10064072&sub=1079) ГК). Не все события служат основанием возникновения жилищных прав и обязанностей. Необходим и второй конструктивный элемент: закон или иной правовой акт с наступлением события должны связывать определенные правовые последствия. Так, [ст. 2](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038290&sub=2), [12](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038290&sub=12) Закона N 189 устанавливают, что с 1 марта 2010 г. (т.е. с наступления даты) не допускается приватизация жилых помещений, предоставленных гражданам по договорам социального найма.

[Статья 11.](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=11) Защита жилищных прав

1. Анализ правил [ч. 1 ст. 11](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=110001) показывает, что главную роль в защите жилищных прав закон отводит судебным органам. При этом защита жилищных прав лица может осуществляться или в случае их нарушения, или в случае, когда любыми третьими лицами, а также органами государственной власти, местного самоуправления эти права оспариваются. Формы оспаривания могут быть разнообразными: например, предъявление претензии, подача иска в суд, подача жалоб и заявлений в компетентные органы власти, направленные на прекращение жилищных прав лица или уменьшение их объема, и т.д. Подведомственность дел, упомянутая в ст. 11, определяется в настоящее время нормами [ГПК](http://garant.mipcnet.org/document?id=12028809&sub=1003), [АПК](http://garant.mipcnet.org/document?id=12027526&sub=4111) и иными актами процессуального законодательства.

В связи с этим нужно учитывать следующее:

1) в первую очередь (учитывая специфику жилищных отношений) дела о защите жилищных прав рассматриваются судами общей юрисдикции (в том числе мировыми судьями и военными судами). К органам правосудия, образующим систему судов общей юрисдикции, относятся Верховный Суд РФ, Верховные (высшие) суды республик, входящих в состав РФ, областные, краевые, окружные, городские суды, суды автономной области и других национально-государственных образований в составе РФ, а также районные (городские) суды и военные суды. Система органов суда в РФ в настоящее время регулируется рядом нормативных актов, принятых как в прошлые годы, так и в период перехода к рынку. Кроме того, в целом ряде субъектов РФ уже назначены мировые судьи, которые не относятся к числу федеральных судов общей юрисдикции, а являются судебными органами субъектов РФ, но все же относятся именно к судам общей юрисдикции.

Судебная коллегия Верховного Суда РФ по гражданским делам, рассматривая жилищные дела, выступает в основном как надзорная инстанция, а также в качестве суда кассационной инстанции в отношении судов областей, краев, городов Москвы и Санкт-Петербурга, высших судебных органов национально-государственных образований в составе РФ.

Крайне редко, когда рассмотрение жилищного спора имеет исключительно важное значение (например, имеет особую сложность либо в нем участвуют различные республики, края и т.д. в составе РФ), дела рассматриваются Верховным Судом РФ по первой инстанции.

Верховные суды республик в составе РФ, областные, краевые суды, суды других субъектов РФ выступают как вторая (кассационная) инстанция для решений нижестоящих судов и в установленных случаях - в качестве первой инстанции.

Мировые судьи рассматривают по первой инстанции жилищные споры, имущественные споры при цене не более 500 [МРОТ](http://garant.mipcnet.org/document?id=10080093&sub=0), основную массу брачно-семейных дел и иные дела, указанные в [ст. 3](http://garant.mipcnet.org/document?id=12013961&sub=3) Закона о мировых судьях.

Основным органом, куда граждане могут обратиться за защитой своих нарушенных гражданских прав, являются районные (городские) суды. Кроме того, именно в районные суды могут быть обжалованы в апелляционном порядке решения мировых судей ([ст. 22-27](http://garant.mipcnet.org/document?id=12028809&sub=22), [320-335](http://garant.mipcnet.org/document?id=12028809&sub=320) ГПК).

Споры с участием юридических лиц суды общей юрисдикции рассматривают в тех случаях, когда одной из сторон является гражданин, а также в иных случаях, предусмотренных законом (например, споры иностранных инвесторов и предприятий с иностранными инвестициями с госорганами РФ), споры между инвесторами и предприятиями с их участием по вопросам, связанным с их хозяйственной деятельностью, рассматриваются в районных (городских) судах, если о таком порядке рассмотрения споров стороны договорились или если иное не установлено законодательством. Подробнее об этом см. в книге: Гуев А.Н. Постатейный комментарий к Гражданскому процессуальному кодексу РФ. М.: Экзамен, 2004;

2) гораздо реже защита жилищных прав осуществляется в арбитражных судах. Тем не менее если, например, участниками жилищного правоотношения являются юридические лица или организации и индивидуальные предприниматели и спор о жилом помещении возник именно в связи с осуществлением предпринимательской или иной экономической деятельности, то такой спор рассматривается в арбитражных судах ([ст. 25](http://garant.mipcnet.org/document?id=12027526&sub=25) АПК). Система арбитражных судов включает Высший Арбитражный Суд, федеральные арбитражные суды округов (они являются судами кассационной инстанции), арбитражные суды апелляционной инстанции и арбитражные суды субъектов РФ (они являются судами первой инстанции). Подробнее об этом см. в книге: Гуев А.Н. Постатейный комментарий к АПК РФ. М.: Экзамен 2007.

2. Специфика [ч. 2 ст. 11](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=110002) состоит в том, что:

1) она посвящена внесудебному порядку защиты жилищных прав;

2) в соответствии с ней защита жилищных прав в административном порядке:

а) допускается в виде исключения из общих правил (состоящих в том, что такая защита проводится прежде всего в судебном порядке);

б) может осуществляться только в случаях, прямо предусмотренных нормами ЖК или других федеральных законов (т.е. законы субъектов РФ в [ст. 11](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=11) не имеются в виду). Например, решение об отказе в принятии гражданина на учет в качестве нуждающегося в жилом помещении, принятое в соответствии со [ст. 54](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=54) ЖК, гражданин может обжаловать не только в судебном порядке, но и путем подачи жалобы в вышестоящий орган;

в) не исключает (не ограничивает) возможности гражданина обратиться за судебной защитой своих жилищных прав. Дело в том, что решение, принятое в административном порядке, может быть обжаловано гражданином в судебном порядке (например, в соответствии со [ст. 254-258](http://garant.mipcnet.org/document?id=12028809&sub=254) ГПК).

3. Очень важную роль играют способы защиты жилищных прав, предусмотренные в [ч. 3 ст. 11.](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=110003) При этом следует обратить внимание на то, что:

1) одним из важнейших способов защиты жилищных прав является признание жилищного права. Примерами могут служить предусмотренные в нормах [ЖК](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=0) признание нуждающимся в жилом помещении (см. [комментарий](#sub_51) к ст. 51-56 ЖК), признание преимущественного права на вступление в жилищные кооперативы (см. комментарий к [ст. 49](#sub_49), [111](#sub_111) ЖК) и др.;

2) упомянутое в [ст. 11](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=11) восстановление положения, существовавшего до нарушения права, означает, что лицо вправе требовать не только признания своих прав, но и восстановления их в полном объеме. Например, лицо, незаконно занявшее чужие жилые помещения, по требованию собственника освобождает их; денежные средства, незаконно списанные с расчетного счета жилищного кооператива, возвращаются; при расторжении договора социального найма гражданин возвращает квартиру и т.д.

По существу, с предыдущим способом связано и пресечение действий, нарушающих право или создающих угрозу его нарушения. Однако ошибочным был бы вывод о том, что восстановление положения, существовавшего до нарушения права, возможно только путем пресечения действий, нарушающих это право. Дело в том, что иногда стороны по доброй воле восстанавливают прежнее положение. Например, заказчик-гражданин и подрядчик - строительная фирма согласованно отказываются от проведения перепланировки жилого помещения, договорившись, что подрядчик приведет помещение в прежнее состояние, вернет суммы авансов, а заказчик не будет иметь никаких имущественных претензий. Другие примеры: арендатор демонстрирует отделимые улучшения арендованного жилого помещения; поднаниматель выселяется и т.д.

В случаях когда прежнее состояние не может быть восстановлено подобным образом, закон допускает пресечение действий, нарушающих гражданские права. Формы пресечения могут быть самыми разнообразными: понуждение совершить какие-то действия (например, пролонгировать договор), принуждение совершить какие-то действия (например, принудительное выселение из незаконно занятого жилого помещения) и т.п. Пресечение как способ защиты гражданских прав обычно сопровождается обращением за помощью в соответствующий компетентный орган. Пресекаются не только действия, реально нарушающие право, но и условия, создающие угрозу нарушения этого права. Например, арендатор, допускающий использование жилого помещения не по назначению, может создать угрозу для имущества. Арендодатель вправе потребовать пресечения таких действий, иначе говоря, с помощью пресечения защищается имущественное право арендодателя ([ст. 615](http://garant.mipcnet.org/document?id=10064072&sub=615) ГК);

3) самостоятельным способом защиты жилищных прав является и признание судом недействующим (полностью или частично) нормативного правового акта госоргана и ОМСУ.

В связи с этим следует знать, что акт имеет нормативный характер, если он устанавливает правила поведения, обязательные для неопределенного круга лиц, рассчитанные на неоднократное применение, действующие независимо от того, возникли или прекратились конкретные правоотношения, предусмотренные этим актом.

Дела о признании нормативных правовых актов противоречащими закону (в том числе нарушающими жилищные права) рассматриваются как дела, возникающие из публичных и административно-правовых отношений по общим правилам действующего [ГПК](http://garant.mipcnet.org/document?id=12028809&sub=0) с теми изъятиями и дополнениями, которые установлены законами РФ.

Верховный Суд РФ обращает внимание судов на особенности рассмотрения в судах данного рода дел. Суд должен рассмотреть дело независимо от того:

- воспользовалось ли лицо своим правом обжаловать акт в вышестоящие органы или сразу обратилось в суд;

- опротестован акт органами прокуратуры или нет;

- соблюден обязательный внесудебный порядок обжалования (опротестования) акта или нет (подробнее об этом см. в книге: Гуев А.Н. Постатейный комментарий к ГПК РФ. М.: Экзамен, 2006);

4) еще одним способом защиты жилищных прав является неприменение судом нормативного акта госоргана и ОМСУ, противоречащего ЖК, другим федеральным законам, а также иным правовым актам. При этом не подлежит применению акт, противоречащий закону, а также указам Президента РФ, постановлениям Правительства РФ, другим актам жилищного законодательства ([ст. 5](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=5) ЖК). Правовой акт может быть признан недействительным как не соответствующий закону (иному правовому акту), если он издан госорганом или ОМСУ либо должностным лицом с превышением предоставленной ему законом компетенции или в пределах компетенции, но с нарушением действующего законодательства. В случае признания акта недействительным суду не следует обязывать госорган, или ОМСУ, или должностное лицо отменить этот акт, поскольку признание этого акта недействительным по мотивам противоречия закону означает, что он не порождает правовых последствий со дня его издания. Такой акт просто не применяется судом к тем или иным жилищным отношениям;

5) своеобразным способом защиты жилищных прав является прекращение или изменение жилищного правоотношения. Суть его состоит в том, что участник жилищного отношения, добиваясь его прекращения или изменения, тем самым ограждает свои жилищные правоотношения. Так, добиваясь выселения поднанимателя жилого помещения, наниматель этим ограждает и свои жилищные права;

6) перечень способов защиты изложен в [п. 1-6 ч. 3 ст. 11](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=110031) неисчерпывающим образом. Могут иметь место и иные способы, предусмотренные как в самом ЖК, так и в других федеральных законах (например, в [ГК](http://garant.mipcnet.org/document?id=10064072&sub=12), [СК](http://garant.mipcnet.org/document?id=10005807&sub=8) и др.).

[Статья 12.](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=12) Компетенция органов государственной власти Российской Федерации в области жилищных отношений

1. В анализируемой статье указаны основные полномочия Российской Федерации в области жилищных правоотношений. При этом следует учесть, что:

1) в соответствии с Конституцией РФ ([ст. 72](http://garant.mipcnet.org/document?id=10003000&sub=72)) жилищное законодательство находится в совместном ведении РФ и субъектов РФ (см. об этом [комментарий](#sub_5) к ст. 5 ЖК);

2) компетенции субъектов РФ в области жилищных отношений посвящена [ст. 13](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=13) ЖК (см. [комментарий](#sub_13) к ней);

3) компетенции ОМСУ в области жилищных отношений посвящена специально [ст. 14](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=14) ЖК (см. [комментарий](#sub_14) к ней).

Изменения, внесенные в [ст. 12](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=12) [Законом](http://garant.mipcnet.org/document?id=12051294&sub=0) N 250 от 29.12.06 - вступили в силу с 11.01.07, а изменения, внесенные Законом N 230 от 18.10.07 в название и в [абзац 1 ст. 12](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=1210100) и в [п. 18 ст. 12](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=120018) - вступили в силу с 24.10.07.

2. Применяя нормы [ст. 12](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=12) ЖК, нужно учитывать, что:

1) в [п. 1-18 ст. 12](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=120001) неисчерпывающим образом перечислены виды жилищных отношений, регулирование которых отнесено непосредственно к ведению госорганов РФ. Иные виды отношений, которые уполномочены регулировать государственные органы, могут предусматриваться в нормах:

а) самого ЖК, а также других федеральных законов (см., например, [ст. 20](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038290&sub=20) Закона N 189). Следует иметь в виду, что [п. 16.1](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=1200161) введен в ст. 12 Законом N 230 от 18.10.07 и вступил в силу с 01.01.08. Установлено, что методическое обеспечение порядка осуществления государственного контроля (осуществляемого в соответствии с [ст. 20](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=20) ЖК, см. [комментарий](#sub_20) к ней) за использованием и сохранностью жилищного фонда, за соблюдением правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, а также за соответствием жилых помещений, качества, объема, порядка предоставления коммунальных услуг установленным требованиям - в любом случае осуществляется госорганами РФ (даже если жилые помещения и жилой дом - находятся в частной собственности);

б) указов Президента РФ, постановлений Правительства РФ, в нормативных правовых актах федеральных органов исполнительной власти (примером может служить [приказ](http://garant.mipcnet.org/document?id=12039228&sub=0) Минрегиона РФ от 25.02.05 N 17 "Об утверждении Методических рекомендаций для органов государственной власти субъектов РФ и органов местного самоуправления по установлению порядка признания граждан РФ малоимущими в целях постановки на учет и предоставления малоимущим гражданам, признанным нуждающимися в жилых помещениях, жилых помещений муниципального жилищного фонда по договорам социального найма";

2) реализуя свою компетенцию, РФ регулирует жилищные отношения:

а) путем издания соответствующих нормативных правовых актов (законов, постановлений и т.п. Например, Правительство РФ приняло [постановление](http://garant.mipcnet.org/document?id=12044571&sub=0) от 21.01.06 "Об утверждении Правил пользования жилыми помещениями", [постановление](http://garant.mipcnet.org/document?id=12044695&sub=0) от 28.01.06 N 47 "Об утверждении Положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции" и др.);

б) путем осуществления контроля за соблюдением жилищного законодательства, а также прав и законных интересов участников жилищных правоотношений;

в) путем установления структуры платы за жилое помещение, а также порядка ее расчета и уплаты;

г) иными способами и методами, не противоречащими [Конституции](http://garant.mipcnet.org/document?id=10003000&sub=0) РФ, [ЖК](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=0), другим федеральным законам;

3) в той мере, в какой жилищное отношение по-разному урегулировано госорганами РФ и госорганами субъектов РФ, приоритет имеют решения федеральных органов (пока иное не будет установлено федеральным законом или решением суда).

[Статья 13.](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=13) Компетенция органов государственной власти субъекта Российской Федерации в области жилищных отношений

1. В [ст. 13](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=13) речь идет о полномочиях госорганов субъектов РФ. При этом эти полномочия следует отличать от компетенции:

а) госорганов РФ. Дело в том, что компетенции органов государственной власти РФ специально посвящена [ст. 12](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=12) ЖК (см. [комментарий](#sub_12) к ней);

2) органов местного самоуправления. Дело в том, что компетенции последних в области жилищных отношений специально посвящены правила [ст. 14](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=14) ЖК (см. [комментарий](#sub_14) к ней).

2. Анализ [ст. 13](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=13) ЖК позволяет сделать ряд важных выводов:

1) согласно [ст. 72](http://garant.mipcnet.org/document?id=10003000&sub=72) Конституции РФ регулирование жилищных отношений находится в совместном ведении РФ и ее субъектов. Если акты органов РФ противоречат актам госорганов субъектов РФ, то вплоть до устранения такого противоречия приоритет имеют нормы госорганов РФ;

2) в [п. 1-9 ст. 13](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=130001) неисчерпывающим образом перечислены полномочия госорганов субъектов РФ. (при этом следует иметь в виду, что [п. 8.1](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=1300081) был введен в ст. 13 Законом N 230 от 18.10.07 и вступил в силу с 01.01.08). Иные их полномочия могут быть установлены:

а) в нормах самого [ЖК](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=0), других федеральных законов, иных правовых актов, принятых федеральными органами государственной власти;

б) в нормах законов субъектов РФ (посвященных жилищным отношениям), а также других нормативных правовых актов субъектов РФ;

3) реализуя свои полномочия, субъекты РФ:

а) издают соответствующие нормативные правовые акты и вносят в них изменения и дополнения;

б) руководят и направляют деятельность ОМСУ в области жилищных правоотношений;

в) контролируют (на своих территориях) соблюдение жилищного законодательства;

г) обеспечивают сохранность жилищного фонда, находящегося в собственности субъектов РФ.

3. Об особых полномочиях двух субъектов РФ - городов Москвы и Санкт-Петербурга см. [комментарий](#sub_14) к ст. 14 ЖК., а также [Закон](http://garant.mipcnet.org/document?id=288793&sub=0) г. Москвы от 19.12.07 N 52 "О городской целевой программе по капитальному ремонту многоквартирных ломов на 2008-2014 годы". О судебной практике см. БВС. 2006. N 7. С. 12. См. также приказы Минрегиона [от 25.02.05 N 17](http://garant.mipcnet.org/document?id=12039228&sub=0) "Об утверждении Методических рекомендаций для органов государственной власти субъектов РФ и ОМСУ по установлению порядка признания граждан малоимущими в целях постановки на учет и предоставления малоимущим гражданам, признанным нуждающимися в жилых помещениях, жилых помещений муниципального жилищного фонда по договорам социального найма" и [N 18](http://garant.mipcnet.org/document?id=12039229&sub=0) "Об утверждении Методических рекомендаций для субъектов РФ и ОМСУ по определению порядка ведения ОМСУ учета граждан в качестве нуждающихся в жилых помещениях, предоставляемых по договорам социального найма и по предоставлению таким гражданам жилых помещений по договорам социального найма".

[Статья 14.](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=14) Компетенция органов местного самоуправления в области жилищных отношений

1. Анализ норм [ст. 14](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=14) позволяет сделать ряд выводов:

1) они посвящены лишь полномочиям ОМСУ в области жилищных отношений. Дело в том, что:

а) государственным органам РФ специально посвящена [ст. 12](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=12) ЖК (см. [комментарий](#sub_12) к ней);

б) государственным органам субъектов РФ специально посвящена [ст. 13](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=13) ЖК (см. [комментарий](#sub_13) к ней);

2) для правильного применения этих норм необходимо учитывать положения [Закона](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038290&sub=0) N 189. Последний, в частности, устанавливает, что:

а) ОМСУ в соответствии со [ст. 161](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=161) ЖК проводят открытый конкурс по выбору управляющей компании, если собственники помещений в многоквартирном доме в течение года со дня введения в действие ЖК не выбрали способ управления многоквартирным домом или принятое такими собственниками решение о выборе способа управления многоквартирным домом не было реализовано;

б) до 1 марта 2010 г. ОМСУ обязаны принять в собственность жилые помещения, ранее приватизированные (всеми, а не только малоимущими!) гражданами (по их просьбе, если такие помещения являются единственным для указанных граждан местом постоянного проживания и свободны от обязательств), а также заключить договоры социального найма этих жилых помещений с указанными выше гражданами (и членами их семей) в порядке, установленном законодательством РФ.

Изменения внесенные в [ст. 14](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=14) Законом N 230 от 18.10.07 вступили в силу с 24.10.07.

2. К полномочиям ОМСУ в области жилищных отношений относятся:

1) полномочия, прямо предусмотренные в [п. 1-10 ч. 1 ст. 14](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=140011);

2) иные вопросы, которые ОМСУ полномочны разрешать в соответствии с:

а) нормами самого [ЖК](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=0) и других федеральных законов;

б) законами субъектов РФ в области жилищных отношений;

в) указами Президента РФ и нормативными правовыми актами Правительства РФ в области жилищного законодательства;

г) нормативными правовыми актами федеральных органов исполнительной власти и госорганов субъектов РФ в области жилищного законодательства (см. об этом [комментарий](#sub_5) к ст. 5 ЖК).

3. Особые правила предусмотрены в [ч. 2 ст. 14](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=140002) ЖК. Их специфика состоит в том, что:

1) они подлежат применению лишь при определении полномочий ОМСУ в области жилищных отношений в двух субъектах РФ, а именно в г. Москве и Санкт-Петербурге;

2) в соответствии с ними в этих городах:

а) круг вопросов, которые решают ОМСУ (в соответствии с нормами [ЖК](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=14)), определяются соответственно законами г. Москвы и Санкт-Петербурга. Указанные законы должны безусловно соответствовать нормам ЖК и других федеральных законов;

б) иные вопросы (т.е. прямо не перечисленные в указанных выше законах), обычно относимые в соответствии с [ч. 1 ст. 14](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=140001) и другими нормами ЖК к компетенции ОМСУ, - в этих двух субъектах РФ подлежат разрешению непосредственно госорганами г. Москвы и Санкт-Петербурга. См. также [Закон](http://garant.mipcnet.org/document?id=288793&sub=0) гор. Москвы от 19.12.07 N 52 "О городской целевой программе по капитальному ремонту многоквартирных домов на 2008-2014 годы".

# Глава 2. Объекты жилищных прав. Жилищный фонд

[Статья 15.](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=15) Объекты жилищных прав

1. Анализ [ст. 15](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=15) показывает, что:

1) ее нормы посвящены одному из важнейших самостоятельных элементов жилищных отношений, а именно объектам жилищных прав;

2) в качестве объекта жилищных прав может выступать лишь жилое помещение. Если помещение нежилое (либо признано нежилым), то оно регулируется нормами жилищного законодательства (даже если оно, например, встроено в жилой дом, расположено в жилом доме и т.п.) лишь в той мере, в какой нормы ЖК это прямо предусматривают. В остальных случаях к регулированию отношений вокруг нежилых помещений подлежат применению нормы гражданского, земельного, иных отраслей законодательства РФ;

3) жилое помещение может быть переведено в нежилое лишь в порядке, установленном в [ст. 22-24](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=22) ЖК (см. [комментарий](#sub_22) к этим статьям).

2. Жилое помещение (как объект жилищных прав):

1) представляет собой помещение:

а) изолированное (т.е. обособленное от других помещений, в том числе и нежилых), которое в соответствии с нормами [ст. 130](http://garant.mipcnet.org/document?id=10064072&sub=130) ГК и [Законом](http://garant.mipcnet.org/document?id=11801341&sub=0) о недвижимости признается недвижимым имуществом. В силу этого не признаются жилыми помещениями палатки, сборно-разборные модули, передвижные автомобильные устройства, приспособленные для временного проживания туристов, и тому подобные объекты;

б) которое предназначено для постоянного проживания граждан. В связи с этим гостиницы, кемпинги, иные места, предназначенные для временного пребывания граждан, в [ст. 15](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=15) не имеются в виду (иной вывод противоречил бы систематическому толкованию ст. 15, [16](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=16), [17](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=17) ЖК (см. [комментарий](#sub_15) к ним);

в) отвечающее установленным законом (либо в соответствии с законом) санитарным, техническим, противопожарным и иным нормам и правилам;

2) признается таковым в порядке, установленном Правительством РФ. Последнее устанавливает:

а) этот порядок в полном соответствии с нормами самого ЖК и других федеральных законов (иначе говоря, нормы законов субъектов РФ при этом могут не учитываться). Во исполнение положений [ст. 15](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=15) ЖК Правительство РФ утвердило ([постановлением](http://garant.mipcnet.org/document?id=12044695&sub=0) от 28.01.06 N 47) "[Положение](http://garant.mipcnet.org/document?id=12044695&sub=1000) о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу" (оно вступило в силу с 18.02.06 и действует в настоящее время в редакции с 18.08.07);

б) санитарные, технические, противопожарные и тому подобные требования, которым такое помещение должно соответствовать. До утверждения Правительством РФ новых порядка и требований (указанных выше) подлежали применению ранее установленный порядок признания помещения жилым и требования, предъявляемые к таким помещениям. С другой стороны, не следует упускать из виду положения [ст. 4](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038290&sub=4) Закона N 189 о том, что впредь до приведения в соответствие с нормами ЖК нормативных правовых актов, действовавших до 1 марта 2005 г., последние подлежат применению лишь в той мере, в какой они не противоречат нормам [ЖК](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=0) и Закона N 189;

3) имеет ряд видов (см. об этом подробный [комментарий](#sub_16) к ст. 16 ЖК);

4) может быть признано непригодным для проживания. При этом следует иметь в виду, что:

а) в практике возник вопрос, каким актом следовало руководствоваться в 2005 г. для признания помещения непригодным для проживания? Отвечая на этот вопрос, нужно иметь в виду, что порядок и основания признания жилого помещения непригодным для проживания устанавливаются Правительством РФ. К сожалению, в [Законе](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038290&sub=0) N 189 не были установлены сроки, в течение которых Правительство РФ должно было принять соответствующие постановления. В связи с этим до утверждения нового порядка и оснований признания жилого помещения непригодным для проживания (т.е. до 18.02.06,см. об этом выше) и после 1 марта 2005 г. продолжали действовать ранее изданные правовые нормы (например, ([Положение](http://garant.mipcnet.org/document?id=12032352&sub=1000) о порядке признания жилых домов (жилых помещений) непригодными для проживания, утвержденное [постановлением](http://garant.mipcnet.org/document?id=12032352&sub=0) Правительства РФ N 552 от 04.09.03), регулирующие порядок признания помещения непригодным для проживания (в той мере, в какой эти акты не противоречат нормам [ЖК](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=0));

б) жилое помещение может быть переведено в нежилое в соответствии со [ст. 22-24](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=22) ЖК либо вообще признано непригодным для любого вида дальнейшего использования и подлежащим сносу (например, если дому грозит обвал);

5) имеет так называемую общую площадь. Условно ее можно определить по следующей формуле:

 Опл = Пл.ж.к + Пл.к + Пл.в,

где: Опл - общая площадь жилого помещения, которая подлежит определению; Пл.ж.к - площадь жилых комнат, непосредственно предназначенных для проживания; Пл.к - площадь коридоров, прихожих и тому подобных помещений жилого помещения (например, квартиры); Пл.в - площадь помещений вспомогательного использования (не включая лоджий, балконов и т.п.), которые предназначены для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с проживанием в жилом помещении (например, ванная комната в квартире, бассейн в жилом доме и т.д.).

Балконы, лоджии, веранды и террасы в общую площадь жилого помещения с 1 марта 2005 г. включать не следует.

О том, что жилое помещение относится к тому или иному виду жилищного фонда, см. [комментарий](#sub_19) к ст. 19 ЖК. О государственном контроле за сохранностью жилых помещений см. [комментарий](#sub_20) к ст. 20 ЖК. О страховании жилых помещений см. [комментарий](#sub_21) к ст. 21 ЖК. О переустройстве и перепланировке жилых помещений см. [комментарий](#sub_25) к ст. 25-29 ЖК.

[Статья 16.](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=16) Виды жилых помещений

1. Анализ [ст. 16](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=16) позволяет сделать ряд важных выводов:

1) в ней исчерпывающим образом перечислены виды жилых помещений. Иные помещения к жилым не могут быть отнесены;

2) жилой дом (как вид жилого помещения):

а) может принадлежать на праве собственности:

- гражданину (частная собственность);

- РФ или ее субъекту (государственная собственность);

- муниципальному образованию (муниципальная собственность);

- организации (частная собственность);

- гражданам и организациям (частная собственность);

б) может быть одноквартирным, двухквартирным или многоквартирным;

в) предназначен именно для проживания граждан (хотя может иметь и нежилые помещения);

г) всегда представляет собой индивидуально-определенное здание.

Иначе говоря, налицо:

- объект недвижимости ([ст. 130](http://garant.mipcnet.org/document?id=10064072&sub=130) ГК);

- индивидуально-определенная вещь. Этот дом не может совпадать по всем своими характеристикам с другими жилыми домами (даже если речь идет о типовых зданиях);

- оконченный строительством объект капитального строительства;

д) состоит из комнат (по общему правилу их более одной), а также помещений вспомогательного использования (например, ванная, туалет и др.), предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных именно с проживанием в этом здании;

2) квартира (т.е. самостоятельный вид жилого помещения):

а) представляет собой структурно обособленное помещение жилого дома, т.е. это всегда часть жилого дома, причем многоквартирного. После 1 марта 2005 г. понятие "одноквартирный дом" правового значения не имеет;

б) должна обеспечивать возможность прямого доступа (т.е. непосредственно из этой квартиры) к помещениям общего пользования (например, к лестничной площадке, к тамбуру и т.п.), расположенным в жилом многоквартирном доме;

в) может состоять из одной или нескольких комнат. Кроме того, в квартире должны находиться помещения вспомогательного использования (например, ванная комната), предназначенные для удовлетворения проживающими в квартире гражданами бытовых и иных нужд. Что касается балконов, лоджий, веранд, террас и т.п., то они могут быть в квартире, но могут и отсутствовать (т.е. они не являются неотъемлемым ее элементом);

3) комната (т.е. самостоятельный вид жилого помещения):

а) представляет собой часть жилого дома либо квартиры;

б) предназначена именно для проживания граждан;

в) должна отвечать признаку изолированности (иначе она не может быть признана видом жилого помещения, см. об этом [комментарий](#sub_15) к ст. 15 ЖК);

г) должна иметь площадь не менее установленной нормы (иначе отсутствует самостоятельный объект жилищных прав, самостоятельный вид жилого помещения).

2. Также помещения, упомянутые в [ст. 16](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=16):

1) относятся к тому или иному виду жилищного фонда (см. [комментарий](#sub_19) к ст. 19 ЖК);

2) могут быть переведены в нежилые (либо, наоборот, последние могут быть переведены в жилые) лишь в порядке, установленном в [ст. 22-24](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=22) ЖК (см. [комментарий](#sub_22) к ним);

3) могут быть подвергнуты переустройству или перепланировке в соответствии со [ст. 25-29](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=25) ЖК (см. [комментарий](#sub_25));

4) представляют собой объект недвижимости и подлежат государственной регистрации в установленном порядке (см. об этом [комментарий](#sub_18) к ст. 18 ЖК);

5) используются строго по назначению. Госорганы и ОМСУ обязаны осуществлять контроль за таким использованием (см. [комментарий](#sub_20) к ст. 20 ЖК);

6) могут быть застрахованы в соответствии с нормами [ГК](http://garant.mipcnet.org/document?id=10064072&sub=0) и законодательства о страховании (см. [комментарий](#sub_21) к ст. 21 ЖК).

[Статья 17.](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=17) Назначение жилого помещения и пределы его использования. Пользование жилым помещением

1. Анализ [ст. 17](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=17) позволяет сделать следующие выводы:

1) жилое помещение (см. об этом понятии [комментарий](#sub_15) к ст. 15-16 ЖК):

а) представляет собой объект жилищных прав;

б) представляет собой либо жилой дом, либо квартиру, либо комнату, но в любом случае изолированное помещение;

в) предназначено именно для проживания.

Иначе говоря, гражданин в нем и спит, и отдыхает, и смотрит телевизор, слушает радио, знакомится с прессой, читает книгу, питается, удовлетворяет свои бытовые и иные нужды. При этом речь идет о постоянном проживании гражданина. Если же помещение хотя и пригодно для проживания, но предназначено для временного пребывания в нем гражданина (например, номер в гостинице, комната в санатории, кемпинге и т.д.), то оно не относится к жилым помещениям, так как не соответствует требованиям [ст. 15-17](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=15) ЖК;

2) допускается (без получения какого-либо специального разрешения) использование жилого помещения для осуществления:

а) профессиональной деятельности (например, врач может принимать больных, учитель может заниматься репетиторством, писатель - писать романы и т.п.);

б) индивидуальной предпринимательской деятельности (например, аудитор может осуществлять свою деятельность и в своей квартире, юрист может оказывать юридические услуги и у себя в жилом доме, портной - шить у себя одежду по заказам граждан и т.д.);

3) указанную выше деятельность вправе осуществлять не только собственники жилых помещений, но и:

а) наниматели жилых помещений (в том числе и в случаях, когда квартира нанимается по договору социального найма);

б) любые иные граждане, которые на законных основаниях (например, вселились как члены семьи нанимателя, поднанимателя и др.) проживают в жилом помещении;

4) в жилом помещении не допускается:

а) осуществление профессиональной или предпринимательской деятельности, если это нарушает права и законные интересы других граждан:

- проживающих в этом же жилом помещении (например, в этой же квартире);

- проживающих в этом же жилом доме (например, соседей на данном этаже, соседей, проживающих этажом ниже, и др.);

- проживающих в других, близлежащих домах (например, если это вызвано повышенным шумом, загрязнением воздуха, наплывом автомобилей, принадлежащих посетителям индивидуального предпринимателя, врача-стоматолога и др.);

б) размещение промышленных производств, при этом речь идет и о размещении объектов кустарной промышленности, легкой промышленности и т.п. Необязательно, чтобы промышленное производство было связано с применением огнеопасных веществ, отходов, химикатов, красителей, чтобы оно было крупносерийным и т.п.

Закон запрещает размещать в жилом помещении любое промышленное производство. С другой стороны, разрешается размещение в помещении:

- всякого рода кабинетов, контор, бюро и т.п., связанных с оказанием услуг, выполнением работ и не предполагающих использование станков и оборудования, являющихся источником вибрации, шума, выделения опасных для проживающих веществ, газов, отходов;

- торговых точек (например, булочных, по продаже товаров ширпотреба и т.д.).

Тем не менее гражданин должен в указанных помещениях также проживать (т.е. одновременно с размещением в жилом доме, квартире непромышленных производств).

2. Граждане (в том числе и собственники, и наниматели жилых помещений), а также организации осуществляют пользование жилым помещением:

1) не нарушая его основного назначения ([ч. 1 ст. 17](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=170001));

2) с учетом необходимости соблюдения прав и законных интересов всех (в том числе и несовершеннолетних, а также временных жильцов, поднанимателей) проживающих в этом жилом помещении лиц;

3) в полной мере соблюдая требования правил противопожарной, санитарно-гигиенической, противоэпидемиологической, экологической и иной безопасности;

4) в соответствии с [Правилами](http://garant.mipcnet.org/document?id=10006049&sub=1000) пользования жилыми помещениями, утвержденными Правительством РФ. При этом следует иметь в виду, что:

а) в соответствии со [ст. 4](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038290&sub=4) Закона N 189 впредь до принятия Правительством Российской Федерации новых правил пользования жилыми помещениями необходимо было руководствоваться "[Правилами](http://garant.mipcnet.org/document?id=10006049&sub=1000) пользования жилыми помещениями, содержания жилого дома и придомовой территории в РСФСР" (утв. [постановлением](http://garant.mipcnet.org/document?id=10006049&sub=0) Совета Министров РСФСР N 415 от 25.09.1985);

б) указанный правовой акт подлежал применению в той мере, в какой он не противоречил нормам ЖК и иных актов жилищного законодательства;

в) [постановлением](http://garant.mipcnet.org/document?id=12044571&sub=0) от 21.01.06. N 25 Правительство РФ утвердило новые "[Правила](http://garant.mipcnet.org/document?id=12044571&sub=1000) пользования жилыми помещениями", которыми необходимо руководствоваться в настоящее время (эти правила вступили в силу с 04.02.06).

[Статья 18.](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=18) Государственная регистрация прав на жилые помещения

1. Согласно [ст. 18](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=18) государственной регистрации подлежат:

1) право собственности на жилое помещение (см. об этом праве [комментарий](#sub_30) к ст. 30-35 ЖК);

2) иные вещные права. К числу последних относятся, например:

а) право хозяйственного ведения ([ст. 294](http://garant.mipcnet.org/document?id=10064072&sub=294) ГК);

б) право оперативного управления ([ст. 296](http://garant.mipcnet.org/document?id=10064072&sub=296) ГК);

в) право пожизненного наследуемого владения (например, если крупному государственному деятелю предоставили на таком праве капитальный жилой дом в Подмосковье с земельным участком);

г) право постоянного пользования земельным участком и расположенным на нем жилым домом;

д) сервитуты ([ст. 274](http://garant.mipcnet.org/document?id=10064072&sub=274), [277](http://garant.mipcnet.org/document?id=10064072&sub=277) ГК);

е) сделки с недвижимостью (например, в соответствии со [ст. 558](http://garant.mipcnet.org/document?id=10064072&sub=558) ГК договор продажи жилого дома, квартиры подлежит государственной регистрации);

3) переход права собственности и иных вещных прав.

2. Упомянутая выше государственная регистрация осуществляется в случаях, предусмотренных:

1) нормами ГК. Например, в соответствии со [ст. 219](http://garant.mipcnet.org/document?id=10064072&sub=219) ГК возникновение права собственности на вновь построенный жилой дом происходит после государственной регистрации;

2) нормами Закона о недвижимости. Так, в соответствии со [ст. 25](http://garant.mipcnet.org/document?id=11801341&sub=25) Закона о недвижимости право собственности на вновь созданный жилой дом, квартиру регистрируется на основании документов, подтверждающих факт его создания;

3) нормами самого [ЖК](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=0).

3. Для правильного применения норм [ст. 18](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=18) ЖК необходимо учитывать, что в настоящее время государственную регистрацию права собственности (иных вещных прав) на жилые помещения и сделок с ними осуществляют Федеральная регистрационная служба и ее подразделения в субъектах РФ. ([приказом](http://garant.mipcnet.org/document?id=87660&sub=0) Минюста РФ от 03.12.04 N 183 утверждено [Общее положение](http://garant.mipcnet.org/document?id=87660&sub=1000) о территориальном органе Федеральной регистрационной службы по субъектам РФ) При этом Федеральная регистрационная служба должна осуществлять государственную регистрацию в соответствии с:

1) [Инструкцией](http://garant.mipcnet.org/document?id=12023933&sub=1000) о порядке государственной регистрации договоров купли-продажи и перехода права собственности на жилые помещения (утв. [приказом](http://garant.mipcnet.org/document?id=12023933&sub=0) Минюста РФ N 233 от 06.08.2001 г. с последующими изменениями);

2) [Правилами](http://garant.mipcnet.org/document?id=12025402&sub=1000) ведения книг учета документов и дел правоустанавливающих документов при государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним (утв. [приказом](http://garant.mipcnet.org/document?id=12025402&sub=0) Минюста РФ N 343 от 24.12.2001 г. с последующими изменениями);

3) [Инструкцией](http://garant.mipcnet.org/document?id=12027367&sub=1000) о порядке государственной регистрации договоров мены и (или) перехода прав на объекты недвижимого имущества, находящиеся на территориях различных регистрационных округов (утв. [приказом](http://garant.mipcnet.org/document?id=12027367&sub=0) Минюста РФ N 183 от 01.07.2002 г. с последующими изменениями);

4) [Инструкцией](http://garant.mipcnet.org/document?id=12031676&sub=1000) о порядке государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним в кондоминиумах (утв. [приказом](http://garant.mipcnet.org/document?id=12031676&sub=0) Минюста РФ N 152 от 27.06.2003 г. с последующими изменениями);

5) [Инструкцией](http://garant.mipcnet.org/document?id=12032666&sub=1000) о порядке заполнения и выдачи свидетельств о государственной регистрации прав, сообщений об отказах в государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним и информации о зарегистрированных правах (утв. [приказом](http://garant.mipcnet.org/document?id=12032666&sub=0) Минюста РФ N 226 от 18.09.2003 г. с последующими изменениями);

6) [Инструкцией](http://garant.mipcnet.org/document?id=12035614&sub=10000) о порядке выдачи правообладателям по их заявлениям в письменной форме копий договоров и иных документов, выражающих содержание односторонних сделок, совершенных в простой письменной форме (утв. [приказом](http://garant.mipcnet.org/document?id=12035614&sub=0) Минюста РФ N 107 от 25.05.2004 г. с последующими изменениями).

Следует учитывать, что в указанные выше нормативные правовые акты были внесены существенные изменения и дополнения (в связи с принятием новых федеральных законов, в том числе и нового [ЖК](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=0)) [приказом](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038299&sub=0) Минюста РФ N 199 от 24.12.2004 г. "О внесении изменений и дополнений в нормативные правовые акты Минюста РФ по вопросам практики ведения государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним".

[Статья 19.](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=19) Жилищный фонд

1. В комментируемой [статье](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=19) дается:

1) легальное определение жилищного фонда. Он представляет собой совокупность всех (независимо от того, в чьей собственности они находятся) жилых помещений, находящихся на территории РФ.

В состав жилищного фонда входят и жилые дома, и квартиры, и комнаты, и иные помещения в многоквартирных домах (см. об этом [комментарий](#sub_15) к ст. 15-16 ЖК);

2) классификация видов жилищного фонда. При этом если за основу классификации взять форму собственности, то жилищный фонд подразделяется на:

а) частный жилищный фонд. Этот фонд включает все жилые помещения, принадлежащие на праве собственности:

- гражданам (в том числе и в их общей собственности);

- юридическому лицу (в том числе помещения, находящиеся в собственности жилищных, ЖСК, иных кооперативов, хозяйственных обществ и товариществ, некоммерческих организаций, обладающих правом собственности на свое имущество);

б) государственный жилищный фонд. Речь идет о жилых помещениях, находящихся в собственности (во владении):

- всей РФ или любого из субъектов РФ;

- учреждений, финансируемых РФ или субъектом РФ (дело в том, что у учреждений не возникает права собственности на переданное им собственником недвижимое имущество, равно как на недвижимость, приобретенную учреждением в ходе его деятельности. В практике возник вопрос: возникает ли право собственности на жилое помещение у учреждения, финансируемого гражданином? Нет, и в этом случае право собственности на жилое помещение возникает у лица, которое финансирует данное учреждение);

- федеральных унитарных предприятий, государственных унитарных предприятий субъектов РФ. Дело в том, что такие предприятия не имеют права собственности на жилые помещения, находящиеся в их владении (последние им переданы лишь в хозяйственное ведение). Право собственности на жилые помещения и в этом случае принадлежит либо РФ, либо субъекту РФ;

- федеральных казенных предприятий и казенных предприятий субъектов РФ. У них такие помещения находятся на праве оперативного управления, а правом собственности на жилые помещения обладает соответственно РФ или субъект РФ;

в) муниципальный жилищный фонд. Речь идет о всех жилых помещениях, принадлежащих на праве собственности муниципальным образованиям. Кроме того, к муниципальному жилищному фонду относятся жилые помещения, находящиеся:

- в хозяйственном ведении муниципальных унитарных предприятий;

- в оперативном управлении муниципальных казенных предприятий;

- в оперативном управлении учреждений, финансируемых муниципальным образованием;

3) возможность классифицировать жилищный фонд и по другим основаниям. Например, можно за основу классификации брать цель использования жилого помещения. В этом случае жилищный фонд подразделяется на:

а) жилищный фонд социального назначения. Этот фонд включает в свой состав все жилые помещения (они находятся в государственной или муниципальной собственности), которые предоставлены (или могут быть предоставлены) гражданам по договорам социального найма (см. об этом [комментарий](#sub_49) к ст. 49-91 ЖК);

б) специализированный жилищный фонд. Этот фонд включает жилые помещения, предоставленные для проживания отдельным категориям граждан (например, беженцам, вынужденным переселенцам, гражданам, нуждающимся в социальной защите, гражданам, работающим у данного работодателя, и др.). Эти жилые помещения находятся в государственной или муниципальной собственности и могут быть предоставлены гражданам на основании договора найма специализированного жилого помещения (см. об этом подробный [комментарий](#sub_92) к ст. 92-109 ЖК);

в) индивидуальный жилищный фонд. Этот фонд включает в свой состав все жилые помещения, которые используют (для проживания в них) граждане - собственники этих жилых помещений. Помимо собственников в таких жилых помещениях могут проживать и иные граждане (члены их семьи, поднаниматели, временные жильцы и т.д.) (см. об этом [комментарий](#sub_30) к ст. 30-35 ЖК);

г) жилищный фонд коммерческого использования. Этот фонд включает в свой состав все жилые помещения, которые используются собственниками для извлечения дохода. Заключая с другими гражданами либо юридическими лицами соответствующие договоры, собственники таких жилых помещений получают доходы, а наниматели - возможность проживания в таких жилых помещениях и пользования их оборудованием.

2. Для правильного применения [ст. 19](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=19) необходимо учитывать положения:

1) [ст. 20](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038290&sub=20) Закона N 189 о том, что граждане (причем все граждане, а не только малоимущие граждане), приватизировавшие жилые помещения (являющиеся для них единственным местом постоянного проживания) до 1 марта 2010 г., вправе передать эти помещения (если они свободны от обязательств) в государственную или муниципальную собственность, а соответствующие госорганы и ОМСУ обязаны принять такие жилые помещения (соответственно в государственный или муниципальный жилищный фонд);

2) [ст. 13](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038290&sub=13) Закона N 189 о том, что граждане, которые до 1 марта 2005 г. проживали в служебных жилых помещениях, в общежитиях, не могут быть выселены из этих жилых помещений, если их выселение не допускалось законом до введения в действие ЖК.

3. Жилищный фонд (независимо от вида) в соответствии с [ч. 4](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=190004) и [5 ст. 19](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=190005):

1) подлежит государственному учету. При этом:

а) порядок государственного учета жилищного фонда должен быть утвержден Правительством РФ;

б) в соответствии со [ст. 4](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038290&sub=4) Закона N 189 впредь до издания новых правил учета жилищного фонда подлежат применению ранее изданные правовые акты, посвященные такому учету (но лишь в той мере, в какой это не противоречит нормам [ЖК](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=0) и другим актам жилищного законодательства). Таким образом, в настоящее время следует руководствоваться, в частности:

- [Положением](http://garant.mipcnet.org/document?id=12003080&sub=1000) о государственном учете жилищного фонда в РФ (утв. [постановлением](http://garant.mipcnet.org/document?id=12003080&sub=0) Правительства РФ N 1301 от 13.10.1997);

- [Постановлением](http://garant.mipcnet.org/document?id=12024897&sub=0) Госкомстата РФ N 81 от 05.11.2001 г. "Об утверждении Инструкции по заполнению формы Федерального государственного статистического наблюдения за жилищным фондом";

2) может подлежать и иным формам учета. Однако в любом случае учет жилищного фонда должен предусматривать:

а) технический учет. Последний, в частности, включает техническую инвентаризацию жилого фонда. При этом необходимо руководствоваться:

- постановлением Правительства РФ N 921 от 04.12.2000 "О государственном техническом учете и технической инвентаризации в Российской Федерации" (в ред. от 28.12.06);

- Положением об организации в РФ государственного технического учета и технической инвентаризации объектов градостроительной деятельности (утв. указанным постановлением);

- [Положением](http://garant.mipcnet.org/document?id=12037270&sub=1000) об аккредитации Федеральным агентством кадастра объектов недвижимости организаций технической инвентаризации объектов градостроительной деятельности (утв. [приказом](http://garant.mipcnet.org/document?id=12037270&sub=0) Минэкономразвития РФ от 19.10.2004). В соответствии с этим Положением технический учет и инвентаризацию жилого фонда с 1 ноября 2004 г. вправе осуществлять лишь организации технической инвентаризации (ОТИ), аккредитованные Федеральным агентством кадастра объектов недвижимости (Роснедвижимостью);

б) техническую паспортизацию. Она завершается выдачей технического паспорта - документа, который содержит техническую и иную информацию о жилом помещении. См. также [комментарий](#sub_20) к ст. 20 ЖК.

[Статья 20.](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=20) Государственный контроль за использованием и сохранностью жилищного фонда, соответствием жилых помещений установленным требованиям

1. Законом N 230 от 18.10.07 [ст. 20](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=20) изложена в новой редакции (она вступила в силу с 01.01.08). Анализ ст. 20 позволяет сделать ряд важных выводов:

1) государственный контроль (упомянутый в [ст. 20](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=20)) осуществляется:

а) за порядком использования жилых помещений. При этом:

- не имеет значения, к какому виду жилищного фонда (государственному, частному, специализированному и т.п., см. об этом [комментарий](#sub_19) к ст. 19 ЖК) данное жилое помещение относится;

- правила пользования жилыми помещениями утверждает Правительство РФ (см. [комментарий](#sub_17) к ст. 17 ЖК);

б) за сохранностью жилищного фонда. Не играет роли, что такой контроль должны осуществлять и сами собственники жилых помещений: в их сохранности заинтересовано и государство, а виновные в разрушении, в ненадлежащем использовании жилых помещений, порче их оборудования, в совершении иных противоправных действий могут быть привлечены к ответственности, в том числе:

- имущественной (например, в соответствии со [ст. 15](http://garant.mipcnet.org/document?id=10064072&sub=15), [1064](http://garant.mipcnet.org/document?id=10064072&sub=201064), [1072-1083](http://garant.mipcnet.org/document?id=10064072&sub=1072) ГК, см. их анализ в книге: Гуев А.Н. Постатейный комментарий к части второй ГК РФ. 3-е изд. М.: Экзамен, 2006);

- административной (например, в соответствии со [ст. 6.4](http://garant.mipcnet.org/document?id=12025267&sub=64), [7.17](http://garant.mipcnet.org/document?id=12025267&sub=717), [7.21](http://garant.mipcnet.org/document?id=12025267&sub=721), [7.24](http://garant.mipcnet.org/document?id=12025267&sub=724) КоАП, см. их анализ в книге: Гуев А.Н. Постатейный комментарий к КоАП РФ. М.: Экзамен, 2007);

- уголовной (например, по [ст. 167](http://garant.mipcnet.org/document?id=10008000&sub=167), [168](http://garant.mipcnet.org/document?id=10008000&sub=168), [214](http://garant.mipcnet.org/document?id=10008000&sub=214), [215.1](http://garant.mipcnet.org/document?id=10008000&sub=2151), [215.2](http://garant.mipcnet.org/document?id=10008000&sub=2152) УК, см. их анализ в книге: Гуев А.Н. Комментарий УК РФ (для предпринимателей. 3-е изд. М.: Дело, 2004);

в) за соблюдением правил содержания общего имущества в многоквартирных домах (см. об этом подробный [комментарий](#sub_39) к ст. 39 ЖК);

г) за соответствием жилых помещений, а также качества объема и порядка предоставления коммунальных услуг (например, по энергоснабжению, теплоснабжению, водоснабжению, по уборке общего имущества многоквартирного дома и т.п.) установленным требованиям (в том числе санитарно-гигиеническим, экологическим, противопожарным и т.п. см. об этом подробный [комментарий](#sub_153) к ст. 153-160 ЖК);

д) уполномоченными на это:

- федеральными органами исполнительной власти. К числу последних относятся, например, Федеральное агентство кадастра объектов недвижимости (Роснедвижимость), Федеральное агентство по управлению федеральным имуществом (Росимущество), входящие в систему Минэкономразвития РФ, а также Федеральное агентство по строительству и жилищно-коммунальному хозяйству (Росстрой, оно входит в состав Минпромэнерго РФ) и Минэнергоразвития РФ. При этом указанные в пунктах 1-3 ч. 1 ст. 20 полномочия и функции федеральных госорганов перечислены неисчерпывающим образом (см. о примерах других полномочий и функций ниже)

- органами исполнительной власти субъектов РФ (они в различных субъектах РФ называются по-разному: управления, департаменты, министерства, отделы, комитеты и т.д.). Последние осуществляют свои полномочия и функции в данной сфере в порядке установленном Правительством РФ;

2) упомянутые выше госорганы осуществляют контроль за использованием и сохранностью жилых помещений (иные полномочия и функции указанные в [ст. 20](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=20)) в соответствии с:

а) нормами федеральных законов (например, [ЖК](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=0), [Градостроительного кодекса](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038258&sub=0), [ГК](http://garant.mipcnet.org/document?id=10064072&sub=0), [Закона](http://garant.mipcnet.org/document?id=12015118&sub=0) о санитарном благополучии, [Закона](http://garant.mipcnet.org/document?id=10003955&sub=0) о пожарах и др.);

б) иными правовыми актами (в том числе указами Президента РФ, нормативными правовыми актами Правительства РФ, Минэкономразвития, Минпромэнерго РФ и др.). При этом следует иметь в виду, что эти правовые акты были во многих случаях приняты до 1 марта 2005 г. Впредь до введения в действие новых нормативных актов указанные правовые акты после 1 марта 2005 г. подлежат применению в той мере, в какой они не противоречат нормам [ЖК](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=0) ([ст. 4](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038290&sub=4) Закона N 189).

2. Частным случаем государственного контроля за использованием и сохранностью жилых помещений а также за соблюдением указанных выше правил является осуществление такого контроля:

1) при переводе жилых помещений в нежилые (см. [комментарий](#sub_22) к ст. 22-24 ЖК);

2) при переустройстве и перепланировке жилых помещений (см. [комментарий](#sub_25) к ст. 25-29 ЖК);

3) при установлении порядка пользования общим имуществом собственников помещений в многоквартирных домах (см. комментарий к [ст. 39](#sub_39), [43](#sub_43) ЖК);

4) в ходе принятия граждан на учет в качестве нуждающихся в жилых помещениях и при предоставлении им жилых помещений (см. [комментарий](#sub_52) к ст. 52-56 ЖК);

5) за структурой платы за жилое помещение и коммунальные услуги (см. [комментарий](#sub_154) к ст. 154 ЖК);

6) за соблюдением порядка и своевременности внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги (см. комментарий к [ст.153](#sub_153), [155](#sub_155) ЖК);

7) за обоснованностью предоставления субсидий и компенсаций отдельным категориям граждан на оплату жилых помещений и коммунальных услуг (см. комментарий к [ст. 159](#sub_159), [160](#sub_160) ЖК);

8) за осуществлением надлежащего управления жилыми помещениями (см. [комментарий](#sub_161) к ст. 161-165 ЖК).

[Статья 21.](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=21) Страхование жилых помещений

1. Анализ [ст. 21](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=21) ЖК позволяет сделать ряд выводов:

1) страхование жилых помещений (упомянутое в [ст. 21](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=21)) осуществляется:

а) в настоящее время в основном на добровольных началах. Федерального закона, предусматривающего обязательное страхование жилых помещений, пока нет;

б) страхователями. В качестве последних могут выступать:

- собственники жилых помещений (в том числе РФ, субъекты РФ, муниципальные образования, если жилое помещение относится к государственному или муниципальному жилищному фонду, см. [комментарий](#sub_19) к ст. 19 ЖК);

- иные лица (например, арендаторы, наниматели жилых помещений, если договором найма обязанность страховать жилое помещение возложена на наймодателя);

в) страховщиками. В качестве последних могут выступать лишь юридические лица (а не иные организации и не индивидуальные предприниматели), имеющие лицензию на осуществление страхования жилых помещений (это требование вытекает из [ст. 938](http://garant.mipcnet.org/document?id=10064072&sub=938) ГК);

2) целью страхования жилых помещений является гарантированное возмещение убытков (т.е. прямых имущественных потерь, а также упущенной выгоды, [ст. 15](http://garant.mipcnet.org/document?id=10064072&sub=15) ГК), связанных:

а) с утратой (в том числе разрушением, полным уничтожением в результате пожара, наводнения, землетрясения, освобождения земельного участка под новое строительство и т.п.) жилых помещений;

б) с повреждением (например, если сорвало ветром кровлю, выбило в результате взрыва бытового газа окна, если произошла авария водопровода и пришлось делать ремонт и т.п.) жилого помещения.

2. Страхование жилых помещений осуществляется в соответствии:

1) с нормами [гл. 48](http://garant.mipcnet.org/document?id=10064072&sub=2048) ГК "Страхование" (см. ее анализ в книге: Гуев А.Н. Постатейный комментарий к части второй ГК РФ. 4-е изд. М.: Экзамен, 2006);

2) с положениями [Закона](http://garant.mipcnet.org/document?id=10000758&sub=0) РФ от 27.11.1992 (в ред. от 20.07.2004) "Об организации страхового дела в Российской Федерации";

3) с нормами законов субъектов РФ. Например, взаимность такого вида страхования предусмотрена [Законом](http://garant.mipcnet.org/document?id=268101&sub=0) г. Москвы N 46 от 05.11.1997 "О защите населения и территории города от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера".

# Глава 3. Перевод жилого помещения в нежилое помещениеи нежилого помещения в жилое помещение

[Статья 22.](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=22) Условия перевода жилого помещения в нежилое помещение и нежилого помещения в жилое помещение

1. Применяя правила [ч. 1 ст. 22](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=2201), нужно учесть, что перевод жилого помещения в нежилое и обратно допускается только в той мере, в какой соблюдены:

1) требования, предусмотренные в нормах самого [ЖК](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=22). В частности, необходимо соблюсти требования:

а) [ст. 23](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=23) ЖК о порядке перевода жилого помещения в нежилое помещение (и нежилого в жилое);

б) [ст. 24](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=24) ЖК (о том, чтобы отсутствовали основания для отказа в таком переводе). См. [комментарий](#sub_23) к ст. 23-24 ЖК;

2) положения законодательства о градостроительной деятельности. В частности, перевод жилого помещения в нежилое (или нежилого в жилое) должен осуществляться с учетом следующих норм [Градостроительного кодекса](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038258&sub=0):

а) [ст. 48](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038258&sub=48) (она посвящена необходимости иметь проектную документацию (в виде карт, схем и т.п.), допускающую такой перевод с точки зрения архитектурных, функционально-технологических, конструктивных, инженерно-технических требований);

б) [ст. 49-50](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038258&sub=49) (о необходимости заключений государственной и (или) негосударственной экспертизы для осуществления перевода);

в) [ст. 51](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038258&sub=51), [55](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038258&sub=55) (о наличии соответствующих разрешений);

г) [ст. 53-54](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038258&sub=53) (о контроле и надзоре за порядком осуществления перевода жилого помещения в нежилое (или нежилого помещения в жилое).

2. В [ч. 2 ст. 22](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=2202) изложены условия, при наличии хотя бы одного из которых перевод жилого помещения в нежилое (следует обратить внимание на то, что п. 2 не распространяется на случаи перевода нежилых помещений в жилые) не допускается. Такой перевод не может иметь места, если:

1) доступ к переводимому в нежилое помещению невозможен без использования (для прохода, для иного проникновения) помещений (или хотя бы одного такого помещения, например коридора, подъезда и т.п.), обеспечивающих доступ к жилым помещениям. Например, если необходимо воспользоваться (чтобы пройти к входной двери переводимого помещения) подъездом, который используется и для входа в другие жилые помещения, то такой перевод не допускается;

2) отсутствует техническая возможность (например, нет окна, которое можно было бы переоборудовать в дверь, невозможно в несущей стене прорубить отверстие для двери и т.д.) оборудовать отдельный доступ (т.е. доступ, не связанный с общим входом, не сопряженный с использованием помещений, обеспечивающих доступ к другим квартирам, иным жилым помещениям) к переводимому помещению;

3) переводимое помещение является частью жилого помещения (например, одна комната внутри трехкомнатной квартиры переводится в нежилое помещение и при этом отсутствует отдельный вход с улицы в такую комнату);

4) переводимое помещение одновременно используется собственником (либо членом его семьи, любым иным гражданином, на законных основаниях вселившимся в это помещение) в качестве места постоянного проживания (например, если гражданин постоянно проживает (зарегистрирован в ней как по месту жительства) в квартире, которую он собирается перевести в нежилое помещение);

5) право собственности на переводимое помещение обременено залогом, арестом, иным обременением. Иначе говоря, третьи лица (например, кредиторы) имеют законные права (например, залогодержателя) потребовать возмещения (исполнения обязательства) за счет жилого помещения, которое лицо собирается перевести в нежилое. Это, в частности, сделано для того, чтобы в нашей стране заработал механизм использования ипотеки для улучшения жилищных условий.

Следует обратить внимание, что условия, перечисленные в [ч. 2 ст. 22](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=2202):

а) изложены исчерпывающим образом. Это означает, что в законах субъектов РФ недопустимо устанавливать дополнительные условия, запрещающие перевод жилых помещений в нежилые;

б) в равной степени относятся как к одноэтажным жилым домам, состоящим из одной квартиры, так и к одному помещению, и к многоквартирным жилым домам (хотя в отношении последних установлен ряд дополнительных условий, см. об этом ниже);

в) служат бесспорным основанием для того, чтобы принять решение об отказе в переводе жилого помещения в нежилое (см. об этом [комментарий](#sub_24) к ст. 24 ЖК).

3. Специфика правил [ч. 3 ст. 22](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=2203) состоит в том, что:

1) они специально посвящены переводу не любого жилого помещения, а именно квартиры в нежилое помещение. При этом речь идет о квартире, расположенной в многоквартирном жилом доме;

2) в соответствии с ними перевод квартиры в многоквартирном доме в нежилое помещение допускается, если:

а) она расположена на первом этаже многоквартирного дома. В практике возникли вопросы:

- допускается ли такой перевод, если квартира находится на так называемом цокольном этаже, относится к разряду так называемых полуподвальных квартир? Анализ [ч. 2 ст. 22](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=2202), а также [ст. 1](http://garant.mipcnet.org/document?id=10064072&sub=1) ГК показывает, что правила ч. 2 ст. 22 ЖК не препятствуют переводу таких квартир в нежилые помещения (главное, что такие квартиры расположены ниже первого этажа);

- распространяются ли правила [ч. 3 ст. 22](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=2203) ЖК на случаи, если квартира расположена в одноэтажном многоквартирном жилом доме? Анализ ст. 22 ЖК позволяет утвердительно ответить на этот вопрос;

б) она хотя и расположена выше первого этажа (например, на втором этаже), но под ней расположены нежилые помещения. В практике применения [ст. 22](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=22) ЖК возникли вопросы:

- применяются ли правила [ч. 3 ст. 22](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=2203) ЖК к случаям, когда квартира расположена на мансардном этаже дома, а на остальных трех нижних этажах дома расположен универмаг? Да, и в этом случае следует руководствоваться правилами п. 3 ст. 22 ЖК: дело в том, что в данном случае под мансардной квартирой расположены нежилые помещения (универмаг);

- допускается ли перевод в нежилое помещение квартиры на втором этаже, если на первом этаже расположены и магазин и квартиры? Если помещение непосредственно под данной квартирой жилое, то такой перевод не допускается. Однако если помещение, расположенное непосредственно под квартирой на втором этаже, нежилое, то это не препятствует переводу квартиры на втором этаже в нежилое помещение (даже если все остальные помещения, расположенные на первом этаже, являются жилыми).

4. Особенности правил [ч. 4 ст. 22](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=2204) состоят в том, что:

1) они посвящены условиям перевода нежилого помещения в жилое: нет оснований распространять их на случаи перевода жилых помещений в нежилые;

2) в соответствии с ними не допускается перевод нежилого помещения в жилое, если:

а) оно не отвечает требованиям, предъявляемым к жилым помещениям нормами [ЖК](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=0) (см. об этом подробный [комментарий](#sub_15) к ст. 15-17 ЖК), других федеральных законов, иных правовых актов (например, актов Правительства РФ, устанавливающих порядок признания помещения жилым и требования, которым такое помещение должно отвечать). Речь идет о санитарно-гигиенических, технических, противопожарных, экологических, иных требованиях, предъявляемых к любому жилому помещению;

б) отсутствует возможность обеспечить (даже после ремонта, переустройства, перепланировки и т.п.) соответствие помещения указанным выше требованиям, например, если во всех комнатах помещения отсутствуют окна и нет технической возможности их прорубить (иначе это будет грозить обвалом всего дома и т.п.). Если же такая возможность имеется, то перевод нежилого помещения в жилое возможен (например, если оно подключено, как и другие квартиры многоквартирного дома, к водоснабжению, к системе канализации, газоснабжения и т.п.);

в) оно обременено правами каких-либо лиц (например, арестовано, находится под залогом и т.д.). Пока это обременение существует, перевод исключен;

3) в них исчерпывающим образом перечислены обстоятельства, которые препятствуют переводу нежилого помещения в жилое. Иначе говоря, в законах субъектов РФ недопустимо установление дополнительных условий, необходимых для перевода нежилых помещений в жилые.

5. Перевод жилого помещения в нежилое (или нежилого в жилое) следует отличать от переустройства и перепланировки жилого помещения (см. [комментарий](#sub_25) к ст. 25-29 ЖК). Обременения земельного участка (на котором расположен жилой дом) не являются основанием для отказа в переводе жилого помещения в нежилое (или нежилого в жилое). В [ст. 22](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=22) ЖК речь идет об обременениях лишь самого помещения.

[Статья 23.](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=23) Порядок перевода жилого помещения в нежилое помещение и нежилого помещения в жилое помещение

1. Анализ правил [ч. 1 ст. 23](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=2301) позволяет сделать ряд важных выводов:

1) перевод жилого помещения в нежилое (либо нежилого в жилое) после 1 марта 2005 г. осуществляется ОМСУ. В связи с этим возник вопрос: вправе ли органы муниципальных образований г. Москвы после 01.03.2005 г. разрешить такой перевод? Нет, не вправе. Дело в том, что в соответствии с [п. 2 ст. 14](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=140002) ЖК в г. Москве компетенция органов муниципальных образований в области жилищных отношений определяется законами г. Москвы. В настоящее время разрешение вопроса о переводе жилого помещения в нежилое отнесено к компетенции госорганов г. Москвы;

2) орган, осуществляющий перевод помещений:

а) вправе требовать предъявления документов, исчерпывающим образом перечисленных в [ч. 2 ст. 23.](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=2302) В практике возникли вопросы:

- может ли этот орган некоторые из этих документов не требовать? Нет, правила ч. 2 ст. 23 императивные, а это означает, что указанный орган самостоятельно не вправе изменять перечень документов, установленных в [подп. 1-5 ч. 2 ст. 23](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=23021);

- могут ли госорганы г. Москвы (с учетом особенностей управления жилищным фондом города) потребовать предъявления иных документов? Нет, такого права у госорганов г. Москвы нет;

б) оформляет принятие документов, перечисленных в [ч. 2 ст. 23](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=2302), с соблюдением установленной (порядком ведения делопроизводства) процедуры (в том числе осуществляет их регистрацию в журналах, книгах и т.п.). Закон не запрещает осуществления этой процедуры в электронной форме;

в) обязан выдать заявителю расписку. Она должна содержать информацию о принятии указанных документов и дату их принятия. Впредь до утверждения специальной формы расписки ее можно составлять в произвольном виде, главное, чтобы она отражала факт принятия документов, перечисленных в [ч. 2 ст. 23](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=2302), и имела письменную форму;

3) заявитель, упомянутый в [ст. 23](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=23):

а) это не только собственник жилого помещения (а в качестве такового могут выступать как граждане, так и юридические лица), но и любые иные лица, надлежащим образом уполномоченные собственником (например, поверенный собственника помещения, которому последний выдал доверенность, удостоверенную нотариусом);

б) должен подать заявление (с приложением документов, перечисленных в [ч. 2 ст. 23](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=2302)):

- в орган, осуществляющий перевод помещений, расположенный именно по месту нахождения переводимого помещения (а, например, не по месту жительства заявителя, не по месту нахождения юридического лица - заявителя);

- в письменной форме. Впредь до утверждения бланка такого заявления оно составляется заявителем по своему усмотрению. Главное, чтобы оно отражало волю последнего о переводе помещения, было подписано, датировано и т.п.;

в) вправе (по своему усмотрению, если он сочтет это целесообразным) приложить к своему заявлению и иные документы (прямо не перечисленные в [ч. 2 ст. 23](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=2302), т.е. дополнительно к ним). Орган, осуществляющий перевод помещения, должен принять и такие документы (отразив данный факт в расписке, выданной заявителю);

4) после принятия указанного выше заявления орган, осуществляющий перевод:

а) обязан рассмотреть просьбу заявителя о переводе помещения не позднее 45 календарных дней (т.е. выходные и нерабочие праздничные дни при подсчете не исключаются), отсчитываемых со следующего дня после дня принятия документов, перечисленных в [ч. 2 ст. 23.](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=2302) Возможность продления данного срока нормами ЖК не предусмотрена;

б) вправе принять решение либо о разрешении перевода, либо (при наличии оснований, перечисленных в [ст. 24](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=24) ЖК, см. [комментарий](#sub_24)) об отказе в этом;

в) должен не позднее 3 рабочих дней (т.е. выходные и праздничные дни при подсчете не учитываются), отсчитываемых со следующего дня после принятия решения, направить заявителю (или выдать на руки, если заявитель лично явился за получением решения) документ, отражающий содержание принятого решения. При этом:

- форма такого документа (а также перечень сведений, которые он должен включать) утверждается Правительством РФ. В настоящее время применяется "[Форма](http://garant.mipcnet.org/document?id=12041483&sub=1000) уведомления о переводе (отказе в переводе) жилого (нежилого) помещения в нежилое (жилое) помещение" утвержденная [постановлением](http://garant.mipcnet.org/document?id=12041483&sub=0) Правительства РФ от 10.08.05 N 502;

- документ направляется заявителю заказным почтовым отправлением по адресу, указанному в заявлении (возможно, что этот адрес не совпадает с местом жительства заявителя либо с местом нахождения организации-заявителя);

г) обязан также письменно проинформировать о принятом решении всех собственников помещений (в том числе и жилых, и нежилых), непосредственно примыкающих к переводимому помещению.

2. Документ, содержащий сведения о принятии решения о переводе помещения (либо об отказе в переводе):

1) должен содержать сведения о принятом решении, а также иные сведения, которые будут перечислены в специальном [постановлении](http://garant.mipcnet.org/document?id=12041483&sub=0) Правительства РФ (которым утверждаются [форма](http://garant.mipcnet.org/document?id=12041483&sub=1000) и содержание данного документа);

2) может содержать и сведения о том, что необходимо провести перепланировку и (или) переустройство переводимого помещения. При этом в документе указываются:

- сведения о переустройстве (перепланировке) в той мере, в какой осуществление последних необходимо;

- сведения о проведении иных работ, проведение которых необходимо для перевода помещения (в том числе и в ходе осуществления перепланировки или переустройства помещения);

3) является надлежащим правоустанавливающим документом, который:

а) подтверждает факт окончания процедуры перевода помещения;

б) служит основанием для дальнейшего использования жилого помещения в качестве нежилого (или нежилого помещения в качестве жилого);

в) служит основанием для проведения работ по переустройству (перепланировке) помещения, а также иных работ, если проведение таких работ требуется для использования помещения в качестве жилого или нежилого. При этом упомянутые работы:

- проводятся именно постольку, поскольку их проведение действительно необходимо (т.е. нельзя их навязывать заявителю, если помещение может быть использовано в качестве нежилого (а нежилое помещение в качестве жилого) и без проведения работ по переустройству (перепланировке), иных работ);

- проводятся с учетом проекта переустройства (перепланировки). Данный проект представляется в орган, осуществляющий перевод помещения, заявителем в соответствии с [п. 3 ч. 2 ст. 23](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=23023).

3. Упомянутый в [ч. 9 ст. 23](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=2309) акт приемочной комиссии:

1) составляется лишь в той мере, в какой:

а) проводились работы по перепланировке (переустройству) переводимого помещения и иные работы;

б) указанные работы фактически завершены (т.е. проведены в полном объеме);

2) должен иметь письменную форму и составляется комиссией, созданной органом, осуществляющим перевод помещений. Форма и содержание этого акта (впредь до утверждения Правительством РФ специального бланка) утверждаются органом, осуществляющим перевод помещения, и должны соответствовать правилам [ст. 23](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=23) ЖК;

3) обязательно направляется органом, осуществляющим перевод помещения:

а) в органы (организации) по учету объектов недвижимого имущества (в настоящее время это входящая в систему Минюста РФ Федеральная регистрационная служба и ее органы (организации) на местах, см. об этом комментарий к [ст. 19](#sub_19), [21](#sub_21) ЖК);

б) самому заявителю (либо вручается ему в руки при личной явке);

4) подтверждает окончание процесса перевода помещения в нежилое (или нежилого в жилое);

5) служит необходимым правовым основанием для дальнейшего использования жилого помещения в качестве нежилого (или нежилого в качестве жилого).

4. После перевода жилого помещения в нежилое (или нежилого помещения в жилое) заявители, иные лица:

1) должны использовать помещение строго по новому целевому назначению (т.е. если, например, нежилое помещение переведено в жилое, то для проживания в соответствии с требованиями, установленными в [ст. 15](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=15) ЖК, см. [комментарий](#sub_15) к ней);

2) должны соблюдать требования противопожарных правил, санитарно-гигиенических, противоэпидемических, экологических и тому подобных норм. При несоблюдении этих норм и правил виновные могут быть привлечены к административной, имущественной, а в установленных случаях и к уголовной ответственности (см. об этом [комментарий](#sub_20) к ст. 20 ЖК);

3) обязаны соблюдать также требования законодательства об использовании нежилых помещений в многоквартирном доме (см. об этом [комментарий](#sub_36) к ст. 36 ЖК).

О случаях, когда перевод помещения не допускается, см. [комментарий](#sub_22) к ст. 22 ЖК. О назначении жилого помещения и пределах его использования см. [комментарий](#sub_17) к ст. 17 ЖК.

[Статья 24.](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=24) Отказ в переводе жилого помещения в нежилое помещение или нежилого помещения в жилое помещение

1. Применяя правила [ст. 24](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=24), следует обратить внимание на то, что:

1) по общему правилу отказ в переводе жилого помещения в нежилое (либо нежилого в жилое) недопустим. Иначе говоря, [ст. 24](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=24) закрепляет презумпцию разрешенности перевода помещения;

2) такой отказ возможен лишь в случаях, исчерпывающим образом перечисленных в [ч. 1 ст. 24.](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=2401) Ни законы субъектов РФ, ни орган, осуществляющий перевод (см. об этом органе [комментарий](#sub_23) к ст. 23 ЖК), ни органы, осуществляющие регистрацию прав на недвижимость, не вправе устанавливать иные основания для отказа в переводе.

2. Отказ в переводе помещения допускается, если:

1) заявитель (а им может быть либо собственник переводимого помещения, либо уполномоченное им лицо) не представил хотя бы один из следующих документов:

а) письменное заявление с просьбой дать разрешение на перевод помещения;

б) подлинники или заверенные нотариусом копии правоустанавливающих документов (например, свидетельство о праве собственности, договор о купле-продаже недвижимости и т.п.) на переводимое помещение;

в) план переводимого помещения с его техническим описанием (а если переводится жилое помещение - технический паспорт жилого помещения);

г) поэтажный план дома, в котором находится переводимое помещение (даже если этот дом одноэтажный);

д) подготовленный и оформленный в установленном порядке проект переустройства и (или) перепланировки переводимого помещения (если это необходимо для обеспечения использования переводимого жилого помещения в качестве нежилого или переводимого нежилого помещения в качестве жилого);

2) указанные документы были представлены в ненадлежащий орган (например, в орган, осуществляющий регистрацию прав на недвижимость). Напомним, перевод жилого помещения в нежилое (либо нежилого в жилое) разрешается ОМСУ по месту нахождения помещения. Однако в г. Москве и Санкт-Петербурге данный вопрос разрешается на уровне госорганов этих двух субъектов РФ ([п. 2 ст. 14](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=140002) ЖК). Вместе с тем орган, в который заявитель ошибочно подал указанные выше документы, обязан вернуть их заявителю и разъяснить порядок подачи документов, необходимых для перевода помещения;

3) не соблюдены (либо заявителем, либо иным лицом) условия перевода помещений, предусмотренные в [ст. 22](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=22) ЖК. В частности, не допускается такой перевод, если:

а) доступ к переводимому в нежилое помещение жилому помещению невозможен без использования помещений, обеспечивающих доступ к жилым помещениям;

б) отсутствует техническая возможность оборудовать указанный выше доступ;

в) переводимое жилое помещение является частью жилого помещения либо используется собственником данного помещения (или иными гражданами) в качестве места постоянного проживания;

г) право собственности на переводимое помещение обременено правами каких-либо лиц;

д) квартира в многоквартирном доме расположена выше первого этажа;

е) под квартирой, переводимой в нежилое помещение, расположено жилое помещение;

ж) налицо несоблюдение иных условий, предусмотренных в [ст. 22](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=22) ЖК (см. [комментарий](#sub_22));

4) проект переустройства и (или) перепланировки жилого помещения не соответствует требованиям законодательства (например, градостроительного, архитектурного, санитарно-гигиенического, противопожарного и т.д.).

3. Решение об отказе в переводе жилого помещения в нежилое (или нежилого помещения в жилое):

1) выносится (органом, осуществляющим перевод помещений) не позднее чем через 45 календарных дней со дня представления заявителем документов, перечисленных в [ст. 23](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=23) ЖК;

2) должно содержать основания отказа (со ссылкой на соответствующий пункт [ч. 1 ст. 24](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=2401)) в переводе помещения. Если ссылка на соответствующие основания отсутствует, то решение считается не соответствующим закону и подлежит отмене либо вышестоящим органом, либо в судебном порядке;

3) выдается на руки (при личной явке заявителя в орган, осуществляющий перевод помещений) либо направляется заявителю заказным почтовым отправлением (по адресу, указанному в заявлении) не позднее чем через 3 рабочих дня (т.е. при исчислении срока не учитываются выходные и нерабочие праздничные дни), отсчитываемых со следующего дня после дня принятия решения;

4) может быть обжаловано непосредственно в суд (т.е. необязательно обращаться с жалобой в вышестоящий орган).

# Глава 4. Переустройство и перепланировкажилого помещения

[Статья 25.](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=25) Виды переустройства и перепланировки жилого помещения

1. В [ч. 1 ст. 25](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=2501) дается легальное определение переустройства жилого помещения. Анализ этого определения показывает, что:

1) переустройство представляет собой установку (т.е. до этого в жилом помещении данного оборудования не было совсем, например, в жилом доме отсутствовали радиаторы центрального отопления, так как имело место печное отопление), замену (в этом случае происходит обновление ранее установленного оборудования, например, старые батареи отопления меняются на новые) или перенос (в этом случае меняется место расположения оборудования, например, из кухни электросчетчик выносится в прихожую и т.п.):

а) инженерных сетей (например, труб парового отопления, всей трассы центрального отопления в жилом здании, системы водостока, канализации и т.п.);

б) санитарно-технического оборудования (например, ванной, душевой кабины, унитаза, умывальника и т.п.);

в) электрического оборудования (например, изменяется электросхема проводки по всему жилому дому, устанавливается освещение в темной комнате, происходит обновление электрощитовых устройств и т.д.);

г) иного оборудования жилого помещения. Иначе говоря, в [ч. 1 ст. 25](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=2501) неисчерпывающим образом указаны виды оборудования, которые могут быть перенесены, обновлены и т.п. С развитием науки и техники (в том числе и в сфере жилищно-коммунального хозяйства) вполне возможно, что появятся новые виды оборудования жилого дома, установка, замена и перенос которых также будут рассматриваться как переустройство;

2) переустройство всегда влечет за собой внесение изменений в технический паспорт жилого помещения. При этом нужно обратить внимание на ряд важных обстоятельств. В соответствии с положением:

а) [ст. 12](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=12) ЖК госорганы РФ определяют условия и порядок проведения переустройства и перепланировки жилых помещений (см. [комментарий](#sub_12));

б) [ст. 13](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=13) ЖК госорганы субъектов РФ не участвуют в разрешении вопросов, связанных с переустройством и перепланировкой жилых помещений. Вместе с тем согласно [ст. 14](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=14) ЖК к компетенции ОМСУ отнесены вопросы согласования переустройства и перепланировки жилых помещений. Однако в двух субъектах РФ, а именно в г. Москве и Санкт-Петербурге, вопросы перепланировки и переустройства (отнесенные в других субъектах РФ к компетенции ОМСУ) разрешаются непосредственно на уровне города, например, в г. Москве были приняты, в частности:

- [Закон](http://garant.mipcnet.org/document?id=272949&sub=0) г. Москвы N 37 от 29.09.1999 (в ред. от 07.04.2004) "О порядке переустройства помещений в жилых домах на территории

г. Москвы" (в настоящее время он утратил силу);

- [Закон](http://garant.mipcnet.org/document?id=282154&sub=0) г. Москвы N 66 от 03.11.2004 "О паспортизации жилых помещений (квартир) в г. Москве" (см. об этом ниже);

- [постановление](http://garant.mipcnet.org/document?id=282656&sub=0) Правительства г. Москвы N 73 от 08.02.2005 "О порядке переустройства помещений в жилых домах на территории г. Москвы" (см. об этом ниже).

3) не всегда переустройство влечет за собой перепланировку. Однако перепланировка всегда влечет за собой и переустройство жилого помещения.

2. В [ч. 2 ст. 25](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=2502) дано легальное определение (но только для целей ЖК!) перепланировки. Она:

1) представляет собой изменение конфигурации жилого помещения (например, между коридором и холлом сооружается арочный переход, в большой комнате возводится стена с дверным проемом, в результате чего возникла еще одна комната, балкон обшивается вагонкой и остекляется и т.п.);

2) всегда влечет изменения в техническом паспорте жилого помещения. При этом:

а) паспорт на жилое помещение (квартиру) представляет собой документ, содержащий объемно-планировочные параметры жилых помещений (квартир), характеристики конструкций и инженерно-технических систем, условия их безопасной эксплуатации, общие сведения о конструкциях, системах, технических и вспомогательных помещениях жилого дома, основные санитарно-гигиенические и экологические нормативы, иные сведения, необходимые для эксплуатации жилого помещения ([ст. 5](http://garant.mipcnet.org/document?id=282154&sub=5) Закона о техпаспортах);

б) внесение изменений в паспорт на жилое помещение в г. Москве осуществляется на основании заявления гражданина или юридического лица, являющегося инициатором проведения мероприятий (работ) по переустройству и перепланировке жилого помещения, и за счет этого лица. Форма паспорта утверждается Правительством г. Москвы (последнее также утверждает порядок внесения изменений в паспорт жилого помещения). Изменения в данный документ вносятся уполномоченным госорганом г. Москвы ([ст. 5](http://garant.mipcnet.org/document?id=282154&sub=5), [7](http://garant.mipcnet.org/document?id=282154&sub=7) Закона о техпаспортах). А в других субъектах РФ (за исключением г. Москвы и Санкт-Петербурга) изменения в технический паспорт жилого помещения вносятся уполномоченными ОМСУ.

Госорганы г. Москвы (или ОМСУ) могут уполномочить специализированные организации (если они прошли аккредитацию в соответствии с порядком, установленным Федеральным агентством по строительству и жилищно-коммунальному хозяйству) на проведение работ, связанных с внесением изменений в технический паспорт.

3. В практике возник ряд вопросов:

1) подлежат ли применению нормативные правовые акты, изданные до 1 марта 2005 г. и посвященные переустройству и перепланировке? Да, подлежат (впредь до их отмены и принятия новых актов), но только в той мере, в какой они не противоречат нормам ЖК (это предусмотрено [ст. 4](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038290&sub=4) Закона N 189). Сказанное относится, в частности, к следующим правовым актам:

а) упомянутому выше [Закону](http://garant.mipcnet.org/document?id=282154&sub=0) о техпаспортах, [Закону](http://garant.mipcnet.org/document?id=272949&sub=0) о переустройстве;

б) [письму](http://garant.mipcnet.org/document?id=2224955&sub=0) Госплана СССР (N НБ-36-Д), Госстроя СССР (N 23-Д), Стройбанка СССР (N 144), ЦСУ СССР (N 6-14) от 08.05.1984 (в ред. [от 25.10.1985](http://garant.mipcnet.org/document?id=12019203&sub=0)) "Об определении понятий нового строительства, расширения, реконструкции и технического перевооружения действующих предприятий";

в) [Положению](http://garant.mipcnet.org/document?id=12026139&sub=0) по оценке непригодности жилых домов и жилых помещений государственного и общественного жилищного фонда для постоянного проживания (утв. приказом Минкоммунхоза РСФСР от 05.11.1985 N 529);

г) [Положению](http://garant.mipcnet.org/document?id=12032352&sub=1000) о порядке признания жилых домов (жилых помещений) непригодными для проживания (утв. [постановлением](http://garant.mipcnet.org/document?id=12032352&sub=0) Правительства РФ N 552 от 04.09.2003);

д) [постановлению](http://garant.mipcnet.org/document?id=12032859&sub=0) Госстроя РФ N 170 от 27.09.2003 "Об утверждении правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда";

е) [распоряжению](http://garant.mipcnet.org/document?id=10005073&sub=0) мэра г. Москвы N 560 РМ от 11.11.1994 (в ред. от 31.07.1996) "Об упорядочении перевода жилых помещений в нежилой фонд и оформлении документов о разрешении перепланировки жилых и нежилых помещений в жилых домах";

2) всегда ли перевод жилого помещения в нежилое (или нежилого помещения в жилое) предполагает переустройство и (или) перепланировку помещения? Систематическое толкование [ст. 25](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=25) и [24](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=24) ЖК (см. [комментарий](#sub_25) к ним) показывает, что переустройство (перепланировка) жилого помещения не всегда является необходимым условием для перевода жилого помещения в нежилое.

4. [Постановлением](http://garant.mipcnet.org/document?id=282656&sub=0) Правительства г. Москвы N 73 от 08.02.2005 "О порядке переустройства помещений в жилых домах на территории г. Москвы" установлено, что в г. Москве:

1) к работам по перепланировке относятся работы, указанные в нижеследующей таблице:

┌────────────────────────────────────────────────────────────────────┬─────────────────────────────┐

│ Вид работы │ Основание │

├────────────────────────────────────────────────────────────────────┼─────────────────────────────┤

│Разборка (полная, частичная) ненесущих перегородок (исключая│По эскизу │

│межквартирные) │ │

├────────────────────────────────────────────────────────────────────┼─────────────────────────────┤

│Устройство проемов в ненесущих перегородках (исключая межквартирные)│По эскизу │

├────────────────────────────────────────────────────────────────────┼─────────────────────────────┤

│Устройство проемов в несущих стенах и межквартирных перегородках│По проекту │

│(при объединении помещений по горизонтали) │ │

├────────────────────────────────────────────────────────────────────┼─────────────────────────────┤

│Устройство проемов в перекрытиях (при объединении помещений по│По проекту │

│вертикали) │ │

├────────────────────────────────────────────────────────────────────┼─────────────────────────────┤

│Устройство внутренних лестниц │По проекту │

├────────────────────────────────────────────────────────────────────┼─────────────────────────────┤

│Заделка дверных проемов в перегородках и несущих стенах │По эскизу │

├────────────────────────────────────────────────────────────────────┼─────────────────────────────┤

│Устройство перегородок без увеличения нагрузок на перекрытия │По эскизу │

├────────────────────────────────────────────────────────────────────┼─────────────────────────────┤

│Устройство перегородок (с увеличением нагрузок) и несущих стен │По проекту │

├────────────────────────────────────────────────────────────────────┼─────────────────────────────┤

│Замена (установка дополнительного) инженерного оборудования (не│По проекту │

│влекущая переоборудования по всему зданию) │ │

├────────────────────────────────────────────────────────────────────┼─────────────────────────────┤

│Изменение конструкции полов (с увеличением нагрузок) │По проекту │

└────────────────────────────────────────────────────────────────────┴─────────────────────────────┘

2) к переоборудованию относятся следующие виды работ:

┌────────────────────────────────────────────────────────────────────┬─────────────────────────────┐

│ Вид работы │ Основание │

├────────────────────────────────────────────────────────────────────┼─────────────────────────────┤

│Замена технологического, инженерного и сантехнического оборудования│По проекту │

│(под новое функциональное назначение помещения) │ │

├────────────────────────────────────────────────────────────────────┼─────────────────────────────┤

│Устройство туалетов, ванных комнат, кухонь │По проекту │

├────────────────────────────────────────────────────────────────────┼─────────────────────────────┤

│Перестановка нагревательных (отопительных), сантехнических и газовых│По проекту │

│приборов (исключая перенос радиаторов в застекленные лоджии,│ │

│балконы) │ │

├────────────────────────────────────────────────────────────────────┼─────────────────────────────┤

│Установка бытовых электроплит взамен газовых плит или кухонных│По проекту │

│очагов │ │

├────────────────────────────────────────────────────────────────────┼─────────────────────────────┤

│Замена и (или) установка дополнительного инженерного оборудования,│По проекту │

│увеличивающая энерго-, водопотребление, с заменой сетей (исключая│ │

│устройство полов с подогревом от общедомовых систем водоснабжения и│ │

│отопления) │ │

├────────────────────────────────────────────────────────────────────┼─────────────────────────────┤

│Демонтаж инженерного оборудования и (или) подводящих сетей при│По эскизу │

│условии сохранения существующих стояков холодного (горячего)│ │

│водоснабжения и канализации │ │

└────────────────────────────────────────────────────────────────────┴─────────────────────────────┘

3) к работам по реконструкции помещения относятся следующие:

┌────────────────────────────────────────────────────────────────────┬─────────────────────────────┐

│ Вид работы │ Основание │

├────────────────────────────────────────────────────────────────────┼─────────────────────────────┤

│Изменение формы оконных и наружных дверных проемов │ По проекту │

├────────────────────────────────────────────────────────────────────┼─────────────────────────────┤

│Ликвидация оконных и наружных дверных проемов │ То же │

├────────────────────────────────────────────────────────────────────┼─────────────────────────────┤

│Устройство оконных и наружных дверных проемов │ -"- │

├────────────────────────────────────────────────────────────────────┼─────────────────────────────┤

│Изменение входов в здание │ -"- │

├────────────────────────────────────────────────────────────────────┼─────────────────────────────┤

│Устройство входов в здание │ -"- │

├────────────────────────────────────────────────────────────────────┼─────────────────────────────┤

│Пристройка тамбуров в здание │ -"- │

├────────────────────────────────────────────────────────────────────┼─────────────────────────────┤

│Ликвидация балконов, тамбуров, козырьков │ -"- │

├────────────────────────────────────────────────────────────────────┼─────────────────────────────┤

│Изменение форм балконов, лоджий, тамбуров и козырьков │ -"- │

├────────────────────────────────────────────────────────────────────┼─────────────────────────────┤

│Остекление лоджий и балконов │ -"- │

├────────────────────────────────────────────────────────────────────┼─────────────────────────────┤

│Замена столярных элементов фасада │ -"- │

├────────────────────────────────────────────────────────────────────┼─────────────────────────────┤

│Установка наружных технических средств (кондиционеров, антенн и│ -"- │

│т.п.) │ │

├────────────────────────────────────────────────────────────────────┼─────────────────────────────┤

│Изменение материалов и пластики внешних конструкций │ -"- │

├────────────────────────────────────────────────────────────────────┼─────────────────────────────┤

│Объединение лоджий (балконов) с внутренними помещениями (по проекту│ -"- │

│и при наличии разрешения Москомархитектуры) │ │

└────────────────────────────────────────────────────────────────────┴─────────────────────────────┘

4) не допускается проведение работ по переустройству жилых помещений при наличии обстоятельств, указанных в нижеследующем перечне:

- ухудшаются условия эксплуатации дома и проживания граждан, в том числе затрудняется доступ к инженерным коммуникациям и отключающим устройствам;

- переустроенное помещение или смежные с ним помещения могут быть отнесены в установленном порядке к категории непригодных для проживания;

- предусматривается увеличение подсобной площади помещений за счет площади жилых комнат без изменения статуса (функционального назначения) последних в установленном порядке;

- затрагиваются помещения в жилых домах, состоящие на учете штаба по делам гражданской обороны и чрезвычайных ситуаций, без соответствующего разрешения начальника штаба;

- нарушается прочность, устойчивость несущих конструкций зданий или может произойти их разрушение;

- устанавливаются отключающие или регулирующие устройства на общедомовых (общеквартирных) инженерных сетях, если пользование ими оказывает влияние на потребление ресурсов в смежных помещениях;

- предусматривается ликвидация, уменьшение сечения каналов естественной вентиляции;

- увеличиваются нагрузки на несущие конструкции сверх допустимых по проекту (расчету по несущей способности, по деформациям) при устройстве стяжек в полах, замене перегородок из легких материалов перегородками из тяжелых материалов, размещении дополнительного оборудования в помещениях квартир.

Не разрешены также:

- устройство проемов, вырубка ниш, пробивка отверстий в стенах-пилонах, стенах-диафрагмах и колоннах (стойках, столбах), а также в местах расположения связей между сборными элементами;

- устройство штраб в горизонтальных швах и под внутренними стеновыми панелями, а также в стеновых панелях и плитах перекрытий под размещение электропроводки, разводки трубопроводов;

- устройство дополнительных проемов в стеновых панелях смежных по высоте помещений без согласования с проектной организацией - автором проекта жилого дома или его правопреемником, а при их отсутствии - без дополнительной экспертизы;

5) для получения разрешения на перепланировку следует представить документы, перечисленные в нижеследующем перечне:

- копии документов о правах на занимаемые помещения;

- заявление о планируемом переустройстве помещений с указанием перечня мероприятий (работ), режима и продолжительности работ (заявка по установленной форме);

- копии плана помещений и экспликации (из БТИ);

- проектная документация, согласованная в соответствии с [распоряжением](http://garant.mipcnet.org/document?id=274084&sub=0) мэра Москвы от 11.04.2000 N 378-РМ;

- копии разрешительных документов на изменение функционального назначения помещений (в соответствии с [распоряжением](http://garant.mipcnet.org/document?id=10005073&sub=1003) мэра Москвы от 11.11.1994 N 560-РМ).

Указанное [постановление](http://garant.mipcnet.org/document?id=282656&sub=0) от 08.02.2005 после 1 марта 2005 г. применяется лишь в части, не противоречащей нормам [ЖК](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=0).

5. Для правильного применения норм [ст. 25](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=25) нужно учитывать сложившуюся судебную практику по вопросам, связанным с переустройством и перепланировкой:

1) споры между членами семьи нанимателя жилого помещения, как и споры между нанимателем и наймодателем, о переустройстве и перепланировке жилых и подсобных помещений подведомственны суду. При рассмотрении такого иска суд вправе одновременно разрешить требования о разделе жилых помещений ([п. 14](http://garant.mipcnet.org/document?id=10006054&sub=14) постановления Пленума Верховного Суда СССР N 2 от 03.04.1987 (в ред. от 30.11.1990) "О практике применения судами жилищного законодательства");

2) разрешая споры, связанные с переустройством, перепланировкой жилых и подсобных помещений, суду следует выяснить, имеется ли на это согласие не только нанимателя, но и наймодателя и как наиболее целесообразно произвести переустройство указанных помещений, для чего необходимо привлекать к участию в деле органы жилищно-коммунального хозяйства ([п. 14](http://garant.mipcnet.org/document?id=10006041&sub=14) постановления Верховного Суда РФ N 5 от 26.12.1984 (в ред. от 10.10.2001));

3) в силу [ст. 681](http://garant.mipcnet.org/document?id=10064072&sub=681) ГК переоборудование жилого дома, в котором находится сданное внаем жилое помещение, если такое переоборудование существенно изменяет условия пользования жилым помещением, без согласия нанимателя не допускается ([п. 5](http://garant.mipcnet.org/document?id=10035690&sub=20516) постановления Верховного Суда РФ N 10 от 25.10.1996);

4) если спор возник между нанимателями, проживающими в домах, принадлежащих гражданам на праве собственности, то надлежит учитывать, что для какого-либо переустройства в этих домах необходимо не только разрешение местной администрации, но и согласие собственника дома, которому в силу [ст. 209](http://garant.mipcnet.org/document?id=10064072&sub=209) ГК принадлежит право владения, пользования и распоряжения своим имуществом ([п. 14](http://garant.mipcnet.org/document?id=10006041&sub=14) постановления Верховного Суда РФ N 5 от 26.12.1984 (в ред. от 25.10.1996)).

6. Об основаниях проведения переустройства и (или) перепланировки жилого помещения см. [комментарий](#sub_26) к ст. 26 ЖК. Об отказе в согласовании переустройства (перепланировки) см. [комментарий](#sub_27) к ст. 27 ЖК. О завершении переустройства и (или) перепланировки жилого помещения см. [комментарий](#sub_28) к ст. 28 ЖК.

[Статья 26.](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=26) Основание проведения переустройства и (или) перепланировки жилого помещения

1. В соответствии со [ст. 26](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=26) переустройство и (или) перепланировка могут быть осуществлены, если:

1) соблюдены требования действующего законодательства. Речь, в частности, идет о соблюдении положений:

а) [Закона](http://garant.mipcnet.org/document?id=10006500&sub=0) об архитектуре и иных нормативных правовых актов в области архитектуры и строительства;

б) [Закона](http://garant.mipcnet.org/document?id=12027232&sub=0) о культурных ценностях и иных нормативных правовых актов, регулирующих охрану строений, отнесенных к культурному наследию народов РФ;

в) [Закона](http://garant.mipcnet.org/document?id=10003955&sub=0) о пожарах и других правовых актов в сфере противопожарной защиты жилых помещений;

г) [Закона](http://garant.mipcnet.org/document?id=12015118&sub=0) о санитарном благополучии и других правовых актов в сфере санитарно-противоэпидемического благополучия населения;

д) законов и иных правовых актов субъектов РФ, посвященных жилищным отношениям (в том числе, например, [Закона](http://garant.mipcnet.org/document?id=282154&sub=0) о техпаспортах, правовые акты правительства г. Москвы о переустройстве жилых помещений в г. Москве и др.);

е) норм ГК, посвященных жилым помещениям и их использованию (например, [ст. 289](http://garant.mipcnet.org/document?id=10064072&sub=289), [290](http://garant.mipcnet.org/document?id=10064072&sub=290), [292](http://garant.mipcnet.org/document?id=10064072&sub=292) ГК, см. их анализ в книге: Гуев А.Н. Подробный комментарий к ч. 1 ГК РФ. 3-е изд. М.: Экзамен, 2006);

2) вопрос о переустройстве (перепланировке) согласован с ОМСУ. Нужно учесть, что в г. Москве данный вопрос (с учетом правил [ст. 14](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=14) ЖК, см. [комментарий](#sub_14)) необходимо согласовать с уполномоченным госорганом г. Москвы (а не с ОМСУ);

3) собственник жилого помещения (например, гражданин или юридическое лицо) либо любое уполномоченное им лицо (например, его поверенный, которому выдали доверенность, заверенную нотариусом) подал в орган, осуществляющий согласования перепланировки (переустройства):

а) заявление о переустройстве и (или) о перепланировке жилого помещения. [Форма](http://garant.mipcnet.org/document?id=12039946&sub=1000) такого заявления утверждена Правительством РФ и применяется с 23 мая 2005 г.

# [Форма](http://garant.mipcnet.org/document?id=12039946&sub=1000) заявления о переустройствеи (или) перепланировке жилого помещения

До этого можно было применять ранее установленные формы (в той мере, в какой их содержание не противоречит нормам ЖК, см. [ст. 4](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038290&sub=4) Закона N 189). Главное, чтобы заявление было сделано в письменном виде и выражало волю заявителя о переустройстве (перепланировке);

б) иные документы, исчерпывающим образом перечисленные в [ч. 2 ст. 26](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=2602) ЖК. Ни в законах субъектов РФ не могут быть установлены другие документы, ни орган, осуществляющий согласование, не вправе требовать представления каких-либо иных документов.

2. Орган, осуществляющий согласование переустройства (перепланировки) жилого помещения, должен:

а) зарегистрировать принятые документы в соответствии с порядком делопроизводства, установленным в данном органе;

б) выдать письменную расписку (с указанием даты получения органом заявлений и иных документов, перечисленных в [ч. 2 ст. 26](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=2602), а также перечня этих документов). Такая расписка вручается лично заявителю (или его представителю), возможность направления расписки по почте нормами ст. 26 не предусмотрена;

в) сделать это не позднее 45 календарных дней (т.е. и нерабочие дни при исчислении срока не исключаются из подсчета), отсчитываемых со следующего дня после дня представления заявления и иных указанных выше документов. В этот срок включается и время принятия решения (либо о разрешении переустройства, перепланировки, либо об отказе в этом);

г) не позднее 3 рабочих дней (т.е. в данном случае выходные и нерабочие праздничные дни из подсчета следует исключить), отсчитываемых со следующего дня после дня принятия решения о согласовании, выдать на руки (например, если заявитель лично явился за получением разрешения) или направить по почте (заказным почтовым отправлением) это решение (при этом решение направляется именно по тому адресу, который указан в заявлении: он может не совпадать с местом жительства гражданина-заявителя или местонахождением юридического лица - заявителя). Заявителю вручается (направляется) либо само решение, либо документ, подтверждающий принятие решения. [Форму](http://garant.mipcnet.org/document?id=12039946&sub=2000) такого документа, а также сведения, которые этот документ должен содержать, утвердило Правительство РФ (приложение N 2 к [постановлению](http://garant.mipcnet.org/document?id=12039946&sub=0) Правительства РФ от 28.04.05 N 266, в ред. от 21.09.05). До этого можно было использовать ранее применявшиеся (в том числе утвержденные нормативно-правовыми актами субъектов РФ) формы документов (они так и назывались "решения"), которыми оформлялось согласование на переустройство (перепланировку).

3. Приступить к переустройству (перепланировке) жилого помещения возможно только тогда, когда заявитель:

1) получил документ, подтверждающий принятие решения о согласовании (в котором четко сказано, что переустройство, перепланировка жилого помещения разрешаются);

2) выполнил иные требования, содержащиеся как в [ЖК](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=0), так и в других актах законодательства (см. о примерах выше). Однако все эти акты после 1 марта 2005 г. подлежат применению в той мере, в какой не противоречат нормам ЖК.

Об основаниях для отказа в согласовании переустройства и (или) перепланировки жилого помещения см. [комментарий](#sub_27) к ст. 27 ЖК. О завершении переустройства (перепланировки) жилого помещения см. [комментарий](#sub_28) к ст. 28 ЖК. О последствиях самовольного переустройства (перепланировки) см. [комментарий](#sub_29) к ст. 29 ЖК.

[Статья 27.](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=27) Отказ в согласовании переустройства и (или) перепланировки жилого помещения

1. Отказ в согласовании переустройства и (или) перепланировки:

1) может исходить лишь от органа, осуществляющего согласование переустройства или перепланировки. В качестве такого органа могут выступать:

а) в г. Москве и Санкт-Петербурге - только уполномоченные госорганы этих двух субъектов РФ. Иначе говоря, на уровне муниципальных образований в этих городах данный вопрос разрешен быть не может (см. комментарий к [ст. 13](#sub_13), [14](#sub_14) ЖК);

б) в остальных субъектах РФ - уполномоченные ОМСУ;

2) оформляется в виде решения указанного выше органа. Данное решение:

а) должно быть принято по результатам рассмотрения документов, представленных заявителем, не позднее 45 календарных дней, отсчитываемых со следующего дня после дня представления упомянутых документов (см. [комментарий](#sub_26) об этом к ст. 26 ЖК);

б) должно быть обоснованным (т.е. в нем необходимо сослаться на одно из оснований для отказа, перечисленных в [п. 1-3 ч. 1 ст. 27](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=27011));

в) выдается на руки заявителю или его представителю (при личной их явке в орган, осуществляющий согласование) либо направляется заявителю (по адресу, указанному последним в заявлении) заказным почтовым отправлением не позднее 3 рабочих дней со дня принятия такого решения;

г) может быть обжаловано заявителем в вышестоящий орган либо непосредственно в суд (см. об этом [комментарий](#sub_11) к ст. 11 ЖК).

2. Основаниями для отказа в согласовании переустройства и (или) перепланировки могут служить только (т.е. в [ст. 27](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=27) эти основания перечислены исчерпывающим образом):

1) непредставление заявителем хотя бы одного из следующих документов:

а) заявления (в письменной форме) о переустройстве или перепланировке. Бланк этого заявления, сведения, которые оно должно содержать, и порядок заполнения утверждаются Правительством РФ. Если заявление не соответствует установленной форме, то считается, что оно не подано (см. [комментарий](#sub_26) к ст. 26 ЖК);

б) правоустанавливающих документов (например, свидетельства о праве собственности, договора мены, свидетельства о праве наследования и др.) на переустраиваемое (перепланируемое) жилое помещение в подлиннике (можно представить и заверенные нотариусом копии этих документов);

в) подготовленного к оформлению в установленном порядке проекта переустройства (перепланировки);

г) технического паспорта переустраиваемого (перепланируемого) жилого помещения (см. об этом документе подробный [комментарий](#sub_25) к ст. 25 ЖК);

д) согласия в письменной форме всех совершеннолетних членов семьи (вместо несовершеннолетних согласие дают их законные представители), в том числе временно отсутствующих (например, проходящих службу по призыву в Вооруженных Силах РФ, отбывающих срок лишения свободы и др.) членов семьи нанимателя. Данный документ нужен в той мере, в какой переустраиваемое (перепланируемое) жилое помещение занимается нанимателем и членами его семьи на основании договора социального найма (см. об этом [комментарий](#sub_60) к ст. 60 ЖК).

Заявление о переустройстве (перепланировке) исходит от нанимателя, который получил от наймодателя надлежащим образом оформленные (например, путем выдачи доверенности) полномочия на представление документов, необходимых для переустройства (перепланировки);

е) заключения органа по охране памятников архитектуры, истории и культуры о допустимости проведения переустройства (перепланировки) жилого помещения. Такое заключение:

- необходимо лишь постольку, поскольку указанное жилое помещение является памятником архитектуры, истории, культуры (в соответствии с [Законом](http://garant.mipcnet.org/document?id=12027232&sub=0) о культурных ценностях, [Законом](http://garant.mipcnet.org/document?id=10006500&sub=0) об архитектуре и т.п.);

- должно быть надлежащим образом оформлено и содержать однозначное разрешение на проведение переустройства (перепланировки) жилого помещения;

2) представление документов (т.е. заявлений и других перечисленных выше документов) в ненадлежащий орган (например, в г. Москве заявитель ошибочно представил документы не в уполномоченный госорган г. Москвы, а в орган муниципального образования);

3) несоответствие проекта переустройства (перепланировки) требованиям законодательства (например, нормам [Закона](http://garant.mipcnet.org/document?id=10006500&sub=0) об архитектуре, [Градостроительного кодекса](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038258&sub=0), санитарно-гигиеническому, противопожарному, экологическому законодательству).

3. Завершая анализ [ст. 27](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=27), следует обратить внимание на ряд важных обстоятельств:

1) документы, необходимые для переустройства (перепланировки) жилых помещений, не следует путать с документами, необходимыми для перевода жилого помещения в нежилое (или нежилого помещения в жилое). Они отличаются друг от друга и по видам, и по содержанию (см. об этом [комментарий](#sub_23) к ст. 23-24 ЖК);

2) осуществление переустройства (перепланировки) жилого помещения при наличии неотмененного решения об отказе (указанного в [ст. 27](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=27)) представляет собой самовольное переустройство (перепланировку) жилого помещения и влечет последствия, предусмотренные в [ст. 29](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=29) ЖК (см. [комментарий](#sub_29) к ней);

3) если заявителю был выдан документ, подтверждающий согласование переустройства (перепланировки), который впоследствии был признан недействительным и недействующим (например, по решению суда), то налицо отказ в согласовании переустройства (перепланировки).

4. В практике возник ряд вопросов, на которые автор счел необходимым ответить:

1) распространяется ли в г. Москве "режим одного окна" (предусмотренный в [постановлении](http://garant.mipcnet.org/document?id=280019&sub=0) Правительства г. Москвы N 438 от 10.06.2003) на случай представления документов, необходимых для переустройства и перепланировки?

На этот вопрос следует дать утвердительный ответ. При этом заявителю выдаются:

а) префектурами административных округов следующие документы:

- заверенная соответствующим должностным лицом префектуры копия ранее принятого распоряжения префекта по вопросам, затрагивающим интересы заявителя (срок исполнения - не более 15 дней);

- распоряжение префекта о вводе в эксплуатацию законченного строительного объекта (не более 7 дней);

- распоряжение префекта о назначении приемочной комиссии по приемке в эксплуатацию законченного строительного объекта (не более 7 дней);

- распоряжение префекта об утверждении акта приемочной комиссии по приемке в эксплуатацию законченного строительного объекта (не более 7 дней);

- заверенные подписью соответствующего должностного лица префектуры архивные документы, относящиеся непосредственно к заявителю (не более 15 дней);

б) управами районов следующие документы:

- заверенная соответствующим должностным лицом управы района копия ранее принятого распоряжения главы управы по вопросам, затрагивающим интересы заявителя (за 15 дней);

- удостоверение многодетной семьи г. Москвы (за 7 дней);

- заверенные подписью соответствующего должностного лица управы района архивные документы, относящиеся непосредственно к заявителю (за 15 дней);

- разрешение на размещение нестационарного объекта мелкорозничной сети (за 7 дней);

в) в домоуправлениях (они называются по-разному: ЕИРЦ, ГУП ДЕЗ, ГУП "Управление по эксплуатации высотных административных и жилых домов" и т.д.) следующие документы:

- копия финансового лицевого счета на жилую площадь;

- выписка из домовой книги;

- справка о регистрации по адресу;

- копия карточки учета для собственника квартиры;

- копия ордера жилого помещения;

- справка о проверке жилищных условий;

- справка о регистрации по месту жительства для военкомата;

- справка призывника о составе семьи;

2) предусмотрена ли плата за выдачу документов, необходимых для перепланировки или переустройства? Действующим законодательством не установлена плата за выдачу таких документов госорганами.

[Статья 28.](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=28) Завершение переустройства и (или) перепланировки жилого помещения

1. Применяя нормы [ст. 28](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=28), необходимо иметь в виду следующие обстоятельства:

1) акт приемочной комиссии (упомянутый в [ст. 28](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=28)):

а) является необходимым документом. Иначе говоря, составление этого акта обязательно. Приемочную комиссию (упомянутую в [ст. 28](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=28)) формирует орган, который согласовал осуществление переустройства (перепланировки). Данная комиссия обязана (с участием заявителя) составить и принять акт приемочной комиссии;

б) безусловно подтверждает, что процесс переустройства (перепланировки) завершен и что дальнейшие работы по переустройству (перепланировке) данного жилого помещения не допускаются (без получения нового решения о переустройстве (перепланировке), выданного в соответствии со [ст. 26](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=26) ЖК);

в) должен быть составлен в необходимом количестве экземпляров (в частности, один экземпляр остается у заявителя, один - у органа, согласовавшего переустройство, перепланировку, один направляется в орган регистрации объектов недвижимости и т.д.). Все эти экземпляры имеют одинаковую юридическую силу и идентичны по содержанию.

2. Орган, осуществивший регистрацию (упомянутый в [ст. 28](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=28)):

1) это ОМСУ, а в двух субъектах РФ (в г. Москве и Санкт-Петербурге) - соответствующий уполномоченный госорган г. Москвы или Санкт-Петербурга, так как на уровне муниципальных образований в этих городах данный вопрос не разрешается (см. [комментарий](#sub_13) к ст. 13-14 ЖК);

2) обязан (а не вправе) направить акт приемочной комиссии в организацию (орган) по учету объектов недвижимости (например, в Федеральную регистрационную службу или ее территориальные подразделения);

3) может (а в ряде случаев должен) направить акт приемочной комиссии и в иные органы, например:

а) в налоговые органы (в соответствии со [ст. 85](http://garant.mipcnet.org/document?id=10800200&sub=85) НК);

б) в органы, уполномоченные осуществлять архитектурный, технический, экологический надзор и т.д. (в соответствии с [Законом](http://garant.mipcnet.org/document?id=10006500&sub=0) об архитектуре).

[Статья 29.](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=29) Последствия самовольного переустройства и (или) самовольной перепланировки жилого помещения

1. Анализ правил [ч. 1 ст. 29](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=2901) позволяет сделать ряд важных выводов:

1) в них дается легальное (но только для целей [ЖК](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=0)) определение самовольного переустройства (перепланировки) жилого помещения. При этом последние следует отличать от так называемой самовольной постройки. В соответствии со [ст. 222](http://garant.mipcnet.org/document?id=10064072&sub=222) действующего ГК самовольной постройкой является жилой дом, другое строение, сооружение или иное недвижимое имущество, созданное на земельном участке, отведенном для этих целей в порядке, установленном законом и иными правовыми актами, либо созданное без получения на это необходимых разрешений или с существенным нарушением градостроительных и строительных норм и правил.

Лицо, осуществившее самовольную постройку, не приобретает на нее право собственности. Оно не вправе распоряжаться постройкой - продавать, дарить, сдавать в аренду, совершать другие сделки.

Самовольная постройка подлежит сносу осуществившим ее лицом либо за его счет, кроме случаев, предусмотренных ниже.

Право собственности на самовольную постройку может быть признано судом за лицом, осуществившим постройку на не принадлежащем ему земельном участке, при условии, что данный участок будет в установленном порядке предоставлен этому лицу под возведенную постройку.

Право собственности на самовольную постройку может быть признано судом за лицом, в собственности, пожизненном наследуемом владении, постоянном (бессрочном) пользовании которого находится земельный участок, где осуществлена постройка. В этом случае лицо, за которым признано право собственности на постройку (уже не самовольную), должно возместить лицу, ее осуществившему, расходы на постройку в размере, определенном судом. Однако за указанными лицами право собственности не может быть признано, если сохранение постройки нарушает права и интересы других лиц либо создает угрозу жизни, здоровью граждан (подробнее об этом см. в книге: Гуев А.Н. Постатейный комментарий к части 1 ГК РФ. 3-е изд. М.: Экзамен, 2006). Таким образом, "самовольная постройка" существенно отличается по своим признакам от "самовольного переустройства, перепланировки";

2) самовольными являются переустройство и (или) перепланировка жилого помещения, проведенные:

а) заявителем без получения документа, подтверждающего принятие (органом, осуществляющим согласование) решения о согласовании переустройства (перепланировки). [Форма](http://garant.mipcnet.org/document?id=12039946&sub=2000) и содержание такого документа устанавливаются Правительством РФ (см. об этом [комментарий](#sub_26) к ст. 26 ЖК). Если даже решение о соглашении было принято, но документ, подтверждающий это, не соответствует форме, установленной Правительством РФ, то считается, что налицо самовольная постройка и (или) перепланировка жилого помещения;

б) с нарушением порядка переустройства и (или) перепланировки жилого помещения. Напомним, что данный проект должен быть обязательно представлен заявителем в орган, осуществляющий согласование (в соответствии с правилами [п. 3 ч. 2 ст. 26](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=26023) ЖК). После принятия решения о согласовании заявитель не вправе отступить от согласованного проекта, в противном случае налицо самовольное переустройство или перепланировка жилого помещения.

2. В соответствии с [ч. 2 ст. 29](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=2902) самовольно переустроившее или перепланировавшее жилое помещение лицо несет ответственность, предусмотренную нормами действующего законодательства. В частности, такое лицо может быть привлечено:

1) к административной ответственности в соответствии с положениями:

а) [ст. 7.21](http://garant.mipcnet.org/document?id=12025267&sub=721) КоАП. Она устанавливает, что порча жилых домов, жилых помещений, а равно порча их оборудования, самовольное переоборудование жилых домов и (или) жилых помещений либо использование их не по назначению влечет предупреждение или наложение административного штрафа на граждан в размере от 1000 до 1500 руб.. Самовольная перепланировка жилых помещений в многоквартирных домах влечет административный штраф на граждан в размере от 2000 до 2500 руб.;

б) [ст. 7.19](http://garant.mipcnet.org/document?id=12025267&sub=719) КоАП. Она устанавливает, что самовольное подключение к энергетическим сетям, а равно самовольное (безучетное) использование электрической, тепловой энергии влечет наложение административного штрафа на граждан в размере от 1500 до 2000 руб., на должностных лиц - от 3000 до 4000 руб. на юридических лиц - от 30000 до 40000 руб.;

в) [ст. 7.20](http://garant.mipcnet.org/document?id=12025267&sub=720) КоАП. Она устанавливает, что самовольное подключение к централизованным системам питьевого водоснабжения влечет наложение административного штрафа на граждан от 1000 до 1500 руб., на должностных лиц - от 2000 до 3000 руб., на юридических лиц - от 20000 до 30000 руб;

г) [ст. 7.22](http://garant.mipcnet.org/document?id=12025267&sub=722) КоАП. Она устанавливает, что нарушение лицами, ответственными за содержание жилых домов и (или) жилых помещений, правил содержания и ремонта жилых домов (жилых помещений) либо порядка и правил признания их непригодными для постоянного проживания и перевода их в нежилые, а равно переоборудование жилых домов и (или) жилых помещений без согласия нанимателя (собственника), если переоборудование существенно изменяет условия пользования жилым домом и (или) жилым помещением, влечет наложение административного штрафа на должностных лиц в размере от 4000 до 5000 руб., на юридических лиц - от 40000 до 50000 руб;

2) к имущественной ответственности. Например, наймодателю возмещаются (нанимателем, который произвел самовольное переустройство или перепланировку) убытки. Возмещения убытков могут потребовать и собственники других квартир (соседи) в многоквартирном доме и т.д. Вред, причиненный самовольным переустройством (перепланировкой), возмещается в соответствии со [ст. 1064](http://garant.mipcnet.org/document?id=10064072&sub=201064), [1068](http://garant.mipcnet.org/document?id=10064072&sub=1068), [1082](http://garant.mipcnet.org/document?id=10064072&sub=1082) ГК;

3) к уголовной ответственности, например, по [ст. 167](http://garant.mipcnet.org/document?id=10008000&sub=167) УК "Умышленное уничтожение или повреждение имущества", по [ст. 168](http://garant.mipcnet.org/document?id=10008000&sub=168) УК "Уничтожение или повреждение имущества по неосторожности", [ст. 215.2](http://garant.mipcnet.org/document?id=10008000&sub=2152) УК "Приведение в негодность объектов жизнеобеспечения" и др.

Подробнее об ответственности см. в книгах: Гуев А.Н. Постатейный комментарий к КоАП РФ. М.: Экзамен, 2007; Он же. Постатейный комментарий к части второй ГК РФ. 4-е изд. М.: Экзамен, 2007; Он же. Комментарий УК РФ (для предпринимателей). М.: Экзамен,2007. О судебной практике см. п. 16 Пост. от 23.11.05.

3. В соответствии с правилами [ч. 3-4 ст. 29](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=2903):

1) жилое помещение, которое было самовольно переустроено или перепланировано (независимо от того, кто это произвел), должно быть приведено в прежнее состояние:

а) собственником помещения (даже если, например, переустройство (перепланировка) было осуществлено арендатором, нанимателем помещения. Однако последние обязаны будут возместить собственнику помещения причиненные убытки (если переустройство и перепланировка произведены помимо воли собственника помещения));

б) нанимателем жилого помещения по договору социального найма (см. [комментарий](#sub_4902) к ч. 2 ст. 49 ЖК) (например, когда он не согласовал этот вопрос с наймодателем);

в) по письменному требованию органа, осуществляющего согласование. В этом требовании устанавливаются порядок приведения помещения в прежнее состояние и срок для этого. При этом срок должен быть разумным (т.е. он устанавливается исходя из объема восстановительных работ, их стоимости, наличия необходимых материалов и оборудования, имущественного состояния собственника (нанимателя) жилого помещения и иных заслуживающих внимания обстоятельств);

2) указанное выше жилое помещение может быть сохранено в переустроенном или перепланированном состоянии в той мере, в какой:

а) не будут нарушены права и законные интересы граждан (возможно, кстати, что проведение работ по восстановлению прежнего состояния помещения (в связи с шумом, выделением пыли, применением сильно пахнущих красок, химических веществ, длительным характером работ и т.д.) также нарушало бы права и интересы граждан, например соседей);

б) не создается угроза (например, обвалом стены, аварией газового оборудования и др.) жизни или здоровью граждан;

в) целесообразность такого сохранения признана вступившим в законную силу решением суда. Иначе говоря, полномочий органа, согласовавшего переустройство (перепланировку), в данном случае недостаточно: вопрос может быть разрешен только в судебном порядке.

4. Если лицо, указанное выше, не привело в разумный срок помещение в прежнее состояние (либо если при этом был нарушен порядок, установленный органом, осуществившим согласование), то:

1) орган, осуществляющий согласование переустройства или перепланировки, обязан (а не только наделен правом) подать иск в суд с требованием привести помещение в прежнее состояние;

2) суд (если он не пришел к выводу о том, что целесообразнее оставить помещение в переустроенном (перепланированном) состоянии из-за наличия оснований, установленных в [ч. 4 ст. 29](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=2904)) принимает одно из решений, указанных в [п. 1-2 ч. 5 ст. 29](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=29051). При этом в мотивированной части решения необходимо указать, что помещение не может быть сохранено (со ссылкой на одно из оснований, предусмотренных в ч. 4 ст. 29) в переустроенном (перепланированном) состоянии;

3) суд своим решением обязывает собственника помещения осуществить продажу жилого помещения с публичных торгов. При этом:

а) публичные торги проводятся в соответствии со [ст. 447](http://garant.mipcnet.org/document?id=10064072&sub=447), [449](http://garant.mipcnet.org/document?id=10064072&sub=449) ГК (см. ниже);

б) собственнику помещения выплачиваются вырученные от продажи жилого помещения средства;

в) указанные средства подлежат уменьшению на сумму расходов, связанных с исполнением судебного решения (в соответствии с [Законом](http://garant.mipcnet.org/document?id=11801339&sub=0) об исполнительном производстве);

г) нового собственника (т.е. лицо, которое приобрело жилое помещение на торгах) суд обязывает привести помещение в прежнее состояние (это должно быть обязательным условием приобретения жилого помещения на торгах);

4) в отношении нанимателя (по договору социального найма) такого жилого помещения суд выносит решение о расторжении указанного договора;

5) учитывая то обстоятельство, что наниматели по договору социального найма относятся к малоимущим категориям населения, суд возлагает не на них, а на собственника переустроенного (перепланированного) жилого помещения, являвшегося наймодателем по указанному договору, обязанности по приведению помещения в прежнее состояние. Практически это осуществляется за счет наймодателя. См. о практике применения судами [ст. 29](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=29) ЖК БВС, 2006,N 3.

5. Орган, осуществлявший согласование, в соответствии с правилами [ч. 6 ст. 29](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=2906) устанавливает:

1) новому собственнику (который приобрел помещение на торгах) разумный срок приведения жилого помещения в прежнее состояние;

2) наймодателю (указанному выше) разумный срок для приведения помещения в прежнее состояние.

6. Если новый собственник (или указанный выше наймодатель) не приводит в установленный разумный срок помещение в прежнее состояние (или если нарушен порядок приведения помещения в прежнее состояние, установленный органом, согласовавшим переустройство или перепланировку), то такое помещение вновь подлежит продаже с публичных торгов в соответствии с [ч. 5 ст. 29](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=2905).

При этом нужно иметь в виду, что в соответствии со [ст. 447-449](http://garant.mipcnet.org/document?id=10064072&sub=447) ГК в качестве организатора торгов может выступать, например, специализированная организация (с которой заключается соответствующий договор). Публичные торги проводятся в форме аукциона или конкурса.

Выигравшим торги на аукционе признается лицо, предложившее наиболее высокую цену, а по конкурсу - лицо, которое по заключению конкурсной комиссии, заранее назначенной организатором торгов, предложило лучшие условия.

Аукцион и конкурс, в которых участвовал только один участник, признаются несостоявшимися.

Аукционы и конкурсы могут быть открытыми и закрытыми.

В открытом аукционе и открытом конкурсе может участвовать любое лицо. В закрытом аукционе и закрытом конкурсе участвуют только лица, специально приглашенные для этой цели.

Если иное не предусмотрено законом, извещение о проведении торгов должно быть сделано организатором не менее чем за 30 дней до их проведения. Оно должно содержать во всяком случае сведения о времени, месте и форме торгов, их предмете и порядке проведения, в том числе об оформлении участия в торгах, определении лица, выигравшего торги, а также сведения о начальной цене.

В случае если предметом торгов является только право на заключение договора, в извещении о предстоящих торгах должен быть указан предоставляемый для этого срок.

Если иное не предусмотрено в законе или в извещении о проведении торгов, организатор открытых торгов, сделавший извещение, вправе отказаться от проведения аукциона в любое время, но не позднее чем за 3 дня до наступления даты его проведения, а конкурса - не позднее чем за 30 дней до проведения конкурса.

В случае когда организатор открытых торгов отказался от их проведения с нарушением указанных сроков, он обязан возместить участникам понесенный ими реальный ущерб.

Организатор закрытого аукциона или закрытого конкурса обязан возместить приглашенным им участникам реальный ущерб независимо от того, в какой именно срок после направления извещения последовал отказ от торгов.

Участники торгов вносят задаток в размере, сроки и порядке, которые указаны в извещении о проведении торгов. Если торги не состоялись, задаток подлежит возврату. Задаток возвращается также лицам, которые участвовали в торгах, но не выиграли их.

При заключении договора с лицом, выигравшим торги, сумма внесенного им задатка засчитывается в счет исполнения обязательств по заключенному договору.

Лицо, выигравшее торги, и организатор торгов подписывают в день проведения аукциона или конкурса протокол о результатах торгов, который имеет силу договора. Лицо, выигравшее торги, при уклонении от подписания протокола утрачивает внесенный им задаток. Организатор торгов, уклонившийся от подписания протокола, обязан возвратить задаток в двойном размере, а также возместить лицу, выигравшему торги, убытки, причиненные участием в торгах, в части, превышающей сумму задатка.

Торги, проведенные с нарушением правил, установленных законом, могут быть признаны судом недействительными по иску заинтересованного лица.

Признание торгов недействительными влечет недействительность договора, заключенного с лицом, выигравшим торги.

О порядке расторжения договора социального найма (упомянутого в [ст. 29](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=29)) см. [комментарий](#sub_83) к ст. 83 ЖК. Об иных обязанностях собственника жилого помещения (в том числе и нового, который приобрел жилое помещение на публичных торгах) см. комментарий к [ст. 30](#sub_30), [31](#sub_31), [36](#sub_36), [40](#sub_40), [41](#sub_41) ЖК. О видах переустройства и перепланировки см. [комментарий](#sub_25) к ст. 25 ЖК.

# Раздел II. Право собственности и другиевещные права на жилые помещения

# Глава 5. Права и обязанности собственника жилого помещенияи иных проживающих в принадлежащем ему помещении граждан

[Статья 30.](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=30) Права и обязанности собственника жилого помещения

1. Анализ норм [ст. 30](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=30) позволяет сделать ряд важных выводов:

1) они посвящены важнейшему из вещных прав (их состав определен в [ст. 216](http://garant.mipcnet.org/document?id=10064072&sub=216) ГК), а именно праву собственности на жилое помещение (т.е. на изолированное помещение, которое является недвижимостью и пригодно для постоянного проживания граждан, т.е. отвечает установленным санитарным, техническим, экологическим и иным правилам и нормам, см. [ч. 2 ст. 15](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=150002) ЖК);

2) собственником жилого помещения (упомянутого в [ст. 30](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=30) ЖК) могут выступать не только граждане, но и организации (например, ООО, ЗАО), и РФ, и субъекты РФ, и муниципальные образования. Соответственно и жилое помещение может относиться к частному, государственному или муниципальному жилищному фонду (см. об этом [комментарий](#sub_19) к ст. 19 ЖК). В любом случае правила [ст. 30](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=30) распространяются на всех указанных выше собственников жилого помещения.

3) их следует применять с учетом положений:

а) [ст. 31](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=31) ЖК (о правах и обязанностях других граждан, проживающих совместно с собственником жилого помещения, см. [комментарий](#sub_31) к ней);

б) [ст. 32](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=32) ЖК (она посвящена обеспечению прав собственника жилого помещения при изъятии земельного участка для государственных и муниципальных нужд, см. [комментарий](#sub_32) к ней);

в) [ст. 36](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=36) ЖК (о правах собственности на общее имущество собственников помещений в многоквартирном доме, см. [комментарий](#sub_36) к ней);

г) [ст. 41](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=41) ЖК (о правах собственников комнат в коммунальной квартире, см. [комментарий](#sub_41) к ней).

2. В соответствии со [ст. 30](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=30) собственник жилого помещения:

1) обладает всеми тремя правомочиями, а именно:

а) правом владения жилым помещением (т.е. он физически обладает помещением, относится к нему как к принадлежащему ему имуществу);

б) правом пользования жилым помещением. Иначе говоря, собственник извлекает полезные свойства помещения (проживает в нем, хранит свои личные вещи, размещает мебель и т.п.);

в) правом распоряжения жилым помещением. Иначе говоря, собственник вправе продать жилое помещение, подарить его, обменять его, обременить ипотекой и т.д. Данное правомочие (в отличие от права владения или права пользования, которое может принадлежать и другим лицам, например членам семьи собственника) принадлежит только самому собственнику;

2) может осуществлять права владения, пользования и распоряжения лишь в соответствии:

а) с назначением жилого помещения. В соответствии со [ст. 17](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=17) ЖК оно предназначено прежде всего для проживания граждан. Допускается использование жилого помещения для осуществления профессиональной деятельности или индивидуальной предпринимательской деятельности (см. об этом подробный [комментарий](#sub_17) к ст. 17 ЖК);

б) с пределами пользования жилым помещением, установленными в ЖК. Так, согласно [ч. 3-4 ст. 17](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=170003) не допускается размещение в жилых помещениях промышленных производств; жилым помещением можно пользоваться лишь с соблюдением требований санитарного, противопожарного и тому подобного законодательства;

3) вправе предоставить свое жилое помещение:

а) гражданам (причем и иностранным гражданам, и лицам без гражданства) на основании договора:

- найма (в соответствии со [ст. 671-688](http://garant.mipcnet.org/document?id=10064072&sub=671) ГК, см. их анализ в книге: Гуев А.Н. Подробный комментарий к КоАП РФ. М.: Экзамен, 2007);

- безвозмездного пользования (в соответствии со [ст. 689-704](http://garant.mipcnet.org/document?id=10064072&sub=689) ГК);

б) юридическому лицу на основании договора аренды (в соответствии со [ст. 606-625](http://garant.mipcnet.org/document?id=10064072&sub=20606), [650-655](http://garant.mipcnet.org/document?id=10064072&sub=20650) ГК). Однако юридическое лицо должно использовать жилое помещение с учетом его назначения (например, для проживания работников юридических лиц);

в) гражданам или юридическим лицам на ином законном основании (например, в соответствии с договором ренты, согласно условиям ипотеки и т.д.). Однако в любом случае требования норм [ГК](http://garant.mipcnet.org/document?id=10064072&sub=0) и [ЖК](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=0) о соблюдении назначения и пределов пользования жилыми помещениями должны быть соблюдены (иначе налицо недействительная сделка);

4) несет бремя содержания:

а) своей квартиры (в том числе и в многоквартирном доме);

б) своей комнаты в жилом доме или квартире;

в) своего жилого дома (в том числе и многоквартирного);

г) общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме.

Это означает, что собственник должен платить налоги, вносить платеж за коммунальные услуги, ремонтировать квартиру, нести иные расходы, связанные с владением, пользованием и распоряжением жилым помещением ([ст. 210](http://garant.mipcnet.org/document?id=10064072&sub=210) ГК). Впрочем, иногда бремя содержания (например, в соответствии с федеральным законом или договором) жилого помещения может быть возложено и на иное лицо. Так, согласно договору найма на нанимателя может быть возложена обязанность проводить как текущий, так и капитальный ремонт жилого дома ([ст. 676](http://garant.mipcnet.org/document?id=10064072&sub=676) ГК). Согласно условиям договора доверительного управления имуществом (см. [ст. 1012-1024](http://garant.mipcnet.org/document?id=10064072&sub=21012) ГК) бремя содержания жилого помещения может быть возложено на доверительного управляющего;

5) должен поддерживать свое жилое помещение в надлежащем состоянии (т.е. производить в нем уборку, правильно эксплуатировать его оборудование, обеспечивать исправность замков входных дверей, целостность оконных стекол, не захламлять балкон, тамбур и т.п.). В любом случае собственник не вправе допускать бесхозяйственное отношение к жилому дому (например, разбирать паркетное покрытие, выводить из строя вентили, водосточные устройства, обдирать обои, исписывать или изрисовывать стены и т.д.). Кроме того, собственник обязан:

а) соблюдать права и законные интересы соседей (например, не создавать чрезмерный шум и грохот, не заливать их квартиры водой, убирать лестничную площадку перед квартирой, не препятствовать пользованию общим имуществом и т.д.);

б) соблюдать действующие правила пользования жилыми помещениями (они утверждаются Правительством РФ, см. [комментарий](#sub_170004) к ч. 4 ст. 17 ЖК);

в) выполнять [Правила](http://garant.mipcnet.org/document?id=12048944&sub=1000) содержания общего имущества собственников в многоквартирном доме (они также утверждаются Правительством РФ, см. [комментарий](#sub_36) к ст. 36 ЖК). О судебной практике см. БВС, 2005, N 5, С. 8; N 9. С. 10.

[Статья 31.](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=31) Права и обязанности граждан, проживающих совместно с собственником в принадлежащем ему жилом помещении

1. Члены семьи собственника жилого помещения (упомянутые в [ст. 31](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=31)):

1) определяются (но только для целей [ЖК](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=0)) по нормам именно анализируемой статьи. Иначе говоря, в данном случае нормы [ст. 2](http://garant.mipcnet.org/document?id=10005807&sub=2), [14](http://garant.mipcnet.org/document?id=10005807&sub=14) СК (о членах семьи), [ст. 1141-1148](http://garant.mipcnet.org/document?id=10064072&sub=1141) ГК (о членах семьи наследодателя), нормы пенсионного законодательства, посвященные членам семьи, применению не подлежат;

2) это именно проживающие совместно с данным собственником (т.е. зарегистрированные в этом жилом помещении как по месту жительства, а не по месту временного пребывания):

а) супруг (или супруга) собственника. Речь идет о том, что между собственником и его супругом заключен брак, зарегистрированный в установленном СК порядке (а если это иностранные граждане - то в соответствии с законодательством соответствующего иностранного государства, главное, чтобы такой брак признавался в РФ в соответствии со [ст. 14](http://garant.mipcnet.org/document?id=10005807&sub=14), [156](http://garant.mipcnet.org/document?id=10005807&sub=156), [158](http://garant.mipcnet.org/document?id=10005807&sub=158) СК). Правила [ч. 1 ст. 31](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=3101) не распространяются на бывших супругов (см. об этом ниже). Данные правила не распространяются также на лиц, состоящих с собственником в фактических брачных отношениях (в том числе в так называемом гражданском браке);

б) дети собственника. Речь идет:

- как о совершеннолетних, так и о несовершеннолетних детях данного собственника;

- как о родных детях, так и об усыновленных собственником лицах.

В практике возникли вопросы: относятся ли к "детям данного собственника" дети его жены от другого брака? Нет, если эти дети не были усыновлены собственником;

в) родители собственника жилого помещения. Имеются в виду отец и мать собственника (в том числе его усыновители, если собственник жилого помещения в свое время был ими усыновлен). В практике возник ряд вопросов:

- относятся ли к "родителям собственника жилого помещения" родители его супруги? Если лицо приобрело права собственности на жилое помещение до заключения брака (равно как и во всех других случаях, когда отсутствует право совместной собственности супругов на жилое помещение, например, если это предусмотрено брачным контрактом), то родители супруги не относятся к числу членов семьи собственника жилого помещения. Однако если жилое помещение находится в совместной собственности супругов (напомним, что в соответствии со [ст. 33-39](http://garant.mipcnet.org/document?id=10005807&sub=33) СК законным режимом имущества супругов является именно совместная собственность, см. об этом в книге: [Гуев А.Н.](http://garant.mipcnet.org/document?id=5546096&sub=0) Подробный комментарий к Семейному кодексу РФ. М.: Экзамен, 2007), то "членами семьи собственника жилого помещения" считаются родители как мужа, так и жены;

- относятся ли к "членам семьи собственника" (при наличии совместной собственности супругов на данное жилое помещение) и дети мужа, и дети жены от разных браков? Поскольку жилое помещение принадлежит обоим супругам на правах совместной собственности, то дети обоих супругов (от разных браков) относятся к членам семьи собственника жилого помещения;

3) могут включать в свой состав и других лиц, вселенных собственником жилого помещения в качестве именно членов семьи. К их числу относятся:

а) другие родственники собственника жилого помещения (например, его братья, сестры, бабушка, прадед и др.);

б) нетрудоспособные иждивенцы собственника жилого помещения (например, его двоюродный брат, сын погибшего брата, которому 10 лет, любые иные нетрудоспособные лица, которые находятся на фактическом иждивении собственника жилого помещения);

в) в исключительных случаях - иные граждане. Например, если собственник жилого помещения вселил в него (как члена семьи) женщину, которая состоит с ним 15 лет в фактических брачных отношениях (хотя брак так и не был зарегистрирован в органах ЗАГСа). О судебной практике см. п. 17 Пост. от 23.11.05;

4) несут солидарную с собственником жилого помещения ответственность по обязательствам, вытекающим из пользования данным жилым помещением. При этом следует учесть, что:

а) речь идет о дееспособных (либо ограниченно дееспособных) членах семьи. Напомним, что в соответствии со [ст. 29-30](http://garant.mipcnet.org/document?id=10064072&sub=29) ГК гражданин, который вследствие психического расстройства не может понимать значения своих действий или руководить ими, может быть признан судом недееспособным (в соответствии со [ст. 281-285](http://garant.mipcnet.org/document?id=12028809&sub=281) ГПК). Кроме того, гражданин, который вследствие злоупотребления спиртными напитками или наркотическими средствами ставит свою семью в тяжелое материальное положение, может быть судом ограничен в дееспособности. Данные лица не несут солидарной ответственности совместно с собственником жилого помещения;

б) солидарная ответственность (упомянутая в [ст. 31](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=31)) наступает по общим правилам [ст. 322-326](http://garant.mipcnet.org/document?id=10064072&sub=322) ГК. Это означает, что от любого члена семьи (а не только от собственника) либо от собственника и других членов семьи кредиторы могут потребовать исполнения обязанностей по обязательствам из пользования данным жилым помещением;

в) такая обязанность (ответственность) на дееспособных членов семьи может возлагаться в той мере, в какой соглашением между собственником и членами семьи не установлено иное. В практике возник вопрос: подлежит ли такое соглашение государственной регистрации? Государственная регистрация данной сделки ни нормами [ГК](http://garant.mipcnet.org/document?id=10064072&sub=0), ни нормами [ЖК](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=0), ни нормами [Закона](http://garant.mipcnet.org/document?id=11801341&sub=0) о недвижимости не предусмотрена. Не установлено и обязательное нотариальное удостоверение такого соглашения: достаточно заключить соглашение в простой письменной форме;

5) имеют право пользования жилым помещением (т.е. проживать в нем, проводить досуг, размещать личные вещи, пользоваться газовым, электрическим оборудованием и т.д.) наравне с собственником помещения. Однако это общее правило: дело в том, что письменным соглашением между собственником помещения и членом его семьи (с одним, с несколькими из них или одновременно со всеми) не установлены иные правила пользования жилым помещением (например, что члены семьи не вправе пользоваться помещением для размещения приобретенной мебели, для того, чтобы брать в жилом помещении уроки музыки, и т.д.);

6) обязаны (так же, как и сам собственник) использовать жилое помещение по назначению (иначе будут нарушены правила [ст. 17](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=17) ЖК (см. [комментарий](#sub_17) к ней)), обеспечивать его сохранность (т.е. бережно эксплуатировать как само помещение, так и сантехническое, газовое, электрическое, отопительное и иное оборудование жилого помещения, не допускать их порчи или уничтожения, своевременно восстанавливать вышедшее из строя имущество и т.д.).

2. Специфика правил [ч. 4-6 ст. 31](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=3104) состоит в том, что:

1) они относятся к правилам пользования жилым помещением бывшим членом семьи (например, бывшим мужем, бывшей женой и ее матерью и т.д.).

В практике возникли вопросы:

а) отменяет ли [ст. 31](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=31) положения ГК и СК о совместной собственности супругов? Нет, не отменяет. Если, например, квартира была приобретена в собственность одним из супругов во время брака (по договору купли-продажи, по обмену), то она поступит в совместную собственность супругов ([ст. 292](http://garant.mipcnet.org/document?id=10064072&sub=292) ГК, [ст. 33-39](http://garant.mipcnet.org/document?id=10005807&sub=33) СК). Поэтому ст. 31 ЖК на эту ситуацию не распространяется;

б) если на деньги жены (полученные ею в дар от ее отца) жилой дом мужа (купленный им до брака) был капитально отремонтирован, то может ли жена быть выселена по [ст. 31](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=31) ЖК? Нет, не может. Это противоречило бы [ст. 256](http://garant.mipcnet.org/document?id=10064072&sub=256) ГК;

2) они устанавливают ряд новых правил, ранее неизвестных жилищному законодательству РФ. Установлено, что бывший член семьи (семейные отношения которого с собственником жилого помещения прекратились в установленном порядке, например, брак был расторгнут через орган ЗАГСа или в судебном порядке):

а) не сохраняет (с момента прекращения семейных отношений) по общему правилу права пользования данным жилым помещением. Лишь по письменному соглашению между таким лицом и собственником жилого помещения могут быть установлены иные права (например, что бывший член семьи сохраняет и в дальнейшем право пользования жилым помещением);

б) может сохранить право пользования данным жилым помещением на основании вступившего в законную силу решения суда. Такое решение суд вправе принять в случае, если:

- у бывшего члена семьи нет жилого помещения и отсутствуют основания приобретения или осуществления права пользования жилым помещением (иным, а не тем, которым он пользовался ранее). Например, лицо не может вселиться в ранее занимаемое им жилое помещение, так как оно сгорело во время пожара, оно продало это помещение, а деньги использовало на обучение и т.д.;

- имущественное положение бывшего члена семьи (например, он имеет незначительные доходы, он пенсионер и т.д.), а также иные заслуживающие внимания обстоятельства (иначе говоря, закон оставляет перечень подобного рода обстоятельств открытым - суд самостоятельно должен решить, относится ли то или иное обстоятельство к "заслуживающим внимания" или нет, но в любом случае суд должен это мотивировать) свидетельствуют о том, что у бывшего члена семьи нет возможности обеспечить себя иным жилым помещением;

3) они предоставляют суду право своим решением обязать собственника жилого помещения обеспечить бывшего супруга (или других членов семьи) иным жилым помещением. Однако суд вправе вынести такое решение при условии, что:

а) в отношении указанных бывших членов семьи собственник жилого помещения исполняет (в соответствии с семейным законодательством) алиментные обязательства;

б) эти бывшие члены семьи предъявили в суд требование о том, чтобы собственник жилого помещения обеспечил их иным жилым помещением (иначе говоря, суд не вправе самостоятельно разрешать данный вопрос);

4) они обязывают суд в своем решении указать конкретный срок, в течение которого бывший член семьи (который не имеет возможности обеспечить себя иным жилым помещением) вправе пользоваться данным жилым помещением. По истечении этого срока право пользования жилым помещением бывшего члена семьи:

а) по общему правилу прекращается (без дополнительного судебного рассмотрения данного вопроса);

б) продолжается, если в письменном соглашении между собственником жилого помещения и бывшим членом его семьи установлены иные правила.

Впрочем, и до истечения указанного срока право пользования бывшего члена семьи прекращается, если:

- прекращается право собственности (на данное жилое помещение) у самого собственника (например, если он продал это жилое помещение);

- отпали указанные выше "заслуживающие внимания обстоятельства" (которые были указаны в решении суда). Однако только суд может (путем принятия нового решения) признать, что "заслуживающие внимания обстоятельства" отпали и не могут более служить основанием для дальнейшего пользования бывшим членом семьи данным жилым помещением. См. о практике применения [ст. 31](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=31) ЖК судами БВС, 2006, N 3, а также [п. 4](http://garant.mipcnet.org/document?id=1684941&sub=24) Обзора от 07.11.07;

5) действие положений [ч. 4 ст. 31](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=3104) не распространяется на бывших членов семьи собственника приватизированного жилого помещения (если в момент приватизации жилого помещения указанные члены семьи имели равные права пользования этим помещением наряду с лицом, которое приватизировало это жилое помещение). Данное правило установлено в [ст. 19](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038290&sub=19) Закона N 189 и подлежит применению, если иное не предусмотрено федеральным законом (а не законом субъекта РФ) или договором;

6) они обязывают бывшего члена семьи, который (на основании решения суда, указанного выше) продолжает пользоваться жилым помещением, нести (наряду с собственником жилого помещения) обязанности:

а) по пользованию помещением только по его назначению;

б) по сохранности жилого помещения;

в) вытекающие из обязательств, связанных с использованием жилого помещения (об их солидарной ответственности см. выше).

3. Правила [п. 7 ст. 31](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=3107) имеют ряд особенностей:

1) они распространяются лишь на граждан, которые не являются членами семьи собственника жилого помещения. Данные лица пользуются жилым помещением на основании соглашения (например, договора найма, договора ренты и т.д.);

2) они исходят из того, что круг прав и обязанностей таких лиц, а также их ответственность определяются условиями такого соглашения (если эти условия не противоречат закону). О судебной практике см. БВС 2007. N 5 С. 25, 26. О практике КС, связанной с [ст. 31](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=31) см. его [определение](http://garant.mipcnet.org/document?id=12051582&sub=0) от 03.11.06 N 455-о.

[Статья 32.](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=32) Обеспечение жилищных прав собственника жилого помещения при изъятии земельного участка для государственных или муниципальных нужд

1. Анализ [ст. 32](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=32) показывает, что она подлежит применению в той мере, в какой происходит изъятие земельного участка (на котором расположен жилой дом, иное жилое помещение) для государственных или муниципальных нужд. При этом следует учитывать правила [ст. 279-283](http://garant.mipcnet.org/document?id=10064072&sub=279) ГК о том, что:

1) земельный участок может быть изъят у собственника (и этого участка, и расположенного на нем жилого помещения) для таких нужд по общему правилу только путем выкупа.

В зависимости от того, для чьих нужд изымается земля, выкуп осуществляется РФ, соответствующим субъектом РФ или муниципальным образованием.

Решение об изъятии земельного участка для государственных или муниципальных нужд принимается федеральными органами исполнительной власти и органами исполнительной власти субъектов РФ.

Госорганы, уполномоченные принимать решения об изъятии земельных участков для государственных или муниципальных нужд, устанавливать порядок подготовки и принятия этих решений, определяются федеральным земельным законодательством (см. об этом ниже).

Собственник земельного участка должен быть не позднее чем за год до предстоящего изъятия земельного участка письменно уведомлен об этом органом, принявшим решение об изъятии. Выкуп земельного участка до истечения года со дня получения собственником такого уведомления допускается только с согласия собственника.

Решение госоргана об изъятии земельного участка для государственных или муниципальных нужд подлежит государственной регистрации в органе, осуществляющем регистрацию прав на земельный участок. Собственник земельного участка должен быть извещен о произведенной регистрации с указанием ее даты.

Выкуп для государственных или муниципальных нужд части земельного участка допускается только с согласия собственника;

2) плата за земельный участок, изымаемый для государственных или муниципальных нужд (выкупная цена), сроки и другие условия выкупа определяются соглашением с собственником участка. Соглашение включает обязательство РФ, субъекта РФ или муниципального образования уплатить выкупную цену за изымаемый участок.

При определении выкупной цены в нее включаются рыночная стоимость земельного участка и находящегося на нем недвижимого имущества, а также все убытки, причиненные собственнику изъятием земельного участка, включая убытки, которые он несет в связи с досрочным прекращением своих обязательств перед третьими лицами, в том числе упущенную выгоду.

По соглашению с собственником ему может быть предоставлен взамен участка, изымаемого для государственных или муниципальных нужд, другой земельный участок с зачетом его стоимости в выкупную цену.

Если собственник не согласен с решением об изъятии у него земельного участка для государственных или муниципальных нужд либо с ним не достигнуто соглашение о выкупной цене или других условиях выкупа, госорган, принявший такое решение, может предъявить иск о выкупе земельного участка в суд. Иск о выкупе земельного участка для государственных или муниципальных нужд может быть предъявлен в течение двух лет с момента направления собственнику участка уведомления, указанного выше;

3) собственник земельного участка, подлежащего изъятию для государственных или муниципальных нужд, с момента государственной регистрации решения об изъятии участка до достижения соглашения или принятия судом решения о выкупе участка может владеть, пользоваться и распоряжаться им по своему усмотрению и производить необходимые затраты, обеспечивающие использование участка в соответствии с его назначением. Однако собственник несет риск отнесения на него при определении выкупной цены земельного участка ([ст. 281](http://garant.mipcnet.org/document?id=10064072&sub=281) ГК) затрат и убытков, связанных с новым строительством, расширением и реконструкцией зданий и сооружений на земельном участке в указанный период.

Кроме того, нужно учитывать ряд важных обстоятельств:

а) в случаях когда земельный участок, изымаемый для государственных или муниципальных нужд, находится во владении и пользовании на праве пожизненного наследуемого владения или постоянного пользования, прекращение этих прав осуществляется применительно к правилам, предусмотренными в [ст. 279-282](http://garant.mipcnet.org/document?id=10064072&sub=279) ГК (см. их анализ в книге: Гуев А.Н. Постатейный комментарий к части 1 ГК РФ. М.: Экзамен, 2006);

б) круг госорганов РФ и госорганов субъектов РФ, которые вправе принять решение об изъятии земельного участка, на котором расположено жилое помещение, следует определять исходя из норм [ст. 9-11](http://garant.mipcnet.org/document?id=12024624&sub=9) ЗК, а также [ст. 6](http://garant.mipcnet.org/document?id=12027542&sub=6) Закона об обороте сельхозземель (см. об этом в книге: Гуев А.Н. Комментарий к земельному законодательству РФ. 3-е изд. М.: Экзамен, 2007). В настоящее время этот вопрос разрешается Правительством РФ, Федеральным агентством кадастра объектов недвижимости, Федеральной регистрационной службой и их территориальными подразделениями.

2. Жилое помещение (в соответствии с [ч. 1-5 ст. 32](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=3201)) может быть изъято у собственника:

1) только в связи с изъятием земельного участка (на котором оно расположено) для государственных или муниципальных нужд. Иначе говоря, если земельный участок не изымается, то и изъятие жилого помещения не допускается;

2) только путем выкупа (иначе говоря, безвозмездное изъятие помещения для государственных или муниципальных нужд не допускается). При этом:

а) необходимо по общему участку осуществить выкуп всего жилого помещения. Лишь с письменного согласия собственника жилого помещения допускается выкуп его части;

б) выкуп жилого помещения осуществляется за счет средств либо казны РФ, либо казны субъекта РФ, либо за счет муниципальных средств. В практике возник вопрос: могут ли осуществить выкуп жилого помещения несколько муниципальных образований? На этот вопрос следует дать утвердительный ответ: правила [ст. 32](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=32) этому не препятствуют;

3) только на основании решения об изъятии. Нужно учесть, что решение об изъятии жилого помещения принимается тем госорганом или ОМСУ, который принял решение об изъятии земельного участка (см. об этом выше). Это решение обязательно подлежит государственной регистрации в органе Росрегистрации (по месту нахождения жилого помещения);

4) только после предварительного уведомления собственника жилого помещения. Дело в том, что не позднее (раньше - можно) чем за один календарный год до фактического изъятия жилого помещения его собственник должен быть письменно уведомлен о предстоящем изъятии помещения. В этом уведомлении собственнику сообщаются сведения о принятом решении об изъятии жилого помещения (дата принятия, номер решения, орган, принявший это решение, и т.п.), а также дата государственной регистрации этого решения. Кроме того, сообщается и дата изъятия помещения;

5) в виде исключения - и до истечения годичного срока, указанного выше. Однако это возможно лишь на основании письменного согласия собственника помещения.

Жилое помещение может быть использовано собственником, несмотря на то что решение об изъятии помещения уже было зарегистрировано в органе Росрегистрации (вплоть до достижения соглашения с собственником или до вступления в законную силу решения суда о выкупе жилого помещения). При этом собственник:

а) вправе по-прежнему владеть, пользоваться и даже распоряжаться помещением по своему усмотрению. Главное, чтобы не было нарушено его назначение (см. об этом комментарий к [ст. 17](#sub_17), [30](#sub_30) ЖК);

б) может производить затраты (например, на текущий ремонт, на замену оборудования водоснабжения, канализации и т.п.), обеспечивающие использование жилого помещения по назначению;

в) несет риск отнесения на его счет затрат и убытков (связанных с тем, что в период после получения уведомления о предстоящем выкупе он осуществил в жилое помещение значительные вложения с целью значительно увеличить стоимость жилого помещения, например произвел так называемый евроремонт, заменил все сантехническое оборудование, сделал капитальный ремонт жилого дома и т.д.) при определении выкупной цены жилого помещения. Данная мера направлена на предотвращение возможных злоупотреблений в процессе изъятия жилого помещения.

3. Выкупная цена помещения, подлежащего изъятию у собственника:

1) определяется в соответствии с письменным соглашением с собственником жилого помещения. В соглашении, в частности, указываются срок выплаты выкупной цены, обязательства РФ (или субъекта РФ, муниципального образования) уплатить выкупную цену, порядок передачи выкупной цены собственнику и другие условия;

2) включает рыночную стоимость жилого помещения. В практике возник вопрос: нормами какого закона ([ст. 40](http://garant.mipcnet.org/document?id=10800200&sub=40) НК или [ст. 424](http://garant.mipcnet.org/document?id=10064072&sub=424) ГК) необходимо руководствоваться при определении рыночной цены помещения? При ответе на этот вопрос следует иметь в виду, что:

а) нормы [ст. 40](http://garant.mipcnet.org/document?id=10800200&sub=40) НК (см. ее анализ в книге: Гуев А.Н. Постатейный комментарий НК (книга 1). М.: Экзамен, 2005) подлежат применению лишь при определении рыночной стоимости жилого помещения для целей налогообложения;

б) в данном случае необходимо руководствоваться положениями [ст. 424](http://garant.mipcnet.org/document?id=10064072&sub=424) ГК о том, что цену жилого помещения (изымаемого у собственника) следует определять исходя из сложившейся в данной местности цены, которая при сравнимых обстоятельствах (например, одинаковая площадь помещения, аналогичный жилой дом и т.д.) обычно взимается при реализации такого же жилого помещения;

3) учитывает также необходимость возмещения всех убытков (они определяются в соответствии со [ст. 15](http://garant.mipcnet.org/document?id=10064072&sub=15), [363](http://garant.mipcnet.org/document?id=10064072&sub=363) ГК), причиненных собственнику жилого помещения и связанных с его изъятием. При этом в [ч. 7 ст. 32](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=3207) перечень таких убытков (связанных с переездом, оформлением права собственности на другое жилое помещение и др.) изложен неисчерпывающим образом: в состав таких убытков могут быть включены и иные фактические убытки, которые возникают в связи с изъятием жилого помещения (в том числе и упущенная выгода).

4. Согласно диспозитивным нормам (т.е. они лишь дают право, но не обязывают):

1) [ч. 8 ст. 32](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=3208) собственнику изымаемого жилого помещения может быть предоставлено (взамен изымаемого) другое жилое помещение. При этом:

а) предоставление другого жилого помещения допускается лишь с письменного согласия собственника изымаемого помещения;

б) стоимость предоставляемого жилого помещения подлежит зачету в выкупную цену изымаемого жилого помещения;

2) [ч. 9 ст. 32](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=3209) принявший решение об изъятии жилого помещения госорган или ОМСУ:

а) вправе подать иск в суд (по месту нахождения жилого помещения) о выкупе жилого помещения. Такой иск может быть подан, если собственник жилого помещения:

- вообще не согласен с решением об изъятии у него жилого помещения (независимо от причин такого несогласия, например, в связи с тем, что жилой дом дорог ему как память);

- не согласен с размером выкупной цены либо с другими условиями выкупа помещения;

б) может подать указанный иск не позднее (хотя раньше - может) двух календарных лет с момента направления собственнику жилого помещения письменного уведомления о том, что принято решение об изъятии жилого помещения, и о дате государственной регистрации такого решения.

5. Применяя правила [ч. 10 ст. 32](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=32010), нужно обратить внимание на следующие обстоятельства:

1) лишь Правительство РФ вправе установить порядок признания многоквартирных домов аварийными. Госорганы субъектов РФ не вправе регулировать данный вопрос. Впредь до утверждения Правительством РФ нового порядка признания многоквартирного дома аварийным необходимо было руководствоваться ранее принятыми по данному вопросу правовыми актами (но лишь в той мере, в какой они не противоречат нормам [ЖК](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=0), [ст. 4](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038290&sub=4) Закона N 189). В частности, подлежали применению положения (касающиеся аварийных многоквартирных домов) постановлений Правительства РФ:

а) [от 04.09.2003 N 552](http://garant.mipcnet.org/document?id=12032352&sub=0) "Об утверждении Положения о порядке признания жилых домов (жилых помещений) непригодными для проживания". Однако с 18.02.06 необходимо руководствоваться новым "[Положением](http://garant.mipcnet.org/document?id=12044695&sub=1000) о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу" (утв. [постановлением](http://garant.mipcnet.org/document?id=12044695&sub=0) Правительства РФ N 47 от 28.01.06);

б) [от 22.01.2003 (в ред. от 21.10.2004) N 33](http://garant.mipcnet.org/document?id=2206888&sub=0) "О подпрограмме "Переселение граждан Российской Федерации из ветхого и аварийного жилищного фонда", входящей в состав Федеральной целевой программы "Жилище" на 2002-2010 годы";

в) [от 28.01.1993 N 77](http://garant.mipcnet.org/document?id=10002424&sub=0) (в ред. от 07.05.2003) "Об утверждении Положения о порядке возмещения убытков собственникам земли, землевладельцам, землепользователям, арендаторам и потерь сельскохозяйственного производства и др.";

2) если многоквартирный дом признан (в установленном порядке) аварийным и подлежащим сносу, то:

а) решение об этом является основанием для предъявления собственникам указанного дома требования о сносе этого жилого дома. Данное требование вправе предъявить госорган (ОМСУ), принявший решение о признании многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу. В требовании назначается разумный срок для сноса (исходя из состояния дома, технической возможности сноса, необходимости учета инвентарных, противопожарных, экологических и тому подобных правил);

б) собственник(и) многоквартирного дома обязан в указанный срок осуществить снос дома. В противном случае изъятию подлежат:

- земельный участок, на котором расположен этот многоквартирный дом. Такое изъятие осуществляется в соответствии со [ст. 279-283](http://garant.mipcnet.org/document?id=10064072&sub=279) ГК (см. об этом выше);

- жилые помещения, находящиеся в сносимом жилом доме (за исключением жилых помещений, принадлежащих муниципальным образованиям). Такое изъятие осуществляется в общем порядке, установленном в [ч. 1](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=3201), [2](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=3202), [3](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=3203), [5-9 ст. 32](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=3205) (см. об этом выше);

3) в соответствии с [ст. 21](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038290&sub=210) Закона N 189 обеспечение жилищных прав собственника жилого помещения при изъятии земельного участка для государственных или муниципальных нужд в связи с проведением Олимпийских игр в гор. Сочи (в 2014 г.) и развитием гор. Сочи как горноклиматического курорта регулируется нормами ЖК лишь в той мере, в какой иное не определено [Федеральным законом](http://garant.mipcnet.org/document?id=12057435&sub=0) "Об организации и о проведении ХХII Олимпийских зимних игр и ХI Паралимпийских зимних игр 2014 г. в гор. Сочи, развитии гор. Сочи как горноклиматического курорта и внесении изменений в отдельные законодательные акты РФ".

6. [Законом](http://garant.mipcnet.org/document?id=12051068&sub=0) N 232 от 18.12.06:

1) положения [ч. 10](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=32010) - распространены также на случаи, когда дом подлежит реконструкции;

2) ст. 32 дополнена [частями 11](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=320011) и [12](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=320012) (они вступили в силу с 01.01.07). Установлено, что в случае:

а) когда в отношении территории (на которой расположен многоквартирный дом указанный в [ч. 10 ст. 32](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=32010)) принято (в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности) решение о развитии застроенной территории указанный выше госорган (ОМСУ) обязан :

- направить собственникам помещений расположенных в этом доме письменное требование о сносе (реконструкции дома). Оно должно быть предварительным (т.е. его нужно направить до начала сноса или реконструкции дома) и своевременным (требование нужно направить не позднее, чем за 6 календарных месяцев до дня подачи заявления на получение разрешения на строительство, снос или реконструкцию данного дома). Возможность сокращения этого срока - прямо предусмотрена в [ч. 12.](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=320012) Однако для этого требуется получение письменного согласия всех (а не только большинства!) собственников помещений;

- соблюсти процедуру предусмотренную в [ч. 1-3](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=3201), [5-10 ст. 32](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=3205) (в отношении изъятия земельного участка для муниципальных нужд см. об этом выше), если в указанный срок хотя бы один собственник не подал заявление о сносе (реконструкции) дома;

б) получения упомянутого выше требования от госоргана (ОМСУ) собственники помещения лишь вправе (но вовсе не обязаны!) подавать указанное заявление о сносе (реконструкции) дома. Все споры возникшие при этом разрешаются путем переговоров, а при недостижении согласия - в судебном порядке. Об имущественных правах собственников сносимых ( подлежащих реконструкции) помещений и домов - см. [комментарий](#sub_36) к ст. 36 ЖК.

О выселении гражданина, право пользования жилым помещением которого прекращено, см. [комментарий](#sub_35) к ст. 35 ЖК. О выселении из домов, подлежащих сносу, проживающих в них по договору социального найма см. [комментарий](#sub_85) к ст. 85 ЖК. Об обременениях земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, см. [комментарий](#sub_36) к ст. 36 ЖК. О формировании земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, см. комментарий к [ст. 36-40](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=36) ЖК. О судебной практике см. БВС 2007 N 5 С. 25, 26.

[Статья 33.](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=33) Пользование жилым помещением, предоставленным по завещательному отказу

1. Для правильного применения правил [ст. 33](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=33) необходимо знать положения [ст. 1137](http://garant.mipcnet.org/document?id=10064072&sub=1137) ГК. Эта статья ГК:

1) содержит легальное определение завещательного отказа. Можно указать на следующие признаки, присущие завещательному отказу:

а) он имеет место при наследовании по завещанию;

б) он может быть возложен на любого (любых) из наследников, причем как по завещанию, так и по закону. И государство, и юридические лица (которым завещано имущество или его часть) могут быть именно тем наследником, на которого возложен завещательный отказ;

в) его сущность состоит в том, что на такого наследника завещатель возлагает исполнение какого-либо обязательства в пользу отказополучателя. Оно должно быть конкретным (т.е. в завещании нужно четко указать, в чем состоят само обязательство, его характер, порядок и сроки исполнения и т.д.) и не может противоречить закону.

При этом отказополучателем может быть:

и гражданин, и юридическое лицо, и государство, и муниципальное образование, и иностранное государство, и международные организации;

и одно лицо, и несколько лиц (в любом сочетании: только граждане; гражданин, юридическое лицо и государство; только юридическое лицо и государство и т.д.);

лицо, входящее в состав наследников как по закону (см. [ст. 1141-1148](http://garant.mipcnet.org/document?id=10064072&sub=1141) ГК), так и по завещанию (см. [ст. 1116](http://garant.mipcnet.org/document?id=10064072&sub=1116) ГК);

лицо, которое не является наследником ни по закону, ни по завещанию;

г) отказополучатель приобретает право требования его исполнения. О наличии завещательного отказа он может узнать от самого наследодателя, от нотариуса по месту открытия наследства ([ст. 64](http://garant.mipcnet.org/document?id=10002426&sub=64) ОЗН), из публичного извещения или сообщения в СМИ, совершенных нотариусом ([ст. 61](http://garant.mipcnet.org/document?id=10002426&sub=61) ОЗН), от наследника, на которого возложен завещательный отказ, и т.д. При этом он вправе потребовать исполнения завещательного отказа в течение трех лет с момента, когда узнал или должен был узнать о завещательном отказе. От имени малолетних отказополучателей, лиц, признанных недееспособными, такое требование заявляют их законные представители, опекуны и попечители;

2) исходит из того, что в настоящее время завещательный отказ может касаться квартиры, переходящей по наследству ([ст. 288-291](http://garant.mipcnet.org/document?id=10064072&sub=288) ГК), жилого дома, помещения или его части в соответствии с договором ренты ([ст. 596-605](http://garant.mipcnet.org/document?id=10064072&sub=20596) ГК).

Так, завещатель вправе оставить свой жилой дом (квартиру) наследнику по завещанию, возложив на него завещательный отказ, состоящий том, что наследник обязан предоставить другому лицу пожизненное право пользоваться домом, квартирой (частью дома, квартиры). Следует учитывать, что права отказополучателя переходят к его наследникам. По общему правилу эти права, будучи личными и напрямую связанными с самим отказополучателем, не переходят к его наследникам (в том числе и в части пожизненного пользования жилым домом, квартирой, их частью).

Если наследник (которому завещан жилой дом (квартира), обремененный правом отказополучателя на пожизненное пользование им) отчуждает этот дом (квартиру), например, по договору купли-продажи жилого дома (квартиры), по договору дарения, мены, право пожизненного пользования сохраняется. Аналогично решается вопрос и в случае, когда такое жилище переходит по наследству;

3) устанавливает, что завещательный отказ в отношении жилого помещения должен быть установлен (т.е. это императивное требование закона) непосредственно в самом завещании. Это означает, что он может быть:

установлен в первоначальном тексте завещания;

внесен в завещание впоследствии и т.д.;

4) допускает, что завещательный отказ (будучи составной частью завещания) в соответствии с правилами [ст. 1130](http://garant.mipcnet.org/document?id=10064072&sub=1130) ГК может быть дополнен или изменен (например, сужен круг отказополучателей), отменен в полном объеме, заменен новым завещательным отказом;

5) допускает также, что содержание всего завещания может исчерпываться исключительно содержанием завещательного отказа. В этом случае завещательный отказ и есть завещание. Конечно, оно удостоверяется, изменяется и отменяется в общеустановленном порядке (см. [ст. 1124-1127](http://garant.mipcnet.org/document?id=10064072&sub=11240), [1130](http://garant.mipcnet.org/document?id=10064072&sub=1130) ГК).

2. Систематическое толкование [ст. 33](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=33) ЖК с одной стороны, и [ст. 1137](http://garant.mipcnet.org/document?id=10064072&sub=1137) ГК, а также ряда других норм ГК - с другой, позволяет указать на ряд особенностей, присущих завещательному отказу в отношении жилого помещения:

1) право на получение завещательного отказа действует в течение трех календарных лет. При этом:

а) отсчет этого срока начинается со следующего дня после дня открытия наследства (этот день определяется по правилам [ст. 1113](http://garant.mipcnet.org/document?id=10064072&sub=1113), [1114](http://garant.mipcnet.org/document?id=10064072&sub=1114) ГК);

б) упомянутый 3-летний срок продлению не подлежит (если только отказополучателю не был подназначен другой отказополучатель, см. об этом ниже). По своей природе этот срок пресекательный;

2) право на завещательный отказ в отношении жилого помещения не переходит к другим лицам. Это, в частности, означает, что завещательный отказ:

а) не передается по наследству (нельзя с этим путать случаи, когда отказополучателю подназначен (например, на случай его смерти) другой отказополучатель);

б) не может быть уступлен другому лицу в порядке цессии, не может быть подарен или иным образом отчужден;

3) лишь в виде исключения завещательный отказ в отношении жилого помещения переходит к подназначенному отказополучателю. Последний назначается в завещании самим наследодателем (но не отказополучателем) на случай, если титульный (первоначальный) отказополучатель:

а) умрет (будет объявлен судом умершим) до открытия наследства либо одновременно с наследодателем;

б) откажется от принятия завещательного отказа. В практике возник вопрос: распространяются ли правила об отказе от наследства (см. об этом [ст. 1157-1159](http://garant.mipcnet.org/document?id=10064072&sub=1157) ГК) на завещательный отказ? Нет, не распространяются (см. [ст. 1160](http://garant.mipcnet.org/document?id=10064072&sub=1160) ГК);

в) не воспользуется своим правом на получение завещательного отказа в отношении жилого помещения.

3. Гражданин, которому жилое помещение предоставлено по завещательному отказу (следует учесть, что правила [ст. 33](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=33) ЖК не регулируют случаи, когда завещательный отказ на жилое помещение предоставлен юридическому лицу или государству):

1) вправе пользоваться жилым помещением в течение всего срока, указанного в завещательном отказе (но с учетом указанного выше предельного срока, который не может превышать трех лет). При этом он пользуется помещением:

а) наравне с самим собственником жилого помещения;

б) с учетом назначения жилого помещения и соблюдением правил [ст. 15-17](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=15) ЖК (см. [комментарий](#sub_15) к ним);

2) теряет указанное право по истечении срока, установленного завещательным отказом (он может быть и менее трех лет);

3) может продолжить пользоваться жилым помещением, если право на это у данного гражданина возникло на ином (помимо завещательного отказа) законном основании (например, он заключил договор найма этого жилого помещения);

4) вправе требовать государственной регистрации (а органы Росрегистрации обязаны это требование удовлетворить) права пользования жилым помещением, основанного на завещательном отказе (если он проживает в этом помещении).

4. В [ч. 2 ст. 33](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=3302) установлен ряд специальных правил:

1) они относятся лишь к гражданам, которые:

а) проживают в жилом помещении, предоставленном на основании завещательного отказа;

б) являются дееспособными (либо признаны по решению суда ограниченно дееспособными). Однако лица, которые лишены в судебном порядке дееспособности в полном объеме (по основаниям, указанным в [ст. 29](http://garant.mipcnet.org/document?id=10064072&sub=29), [30](http://garant.mipcnet.org/document?id=10064072&sub=30) ГК) не имеются в виду в [ч. 2 ст. 33](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=3302);

2) они предусматривают солидарную (наряду с собственником такого жилого помещения) ответственность по обязательствам, вытекающим из пользования жилым помещением. При этом указанная солидарная ответственность наступает:

а) по общим правилам [ст. 322-326](http://garant.mipcnet.org/document?id=10064072&sub=322) ГК. Иначе говоря, кредитор (по указанным выше обязательствам) вправе предъявить свои требования как к собственнику жилого помещения, так и к дееспособному гражданину, который пользуется жилым помещением в соответствии с завещательным отказом. Однако кредитор вправе предъявить такое требование одновременно и к такому гражданину, и к собственнику помещения;

б) в той мере, в какой иное не предусмотрено в письменном соглашении между собственником жилого помещения и дееспособным гражданином, пользующимся жилым помещением на основании завещательного отказа (например, в соглашении может быть предусмотрено, что ответственность по обязательствам из пользования жилым помещением несет не собственник, а именно гражданин, который пользуется помещением в соответствии с завещательным отказом).

[Статья 34.](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=34) Пользование жилым помещением на основании договора пожизненного содержания с иждивением

1. Для правильного применения [ст. 34](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=34) необходимо знать положения [ГК](http://garant.mipcnet.org/document?id=10064072&sub=596) о пожизненной ренте и о ее разновидности - пожизненном содержании с иждивением.

При этом:

1) в соответствии со [ст. 596-600](http://garant.mipcnet.org/document?id=10064072&sub=20596) ГК:

а) пожизненная рента может быть установлена на период жизни гражданина, передающего имущество под выплату ренты, либо на период жизни другого указанного им гражданина.

Допускается установление пожизненной ренты в пользу нескольких граждан, доли которых в праве на получение ренты считаются равными, если иное не предусмотрено договором пожизненной ренты.

В случае смерти одного из получателей ренты его доля в праве на получение ренты переходит к пережившим его получателям ренты, если договором пожизненной ренты не предусмотрено иное, а в случае смерти последнего получателя ренты обязательство выплаты ренты прекращается.

Договор, устанавливающий пожизненную ренту в пользу гражданина, который умер к моменту заключения договора, ничтожен.

Пожизненная рента определяется в договоре как денежная сумма, периодически выплачиваемая получателю ренты в течение его жизни.

Размер пожизненной ренты, определяемый в договоре, в расчете на месяц должен быть не менее [минимального размера оплаты труда](http://garant.mipcnet.org/document?id=10080093&sub=0), установленного законом, и подлежит увеличению по правилам [ст. 318](http://garant.mipcnet.org/document?id=10064072&sub=318) ГК;

Если иное не предусмотрено договором пожизненной ренты, пожизненная рента выплачивается по окончании каждого календарного месяца;

б) в случае существенного нарушения договора пожизненной ренты плательщиком ренты получатель ренты вправе требовать от плательщика ренты выкупа ренты на условиях, предусмотренных [ст. 594](http://garant.mipcnet.org/document?id=10064072&sub=594) ГК, либо расторжения договора и возмещения убытков.

Если под выплату пожизненной ренты квартира, жилой дом или иное имущество отчуждены бесплатно, получатель ренты вправе при существенном нарушении договора плательщиком ренты потребовать возврата этого имущества с зачетом его стоимости в счет выкупной цены ренты.

Случайная гибель или случайное повреждение жилого помещения, переданного под выплату пожизненной ренты, не освобождает плательщика ренты от обязательства выплачивать ее на условиях, предусмотренных договором пожизненной ренты;

2) в соответствии со [ст. 601-605](http://garant.mipcnet.org/document?id=10064072&sub=20601) ГК:

а) 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).

К договору пожизненного содержания с иждивением применяются указанные выше правила о пожизненной ренте, если иное не предусмотрено правилами, охарактеризованными ниже;

б) обязанность плательщика ренты по предоставлению содержания с иждивением может включать обеспечение потребностей в жилище, питании и одежде, а если этого требует состояние здоровья гражданина, уход за ним. Договором пожизненного содержания с иждивением может быть также предусмотрена оплата плательщиком ренты ритуальных услуг.

В договоре пожизненного содержания с иждивением должна быть определена стоимость всего объема содержания с иждивением. При этом стоимость общего объема содержания в месяц не может быть менее двух [минимальных размеров оплаты труда](http://garant.mipcnet.org/document?id=10080093&sub=0), установленных законом.

При разрешении спора между сторонами об объеме содержания, которое предоставляется или должно предоставляться гражданину, суд должен руководствоваться принципами добросовестности и разумности.

Договором пожизненного содержания с иждивением может быть предусмотрена возможность замены предоставления содержания с иждивением в натуре выплатой в течение жизни гражданина периодических платежей в деньгах;

в) плательщик ренты вправе отчуждать, сдавать в залог или иным способом обременять недвижимое имущество, переданное ему в обеспечение пожизненного содержания, только с предварительного согласия получателя ренты.

Плательщик ренты обязан принимать необходимые меры для того, чтобы в период предоставления пожизненного содержания с иждивением использование указанного имущества не приводило к снижению стоимости этого имущества;

г) обязательство пожизненного содержания с иждивением прекращается смертью получателя ренты.

При существенном нарушении плательщиком ренты своих обязательств получатель ренты вправе потребовать возврата недвижимого имущества, переданного в обеспечение пожизненного содержания, либо выплаты ему выкупной цены на условиях, установленных [ст. 594](http://garant.mipcnet.org/document?id=10064072&sub=594) ГК. При этом плательщик ренты не вправе требовать компенсации расходов, понесенных в связи с содержанием получателя ренты.

2. В соответствии со [ст. 34](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=34) гражданин, который проживает (фактически, а не только зарегистрирован) в жилом помещении на основании договора пожизненного содержания с иждивением:

1) пользуется данным жилым помещением наравне с собственником жилого помещения. При этом он безусловно обязан соблюдать нормы [ст. 15-17](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=15) ЖК (см. [комментарий](#sub_15) к ним);

2) несет солидарную ответственность (наряду с собственником жилого помещения) по обязательствам, вытекающим из пользования жилым помещением. Это означает, что кредитор (по таким обязательствам) вправе предъявить свои требования:

а) или только к собственнику жилого помещения;

б) или только к гражданину, который пользуется жилым помещением на основании договора пожизненного содержания;

в) или одновременно и к гражданину, и к собственнику жилого помещения.

3. Применяя нормы [ст. 34](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=34), нужно также учесть, что:

1) сказанное выше о солидарной ответственности относится лишь к случаям, когда гражданин, пользующийся жилым помещением, является дееспособным;

2) правила [ст. 34](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=34) имеют характер общих правил. Иначе говоря, они подлежат применению в той мере, в какой иные правила не установлены договором пожизненного содержания с иждивением.

См. также [комментарий](#sub_33) к ст. 33 ЖК. О выселении граждан (упомянутых в [ст. 34](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=34)) из занимаемого ими жилого помещения см. [комментарий](#sub_35) к ст. 35 ЖК.

[Статья 35.](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=35) Выселение гражданина, право пользования жилым помещением которого прекращено или который нарушает правила пользования жилым помещением

1. Право пользования гражданином жилым помещением может быть прекращено:

1) по основаниям, предусмотренным в нормах самого [ЖК](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=0) (например, в случае прекращения семейных отношений с собственником жилого помещения, см. об этом [комментарий](#sub_30) к ст. 30 ЖК);

2) в случаях, предусмотренных нормами других федеральных законов (но не законов субъектов РФ!), например, при изъятии земельного участка (на котором расположено жилое помещение) для государственных или муниципальных нужд в соответствии со [ст. 279-285](http://garant.mipcnet.org/document?id=10064072&sub=279) ГК;

3) если это предусмотрено условиями договора (например, если истек срок действия договора найма жилого помещения, заключенного с собственником помещения);

4) на основании решения суда (например, если лицо систематически использовало жилое помещение не по назначению и разрушило его).

2. Если (по основаниям, указанным выше) право пользования жилым помещением прекратилось, то гражданин:

1) обязан освободить занимаемое жилое помещение. Кроме того, он не вправе более иным образом пользоваться данным жилым помещением (например, размещать в нем свою мебель, хранить книги, личную одежду и т.д.);

2) должен своевременно прекратить пользоваться жилым помещением. Иначе говоря, он должен освободить жилое помещение на следующий день (после дня, когда право пользования прекратилось), а если это невозможно, то в течение разумного срока (с учетом времени, необходимого для переселения в другое жилое помещение, для перевозки туда своих вещей и т.д.). Если данный гражданин не освобождает жилое помещение в разумный срок (его устанавливает собственник жилого помещения, например, в письменном уведомлении, которое он вручает гражданину), то указанный гражданин:

а) может быть выселен в судебном порядке по требованию собственника жилого помещения;

б) должен возместить убытки, причиненные собственнику жилого помещения. Размер убытков определяется в решении суда (в соответствии со [ст. 15](http://garant.mipcnet.org/document?id=10064072&sub=15), [393](http://garant.mipcnet.org/document?id=10064072&sub=393) ГК), если требование об этом предъявлено собственником жилого помещения.

3. В соответствии с [ч. 2 ст. 35](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=3502) собственник жилого помещения вправе (хотя может этим правом и не воспользоваться) письменно предупредить гражданина о необходимости устранить нарушения, если гражданин:

1) использует жилое помещение не по назначению (последнее определяется по правилам [ст. 15-17](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=15) ЖК, см. [комментарий](#sub_15) к ним);

2) систематически (т.е. три и более раза) нарушает права и законные интересы соседей (например, создает шум, грохот в ночное время, захламляет места общего пользования, неправильно эксплуатирует водопроводное и канализационное оборудование, заливая соседей, и т.д.);

3) бесхозяйственно обращается с жилым помещением, допуская его разрушение (например, демонтирует паркетное покрытие пола, не закрывает окна, что служит причиной отсырения стен, выводит из строя санитарно-техническое оборудование жилого помещения, допускает течь воды из крана и т.д.).

4. Собственник жилого помещения предъявляет:

1) указанное предупреждение гражданину (но не юридическому лицу, например, арендующему помещение для проживания своего работника), который:

а) продолжает пользоваться жилым помещением, хотя его семейные отношения с собственником жилого помещения прекратились (с учетом правил [ч. 4 ст. 31](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=3104) ЖК, см. [комментарий](#sub_3104) к ней);

б) пользуется жилым помещением на основании завещательного отказа (см. об этом понятии [комментарий](#sub_33) к ст. 33 ЖК);

2) требование гражданину произвести ремонт разрушаемого им жилого помещения, назначив при этом разумный срок для ремонта;

3) исковое требование в суд о выселении гражданина, который продолжает допускать нарушения, перечисленные в [ч. 2 ст. 35.](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=3502) При вынесении решения суд учитывает причины, по которым указанные нарушения не были устранены, ремонт не был проведен, иные заслуживающие внимания обстоятельства. О судебной практике см. БВС 2007. N 5 С. 27.

# Глава 6. Общее имущество собственниковпомещений в многоквартирном доме.Общее собрание таких собственников

[Статья 36.](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=36) Право собственности на общее имущество собственников помещений в многоквартирном доме

1. В соответствии с [ч. 1](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=3601) и [2 ст. 36](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=3602) собственники многоквартирных домов (к последним относятся дома, в которых две и более квартиры):

1) это не только граждане, но и организации, а также РФ, субъекты РФ или муниципальные образования;

2) имеют право общей долевой (а не совместной!) собственности на объекты имущества, неисчерпывающим образом перечисленные в [ч. 1 ст. 36.](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=3601)

К объектам общего имущества относятся и любые иные объекты, предназначенные для обслуживания двух и более помещений в многоквартирном доме (в том числе и на земельном участке, на котором расположен данный дом);

3) имеют право общей долевой собственности и на земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом. При этом границы и размер указанного земельного участка определяются в соответствии с положениями:

а) действующего градостроительного законодательства. Например, в соответствии с нормами Градостроительного кодекса устанавливаются границы земельных участков при подготовке градостроительных планов земельных участков ([ст. 44](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038258&sub=44)), проектируется и осуществляется планировка и межевание территорий ([ст. 42-43](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038258&sub=42)), разрабатываются и утверждаются правила землепользования и застройки городов ([ст. 30-34](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038258&sub=30)), осуществляется зонирование ([ст. 35](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038258&sub=35)), утверждается градостроительный регламент ([ст. 36](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038258&sub=36)), устанавливаются предельные минимальные и максимальные размеры земельных участков ([ст. 38](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038258&sub=38));

б) действующего земельного законодательства. Так, в соответствии с нормами ЗК определяются основания возникновения прав на землю ([ст. 25](http://garant.mipcnet.org/document?id=12024624&sub=25)) и особенности предоставления земельных участков для жилищного строительства ([ст. 30.1](http://garant.mipcnet.org/document?id=12024624&sub=310)); порядок выбора земельных участков для строительства ([ст. 31](http://garant.mipcnet.org/document?id=12024624&sub=31)); норма предоставления земельных участков ([ст. 33](http://garant.mipcnet.org/document?id=12024624&sub=33)); процедура перехода права на земельный участок при переходе права собственности на здание ([ст. 35](http://garant.mipcnet.org/document?id=12024624&sub=35)); круг прав и обязанностей собственников земельных участков ([ст. 40](http://garant.mipcnet.org/document?id=12024624&sub=40), [42](http://garant.mipcnet.org/document?id=12024624&sub=42)). О земельном участке см. также ниже;

4) обладают всеми тремя правомочиями в отношении объектов общего имущества. Иначе говоря, они владеют, пользуются и распоряжаются объектами общего имущества в пределах, предусмотренных нормами:

а) самого [ЖК](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=0). Например, в:

- [ст. 19](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=19) ЖК установлено, что общее имущество в многоквартирном доме относится к определенному виду жилищного фонда (см. [комментарий](#sub_19) к ней);

- [ст. 41-42](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=41) ЖК установлены особенности права собственности на общее имущество собственников комнат в коммунальной квартире (см. [комментарий](#sub_41) к ним);

- [ст. 44-48](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=44) ЖК определен порядок управления общим имуществом (см. [комментарий](#sub_44) к ним);

б) действующего гражданского законодательства. Так, в соответствии с [ч. 2 ст. 290](http://garant.mipcnet.org/document?id=10064072&sub=29002) ГК собственник квартиры в многоквартирном доме не вправе отчуждать свою долю в праве собственности на общее имущество жилого дома, а также совершать иные действия, влекущие передачу этой доли отдельно от права собственности на эту квартиру (подробнее об этом см. в книге: Гуев А.Н. Постатейный комментарий к части 2 ГК РФ. 4-е изд. М.: Инфра-М, 2003).

2. Согласно правилам [ч. 3-4 ст. 36](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=3603) допускается:

1) уменьшение размера общего имущества в многоквартирном доме. Однако это возможно только:

а) с согласия всех (без исключения!) собственников помещений в данном доме. Такое согласие собственники помещений дают на общем собрании. При этом решение о даче согласия должно быть принято единогласно всеми собственниками. Вместе с тем допускается и заочное голосование (см. комментарий к [ст. 47](#sub_47), [48](#sub_48) ЖК);

б) путем реконструкции многоквартирного дома. Это означает, что необходимо согласовать проведение реконструкции (например, с органом, осуществляющим согласование о переустройстве, перепланировке жилого дома); вывод сделан на основе систематического толкования [ст. 25-29](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=25), [36](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=36), [40](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=40) ЖК (см. [комментарий](#sub_25) к ним);

2) передача объектов общего имущества в многоквартирном доме (решение об этом также принимается на общем собрании собственников) в пользование иным лицам (например, магазину, парикмахерской, ателье по ремонту обуви и т.д.). При этом такая передача:

а) осуществляется путем заключения соответствующего договора (например, договора аренды недвижимого имущества: если он заключен на срок не менее 1 года, то подлежит государственной регистрации, [ст. 651](http://garant.mipcnet.org/document?id=10064072&sub=651) ГК);

б) может иметь место лишь в той мере, в какой это не нарушает прав и законных интересов граждан и юридических лиц (в том числе не являющихся собственниками помещений в данном многоквартирном доме).

В практике возник вопрос: требуется ли единогласное решение собственников помещений в многоквартирном доме в случаях, указанных в [ч. 4 ст. 36](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=3604)? Систематическое толкование ст. 36 и [46](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=46) ЖК (см. комментарий к ним) показывает, что в данном случае принятие решения не требует соблюдения принципа единогласия.

3. В соответствии с [ч. 5 ст. 36](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=3605) земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом:

1) может быть обременен правом ограниченного пользования другими лицами (так называемым сервитутом), например, правом прохода других лиц через этот участок, правом прокладки линий связи и т.д. При этом указанное обременение (как и любой сервитут):

а) подлежит государственной регистрации в соответствии с [Законом](http://garant.mipcnet.org/document?id=11801341&sub=0) о недвижимости;

б) устанавливается по соглашению (оно, безусловно, должно иметь письменную форму) между собственниками помещений в многоквартирном доме и лицом, требующим такого обременения земельного участка;

2) обременяется правом ограниченного пользования другими лицами и в тех случаях, когда объекты общего имущества возникли до 1 марта 2005 г. Более того, не допускается запрет на установление такого обременения в случае необходимости обеспечения доступа других лиц к объектам, которые существовали до 1 марта 2005 г. При этом в судебном порядке разрешаются споры:

а) об установлении обременения (например, по заявлению лица, которому собственники помещений многоквартирного дома отказали в предоставлении прав ограниченного пользования);

б) об условиях такого обременения (в том числе об условиях соглашения об этом).

См. также [письмо](http://garant.mipcnet.org/document?id=2207347&sub=0) Минрегионразвития РФ от 20.12.06 N 14316-РМ/07 "О передаче многоквартирных домов при выборе способа управления".

4. [Часть 6](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=3606) введена в ст. 36 [Законом](http://garant.mipcnet.org/document?id=12051068&sub=3402) N 232 от 18.12.06 и вступила в силу с 01.01.07. Установлено, что в случае разрушения (в т.ч. случайной гибели), а также сноса многоквартирного дома (см. об этом [комментарий](#sub_32) к ст. 32 ЖК) собственники помещений (в т.ч. и нежилых!) расположенных в этом доме:

1) сохраняют долю в праве общей долевой собственности на земельный участок (на котором располагался дом) включая элементы озеленения (газоны, цветники, кустарники и т.п.), благоустройства (дорожки, придомовые площадки, детские площадки и т.п.) и иные объекты необходимые для обслуживания и эксплуатации данного дома (например, "гостевые карманы",места сбора мусора, ограждения и т.п.), перечень которых указан неисчерпывающим образом она (эта доля) должна соответствовать доле в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме на момент его разрушения (гибели, сноса)

2) вправе владеть, пользоваться, распоряжаться (в т.ч. продавать, обменивать, дарить и т.д.) этим имуществом в соответствии с нормами [ГК](http://garant.mipcnet.org/document?id=10064072&sub=0) и иных актов гражданского законодательства.

5. Для правильного применения норм [ст. 36](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=36) следует учитывать положения [ст. 16](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038290&sub=16) Закона N 189, устанавливающие, в частности, что:

1) в существующей застройке поселений земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом, и иные входящие в состав жилого дома объекты недвижимости являются общей долевой собственностью собственников помещений в многоквартирном доме;

2) земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом и иные входящие в состав такого дома объекты недвижимости, сформированный до 1 марта 2005 г. и в отношении которого проведен государственный кадастровый учет, переходит бесплатно в общую долевую собственность собственников помещений в многоквартирном доме;

3) если такой земельный участок не был сформирован до 1 марта 2005 г., то на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме любое уполномоченное таким собранием лицо вправе обратиться в госорганы или ОМСУ с заявлением о формировании земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом;

4) формирование земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, осуществляется госорганом или ОМСУ (а в г. Москве и Санкт-Петербурге - только соответствующим госорганом, а не ОМСУ). С момента формирования земельного участка и проведения его государственного кадастрового учета данный земельный участок переходит бесплатно в общую долевую собственность собственников помещений в многоквартирном доме;

5) многоквартирные дома и иные объекты недвижимости, входящие в состав таких домов, построенные или реконструированные после 1 марта 2005 г., принимаются приемочной комиссией только при установлении размеров и границ земельных участков, на которых расположены такие многоквартирные дома;

6) не допускается запрет на обременение земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, в случае необходимости обеспечения свободного доступа лиц к объектам недвижимости, входящим в состав многоквартирного дома и существовавшим до [введения в действие](http://garant.mipcnet.org/document?id=12138291&sub=0) ЖК.

[Статья 37.](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=37) Определение долей в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме

1. В соответствии с [ч. 1-3 ст. 37](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=3701) доля в праве общей собственности (см. об этом подробный [комментарий](#sub_36) к ст. 36) на общее имущество в многоквартирном доме каждого собственника помещения в этом доме:

1) пропорциональна (т.е. составляет такую же величину) размеру общей площади помещения, принадлежащего данному собственнику в этом многоквартирном доме. Например, если площадь такого помещения составляет 51 м2, то и размер доли в праве общей собственности (не следует это путать с размером доли имущества в натуре) должен быть пропорционален данной величине;

2) следует судьбе прав собственности на помещение, принадлежащее собственнику в многоквартирном доме.

Так, если такое помещение продается собственником (или обменивается и т.д.), то наряду с переходом прав собственности (к новому собственнику) на указанное помещение происходит переход к новому собственнику и доли в праве общей собственности на общее имущество;

3) переходит к новому собственнику в том же размере, в котором она принадлежала предшествующему собственнику доли. Иначе говоря, невозможна ситуация, когда, например, к новому собственнику купленной квартиры переходит доля в праве общей собственности на общее имущество в этом многоквартирном доме, меньшая по размеру, нежели доля, принадлежащая продавцу квартиры. Однако такая доля не может быть и больше (т.е. превышать ее по размеру), нежели доля в праве общей собственности прежнего собственника.

2. Правила [ч. 4 ст. 37](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=3704) императивно запрещают (т.е. ни сами собственники помещений, ни субъекты РФ, ни муниципальные образования не могут устанавливать иные правила) собственнику помещения в многоквартирном доме:

1) осуществлять выкуп в натуре своей доли в праве общей собственности на общее имущество.

В связи с этим в практике возник вопрос: не противоречат ли нормы [ст. 37](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=37) ЖК нормам [ст. 252](http://garant.mipcnet.org/document?id=10064072&sub=252) ГК, и если такое противоречие налицо, нормами какого закона в данном случае руководствоваться? Отвечая на этот вопрос, следует учитывать, что:

а) противоречие между [ст. 37](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=37) ЖК и [ст. 252](http://garant.mipcnet.org/document?id=10064072&sub=252) ГК налицо. Дело в том, что ст. 252 ГК устанавливает, что имущество (при этом не сделано никаких исключений и для общего имущества в многоквартирном доме, упомянутого в [ст. 36](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=36)), находящееся в долевой собственности, может быть разделено между ее участниками по соглашению между ними.

Участник долевой собственности вправе требовать выдела своей доли из общего имущества.

При недостижении участниками долевой собственности соглашения о способе и об условиях раздела общего имущества или выдела доли одного из них участник долевой собственности вправе в судебном порядке требовать выдела в натуре своей доли из общего имущества.

Если выдел доли в натуре не допускается законом или невозможен без несоразмерного ущерба имуществу, находящемуся в общей собственности, выделяющийся собственник имеет право на выплату ему стоимости его доли другими участниками долевой собственности.

Несоразмерность имущества, выделяемого в натуре участнику долевой собственности, его доле в праве собственности устраняется выплатой соответствующей денежной суммы или иной компенсацией.

Выплата участнику долевой собственности остальными собственниками компенсации вместо выдела его доли в натуре допускается с его согласия. В случаях, когда доля собственника незначительна, не может быть реально выделена и он не имеет существенного интереса в использовании общего имущества, суд может и при отсутствии согласия этого собственника обязать остальных участников долевой собственности выплатить ему компенсацию.

С получением компенсации в соответствии с указанными правилами собственник утрачивает право на долю в общем имуществе;

б) необходимо руководствоваться правилами [ст. 36](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=36) ЖК (ибо для целей жилищного законодательства они имеют приоритет, [ст. 4](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038290&sub=4) Закона N 189);

2) отдельно от права собственности на принадлежащее ему помещение в многоквартирном доме:

а) отчуждать (например, путем заключения договора купли-продажи, договора мены, договора дарения) свою долю в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме;

б) совершать любые иные действия, влекущие за собой передачу этой доли другим лицам (например, заключать договор аренды с юридическим лицом, договор найма жилого помещения и т.п.).

О том, что условия договора, которыми переход права собственности на помещение в многоквартирном доме не сопровождается переходом доли в праве общей собственности на общее имущество в таком доме, являются ничтожными, см. [комментарий](#sub_38) к ст. 38 ЖК.

[Статья 38.](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=38) Приобретение доли в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме при приобретении помещения в таком доме

1. Анализ [ч. 1 ст. 38](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=3801) позволяет сделать ряд выводов:

1) приобретение в собственность жилого помещения (упомянутое в [ст. 38](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=38)) может иметь место:

а) на основании договора. Примером могут служить договор купли-продажи квартиры, договор мены, договор дарения квартиры и т.д.;

б) на основании иной сделки (например, при наследовании квартиры), совершенной в соответствии с нормами действующего законодательства;

2) к приобретателю помещения в многоквартирном доме (например, квартиры, отдельной комнаты) переходят право собственности на это помещение и доля в праве общей собственности на общее имущество в этом многоквартирном доме;

3) отдельного договора на переход доли в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме заключать не следует: такой переход происходит автоматически на основании договора купли-продажи (мены, дарения и т.д.) жилого помещения, упомянутого в [ст. 38](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=38).

2. Правила [ч. 2 ст. 38](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=3802):

1) императивны (т.е. ни участники жилищных отношений, ни суд, ни субъекты РФ, ни муниципальные образования не могут установить иное);

2) признают ничтожными условия договора, которыми переход права собственности на помещение в многоквартирном доме не сопровождается (одновременно!) переходом доли в праве общей собственности на общее имущество в таком доме. Это означает, что такая сделка не влечет юридических последствий, за исключением тех, которые связаны с ее недействительностью и недействительны с момента ее совершения ([ст. 167](http://garant.mipcnet.org/document?id=10064072&sub=167) ГК);

3) необходимо применять с учетом правил [п. 2 ч. 4 ст. 37](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=37042) ЖК (о том, что собственник помещения в многоквартирном доме не вправе отчуждать свою долю в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме, а также совершать иные действия, влекущие за собой передачу этой доли отдельно от прав собственности на указанные помещения (см. [комментарий](#sub_37042) к ней).

[Статья 39.](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=39) Содержание общего имущества в многоквартирном доме

1. Анализ норм [ст. 39](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=39) позволяет сделать следующие выводы:

1) собственники помещений в многоквартирном доме (упомянуты в [ст. 39](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=39)):

а) это не только граждане, но и юридические лица, и РФ, и субъекты РФ, и муниципальные образования (в зависимости от того, к какому виду жилищного фонда многоквартирный дом относится, см. [комментарий](#sub_19) к ст. 19 ЖК);

б) это собственники не только квартиры, но и иных жилых помещений (например, отдельной комнаты, см. [комментарий](#sub_16) к ст. 16 ЖК);

2) они конкретизируют (применительно к таким помещениям) общие правила [ст. 210](http://garant.mipcnet.org/document?id=10064072&sub=210) ГК (о том, что собственник несет бремя содержания принадлежащего ему имущества);

3) бремя расходов на содержание общего имущества в многоквартирном доме (упомянутое в [ст. 39](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=39)) - это, в частности, расходы:

а) вызванные необходимостью платить налоги и сборы;

б) связанные с уборкой мест общего пользования;

в) направленные на благоустройство общего имущества, самого дома и придомовой территории;

г) связанные с необходимостью проведения ремонта, замены изношенных деталей, частей и т.д.

2. Применяя [ст. 39](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=39), нужно также учитывать, что:

1) доля обязательных расходов на содержание общего имущества в многоквартирном доме, бремя которых несет данный собственник, определяется по следующей (условной) формуле:

 ДР = ДПОС = РП,

где: ДР - доля расходов, которые данный собственник должен нести; ДПОС - доля данного собственника в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме; РП - размер жилого помещения в многоквартирном доме, принадлежащего данному собственнику. Дело в том, что доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме пропорциональна размеру общей площади указанного помещения (см. об этом [комментарий](#sub_37) к ст. 37 ЖК);

2) правила содержания общего имущества в многоквартирном доме утверждены [постановлением](http://garant.mipcnet.org/document?id=12048944&sub=0) Правительства РФ от 13.08.06 N 491 "Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и Правил изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность". Данному вопросу посвящен и ряд иных актов принятых Правительством РФ (например, некоторые такие правила содержатся в [постановлении](http://garant.mipcnet.org/document?id=12044571&sub=0) от 21.01.06. N 25 "Об утверждении Правил пользования жилыми помещениями"). До этого действовали (но лишь в части, не противоречащей [ЖК](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=0)) [Правила](http://garant.mipcnet.org/document?id=10006049&sub=1000) пользования жилыми помещениями, содержания жилого дома и придомовой территории в РСФСР (утв. [постановлением](http://garant.mipcnet.org/document?id=10006049&sub=0) Совета Министров РСФСР N 415 от 25.09.1985). В соответствии с [ст. 39](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=39) и указанными актами Правительства РФ Минрегионразвития РФ также издал ряд правовых актов (например, [приказ](http://garant.mipcnet.org/document?id=12056643&sub=0) от 01.06.07 N 45 "Об утверждении Положения о разработке, передаче, пользовании и хранении Инструкции по эксплуатации многоквартирного дома"; [письмо](http://garant.mipcnet.org/document?id=2207370&sub=0) от 02.05.07 N 8167-ЮТ/07 "О внесении платы за жилые помещения и коммунальные услуги" и др).

[Статья 40.](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=40) Изменение границ помещений в многоквартирном доме

1. Собственник помещения в многоквартирном доме (упомянутый в [ч. 1 ст. 40](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=4001)):

1) это не только гражданин, но и юридическое лицо, а также РФ, субъекты РФ или муниципальные образования (см. [комментарий](#sub_19) к ст. 19 ЖК);

2) вправе объединить смежное (с помещением, которое ему принадлежит на праве собственности) помещение в одно помещение. Однако это допускается лишь в той мере, в какой:

а) указанное смежное помещение приобретено в собственность (например, по договору купли-продажи) лицом, являющимся собственником жилого помещения в данном многоквартирном доме;

б) соблюден порядок, установленный в [ст. 25-29](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=25) ЖК, для переустройства и перепланировки жилого помещения (см. об этом ниже);

3) вправе изменить границы между смежными помещениями (или даже разделить смежное помещение на два и более помещений) без согласия собственников других помещений в этом многоквартирном доме при условии, что указанные изменения или разделения:

а) не влекут за собой изменения границ других помещений (принадлежащих как данному собственнику, так и другим собственникам, например соседям);

б) не связаны с изменением размера общего имущества в многоквартирном доме (см. об этом понятии [комментарий](#sub_36) к ст. 36 ЖК);

в) не влекут изменения долей в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме (не следует забывать, что размер этой доли пропорционален размеру общей площади жилого помещения, принадлежащего собственнику смежных помещений, см. об этом [комментарий](#sub_37) к ст. 37 ЖК).

2. Согласие собственников других помещений в многоквартирном жилом доме должно быть получено:

1) в письменной форме. В практике возник вопрос: подлежит ли данная сделка государственной регистрации? При ответе на него следует учитывать, что:

а) упомянутое соглашение суть сделка с недвижимостью;

б) в соответствии со [ст. 164](http://garant.mipcnet.org/document?id=10064072&sub=164) ГК сделки с недвижимым имуществом подлежат государственной регистрации в порядке, установленном [Законом](http://garant.mipcnet.org/document?id=11801341&sub=0) о недвижимости;

2) лишь в той мере, в какой невозможно (без присоединения к данному помещению собственника части общего имущества в многоквартирном доме) осуществить:

а) реконструкцию жилого помещения (например, обновление его несущих конструкций, перекрытий, замену отдельных конструктивных элементов и т.п.). О том, относятся ли данные действия к "реконструкции", необходимо судить исходя из законодательства о строительном, архитектурном деле, из норм [ст. 740-757](http://garant.mipcnet.org/document?id=10064072&sub=20740) ГК, из норм действующего [Градостроительного кодекса](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038258&sub=0) и иных правовых актов);

б) переустройство помещения (оно представляет собой установку, замену или перенос инженерных сетей, санитарно-технического, электрического или другого оборудования, требующие внесения изменений в технический паспорт жилого помещения, см. об этом [комментарий](#sub_2501) к ч. 1 ст. 25 ЖК);

в) перепланировку жилого помещения (она представляет собой изменение конфигурации помещения, требующее внесения изменений в технический паспорт жилого помещения, см. об этом подробный [комментарий](#sub_2502) к ч. 2 ст. 25 ЖК).

Если указанное выше согласие "собственников других помещений в многоквартирном доме" не будет предварительно получено, то налицо самовольное переустройство и(или) перепланировка жилого помещения, что может повлечь за собой последствия, предусмотренные в [ст. 29](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=29) ЖК (см. [комментарий](#sub_29)). Впрочем, отказ в даче согласия указанных собственников может быть обжалован в судебном порядке (см. [комментарий](#sub_11) об этом к ст. 11 ЖК).

[Статья 41.](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=41) Право собственности на общее имущество собственников комнат в коммунальной квартире

1. Специфика [ст. 41](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=41) состоит в том, что:

1) она посвящена праву собственности на общее имущество (см. об этом понятии подробный [комментарий](#sub_36) к ст. 36 ЖК) собственника не любого жилого помещения, а именно собственника отдельной комнаты в коммунальной квартире. Последняя представляет собой квартиру, в которой:

а) проживает более одной семьи;

б) право собственности на жилое помещение принадлежит двум и более собственникам;

2) она исходит из того, что собственникам таких комнат (независимо от размера площади комнаты) принадлежат также на праве общей долевой собственности те помещения в данной квартире (например, ванные комнаты, коридоры и др.), которые используются для обслуживания двух и более комнат;

3) в ней дается легальное определение общего имущества коммунальной квартиры. Объекты, относящиеся к последнему, в [ст. 41](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=41) указаны исчерпывающим образом: это именно помещения, а не иные виды общего имущества, указанные в [ст. 36](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=36) ЖК.

2. Изменение размера общего имущества коммунальной квартиры (т.е. изменение размера помещения, используемого для обслуживания двух и более комнат) допускается лишь:

1) с письменного согласия всех без исключения собственников комнат в данной квартире. Если хотя бы один из них возражает, производить изменение нельзя;

2) путем переустройства (оно представляет собой установку, замену или перенос инженерных сетей, санитарно-технического, электрического, иного оборудования помещения, требующие внесения изменений в технический паспорт помещения) или перепланировки (она представляет собой изменение конфигурации упомянутой выше комнаты, требующее внесения изменений в технический паспорт помещения). О порядке проведения переустройства и перепланировки см. [комментарий](#sub_25) к ст. 25-29 ЖК.

[Статья 42.](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=42) Определение долей в праве общей собственности на общее имущество в коммунальной квартире

1. Сравнительный анализ правил [ч. 1-2 ст. 42](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=4201) показывает, что:

1) следует отличать долю в праве общей собственности на общее имущество в коммунальной квартире от доли в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме, которое принадлежит собственнику комнаты в коммунальной квартире, находящейся в этом многоквартирном доме;

2) доля в праве общей собственности на общее имущество в коммунальной квартире определяется по следующей (условной!) формуле:

 ДПСКК = ОИКв / ПлК,

где: ДПСКК - подлежащая определению доля в праве общей собственности на общее имущество собственника комнаты в коммунальной квартире; ОИКв - общее имущество собственников коммунальной квартиры; ПлК - площадь комнаты в коммунальной квартире, принадлежащей данному собственнику;

3) доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме, принадлежащая собственнику комнаты в коммунальной квартире (находящейся в этом же многоквартирном доме), пропорциональна сумме размеров общей площади этой комнаты и определенной в соответствии с долей в праве общей собственности на общее имущество в коммунальной квартире данного собственника площади помещений, составляющих общее имущество в коммунальной квартире. В виде формулы (условной!) это можно было бы показать следующим образом:

 ДПСОИМД = ПКК +ДПСКК / ПОИКв,

где: ДПСОИМД - это доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме, принадлежащее собственнику комнаты в коммунальной квартире, находящейся в этом же многоквартирном доме; ПКК - общая площадь указанной выше комнаты; ДПСКК - доля собственников в праве общей собственности на общее имущество указанной коммунальной квартиры; ПОИКв - площадь всех помещений, составляющих общее имущество коммунальной квартиры, расположенной в данном многоквартирном доме.

2. Применяя правила [ч. 3-4 ст. 42](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=4203), нужно иметь в виду, что:

1) доля в праве общей собственности на общее имущество в коммунальной квартире (которая принадлежит собственнику этой коммунальной квартиры):

а) следует судьбе права собственности на саму эту комнату. Так, если собственник дарит свою комнату другому лицу, то к одаряемому переходит и право собственности на эту комнату, и (одновременно с этим, дополнительно к этому) доля в праве общей собственности на общее имущество в указанной коммунальной квартире;

б) по размеру равна доле в праве общей собственности на указанное имущество предыдущего собственника. Так, если собственник комнаты в коммунальной квартире продает свою комнату, то к покупателю комнаты переходит также доля в праве общей собственности на общее имущество в коммунальной квартире, которая по размеру равна (т.е. она и не меньше, и не больше) доле в праве собственности на указанное имущество, которая принадлежала продавцу комнаты. Не имеет при этом значения то, что, например, прежним собственником была организация, а новым собственником является гражданин. См. также [комментарий](#sub_43) к ст. 43 ЖК.

3. Правила [ч. 5 ст. 42](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=4205) императивны (т.е. ни сами участники жилищных отношений (например, в специальном соглашении), ни субъекты РФ, ни муниципальные образования, ни иные органы и организации не вправе устанавливать другие правила). Они запрещают собственнику комнаты в коммунальной квартире:

1) осуществлять выдел в натуре своей доли в праве общей собственности на общее имущество в коммунальной квартире. Таким образом, налицо существенное изъятие из общих правил [ст. 252](http://garant.mipcnet.org/document?id=10064072&sub=252) ГК, устанавливающих, что имущество, находящееся в долевой собственности, может быть разделено между ее участниками по соглашению между ними.

Участник долевой собственности вправе требовать выдела своей доли из общего имущества.

При недостижении участниками долевой собственности соглашения о способе и об условиях раздела общего имущества или выдела доли одного из них участник долевой собственности вправе в судебном порядке требовать выдела в натуре своей доли из общего имущества.

Если выдел доли в натуре не допускается законом или невозможен без несоразмерного ущерба имуществу, находящемуся в общей собственности, выделяющийся собственник имеет право на выплату ему стоимости его доли другими участниками долевой собственности.

Несоразмерность имущества, выделяемого в натуре участнику долевой собственности на основании [ст. 252](http://garant.mipcnet.org/document?id=10064072&sub=252) ГК, его доле в праве собственности устраняется выплатой соответствующей денежной суммы или иной компенсацией.

Выплата участнику долевой собственности остальными собственниками компенсации вместо выдела его доли в натуре допускается с его согласия. В случаях, когда доля собственника незначительна, не может быть реально выделена и он не имеет существенного интереса в использовании общего имущества, суд может и при отсутствии согласия этого собственника обязать остальных участников долевой собственности выплатить ему компенсацию.

В связи с этим в практике возник вопрос: нормами какого закона ([ст. 42](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=42) ЖК или [ст. 252](http://garant.mipcnet.org/document?id=10064072&sub=252) ГК) руководствоваться после 1 марта 2005 г.? В данном случае приоритет (но только для целей жилищного законодательства) имеют правила [ст. 42](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=42) ЖК ([ст. 4](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038290&sub=4) Закона N 189);

2) отчуждать свою долю в праве общей собственности на общее имущество коммунальной квартиры (например, продавать, обменивать, дарить), совершать иные действия (например, передавать по наследству, обременять рентой и т.д.), влекущие передачу этой доли отдельно от прав собственности на саму коммунальную квартиру. В противном случае налицо ничтожная сделка, она не влечет юридических последствий, за исключением тех, которые связаны с ее недействительностью, и недействительна с момента ее совершения. По такой сделке новый собственник комнаты должен вернуть ее старому собственнику, а последний - вернуть все полученное от нового собственника.

4. Специфика правил [ч. 6 ст. 42](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=4206) состоит в том, что:

1) они применяются лишь в той мере, в какой комната в коммунальной квартире продается. Иначе говоря, на случаи, когда комната отчуждается по договору дарения, по договору ренты и т.д., указанные правила не распространяются;

2) они исходят из того, что если комната продается, то право преимущественной покупки продаваемой комнаты имеют остальные собственники других комнат в этой же коммунальной квартире. При этом не играет роли, что одни из этих собственников являются гражданами, а другие - юридическими лицами;

3) они предписывают руководствоваться нормами действующего [ГК](http://garant.mipcnet.org/document?id=10064072&sub=0). Это означает, что необходимо руководствоваться, в частности, положениями:

а) [ст. 250](http://garant.mipcnet.org/document?id=10064072&sub=250) ГК, устанавливающей, что при продаже доли в праве общей собственности постороннему лицу остальные участники долевой собственности имеют преимущественное право покупки продаваемой доли по цене, за которую она продается, и на прочих равных условиях, кроме случая продажи с публичных торгов.

Публичные торги для продажи доли в праве общей собственности при отсутствии согласия на это всех участников долевой собственности могут проводиться в случаях, предусмотренных [ч. 2 ст. 255](http://garant.mipcnet.org/document?id=10064072&sub=2552) ГК (см. об этом ниже).

Продавец доли обязан известить в письменной форме остальных участников долевой собственности о намерении продать свою долю постороннему лицу с указанием цены и других условий, на которых продает ее. Если остальные участники долевой собственности откажутся от покупки или не приобретут продаваемую долю в праве собственности на недвижимое имущество в течение месяца со дня извещения, продавец вправе продать свою долю любому лицу.

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

Уступка преимущественного права покупки доли не допускается;

б) [ст. 255](http://garant.mipcnet.org/document?id=10064072&sub=255) ГК, устанавливающей, что кредитор участника долевой собственности (в том числе и в случаях, указанных в [ст. 42](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=42) ЖК) при недостаточности у собственника другого имущества вправе требовать выдела доли должника в общем имуществе. В связи с тем что в данном случае выделение доли собственника в праве общей собственности на общее имущество в коммунальной квартире невозможно, кредитор вправе требовать продажи должником своей доли остальным собственникам комнат по цене, соразмерной с рыночной стоимостью этой доли, с обращением вырученных от продажи средств в погашение долга. В случае отказа остальных собственников от приобретения доли должника кредитор вправе требовать по суду обращения взыскания на эту долю путем ее продажи (с комнатой, конечно) с публичных торгов. О праве на имущественный налоговый вычет при покупке комнаты в коммунальной квартире см. [ст. 220](http://garant.mipcnet.org/document?id=10800200&sub=220) НК и [письмо](http://garant.mipcnet.org/document?id=5111571&sub=0) УФНС по г. Москве от 04.08.05 N 28-10/55573.

[Статья 43.](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=43) Содержание общего имущества в коммунальной квартире

1. Анализ норм [ст. 43](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=43) показывает, что:

1) все собственники (в том числе и граждане, и организации, и муниципальные образования и т.д.) комнат в коммунальной квартире должны нести бремя расходов на содержание общего имущества в данной квартире. Эти расходы включают, в частности, затраты:

а) на ремонт и обновление ванной комнаты, санитарного узла, коридора и т.п.;

б) на замену электрического, механического и тому подобного оборудования;

в) на уборку, санитарно-гигиеническое обслуживание общего имущества;

г) на проведение любых иных мероприятий, направленных на содержание общего имущества;

2) каждый из собственников комнат в коммунальной квартире несет обязательные расходы на содержание общего имущества квартиры в доле, определяемой по следующей (условной!) формуле:

 ДОР = ДПОСОИМ,

где: ДОР - доля обязательных расходов на содержание общего имущества коммунальной квартиры, которые должен нести собственник данной комнаты; ДПОСОИМ - доля этого собственника в праве общей собственности на общее имущество коммунальной квартиры. Эта доля определяется по правилам [ст. 42](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=42) ЖК (см. [комментарий](#sub_42) к ней).

2. Для правильного применения [ст. 43](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=43) (и [ст. 42](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=42) ЖК) нужно учесть, что согласно [ст. 15](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038290&sub=15) Закона N 189 доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме (в том числе если некоторые из квартир коммунальные. - А.Г.) пропорциональна размеру общей площади принадлежащего на праве собственности помещения в многоквартирном доме, если принятым до [вступления в силу](http://garant.mipcnet.org/document?id=12138290&sub=0) Закона N 189 решением общего собрания собственников помещений или иным соглашением всех участников долевой собственности на общее имущество в многоквартирном доме не установлено иное. Сказанное в полной мере относится и к доле в праве общей собственности на общее имущество в коммунальной квартире.

[Статья 44.](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=44) Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме

1. Комментируемая [статья](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=44) ЖК:

1) посвящена высшему органу управления многоквартирным домом (наряду с ним могут быть образованы и другие органы управления, например совет многоквартирного дома, правление дома и т.д.);

2) должна применяться с учетом норм [ст. 161](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=161) ЖК (см. [комментарий](#sub_161) к ней), а также [ст. 18](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038290&sub=18) Закона N 189. Последняя устанавливает, что ОМСУ в соответствии с положениями [ст. 161](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=161) ЖК проводят открытый конкурс по выбору управляющей организации, если собственниками помещений в многоквартирном доме в течение года со дня введения в действие ЖК (т.е. до 1 марта 2006 г.) не выбран способ управления многоквартирным домом или принятые указанными собственниками решения о выборе способа управления многоквартирным домом не были реализованы.

2. В [ч. 2 ст. 44](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=4402) неисчерпывающим образом перечислены вопросы, относящиеся к компетенции общего собрания собственников многоквартирного дома. Нормами ЖК к компетенции этого органа в ряде случаев отнесено решение и других вопросов (см., например, [комментарий](#sub_164) к ст. 164 ЖК). Общее собрание собственников многоквартирного дома, в частности, принимает решение (в соответствии с правилами [ст. 46-48](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=46) ЖК, см. [комментарий](#sub_46) к ним):

1) о проведении реконструкции дома (в том числе путем его расширения, перестройки, обновления несущих конструкций, перекрытий и т.д.), о строительстве хозяйственных построек и других зданий (например, складов для хранения инвентаря, бойлерных, котельных и т.п.), строений, сооружений (в том числе подземных гаражей), о ремонте общего имущества дома (например, лестничных площадок, мусоропровода и других объектов, указанных в [ст. 36](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=36) ЖК, см. [комментарий](#sub_36) к ней);

2) о пределах использования земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом (в том числе и о сооружении на нем автомобильных стоянок), а также о введении ограничений пользования им (например, запрещении размещать на этом участке автозаправочную станцию, строить на нем гаражи и т.д.);

3) о передаче в пользование (например, по договору аренды, в безвозмездное пользование) общего имущества этого дома;

4) о выборе способа управления многоквартирным домом (например, непосредственное управление, управление с помощью управляющей организации и т.д.).

О судебной практике см. [определение](http://garant.mipcnet.org/document?id=12047231&sub=0) ВС от 12.04.06 N 5-ГО6-23.

[Статья 45.](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=45) Порядок проведения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме

1. Согласно правилам [ч. 1-2 ст. 45](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=4501) собственники помещений (а к их числу относятся не только граждане, но и юридические лица, муниципальные образования и иные лица, указанные в [ст. 4](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=4), [19](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=19) ЖК, см. комментарий к ним) в многоквартирном доме:

1) обязаны (т.е. это не их право, в данном случае правила [ст. 45](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=45) императивны) проводить годовое общее собрание собственников помещений в таком доме. При этом годовое общее собрание:

а) должно проводиться ежегодно. Было бы нарушением положений [ст. 45](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=45) проведение такого собрания один раз в два года, раз в три года и т.д.;

б) проводится в те сроки и в таком порядке, которые определяются самими собственниками помещений в многоквартирном доме (например, об этом может быть специально указано в решении общего собрания собственников, которое было проведено в предыдущем году). Необязательно, чтобы между общим собранием, например, 2005 г. и общим собранием 2006 г. прошло ровно 12 месяцев: в конкретном случае этот промежуток времени может быть и менее 12 месяцев, и превышать 12 месяцев;

в) проводится после обязательного уведомления о дате начала собрания, о повестке его дня всех собственников помещений. Кроме того, последние должны быть уведомлены о всех принятых годовым общим собранием решениях. Порядок уведомления определяется самим общим собранием (о чем указывается в решении этого собрания. О сообщении о проведении общего собрания см. ниже);

2) вправе (хотя могут этим правом и не пользоваться) проводить (помимо годового) также внеочередные общие собрания. Собрание может быть созвано по инициативе даже одного собственника помещения в многоквартирном доме (либо группы таких собственников). См. об этом ниже.

2. Анализ норм [ч. 3 ст. 45](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=4503) показывает, что:

1) они применяются и к годовому, и к внеочередному общему собранию собственников помещения в многоквартирном доме;

2) они устанавливают требования к кворуму общего собрания (т.е. когда оно правомочно принимать решения). Кворум налицо, если в общем собрании приняли участие (в том числе и путем заочного голосования, см. об этом [комментарий](#sub_47) к ст. 47 ЖК):

а) либо все собственники помещений в многоквартирном доме;

б) либо хотя бы собственники таких помещений, которые обладают 50% голосов (плюс один голос) от общего числа голосов;

в) либо представители указанных выше собственников (действующие, например, на основании доверенности, договора поручения и т.д.);

3) они предписывают проводить (при отсутствии кворума) повторное общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме. В практике возникли вопросы:

а) в какой срок повторное общее собрание должно быть проведено? Закон оставляет решение данного вопроса на усмотрение самого общего собрания: собственники помещений в многоквартирном доме самостоятельно назначают срок проведения повторного общего собрания;

б) сколько раз (при отсутствии кворума) может переноситься общее собрание собственников многоквартирного дома? Закон не ограничивает количество назначений проведения повторного общего собрания (при отсутствии кворума): должно быть назначено столько повторных общих собраний, сколько понадобится (пока наконец кворум не будет обеспечен).

3. Характеризуя нормы [ч. 4-5 ст. 45](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=4504), нужно обратить внимание на следующее:

1) собственник помещения в многоквартирном доме (по инициативе которого созывается общее собрание) обязан совершить действия, указанные в [ч. 4 ст. 45](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=4504):

а) и в случае, когда он выступает с инициативой о созыве годового общего собрания;

б) и в случае, когда он выступает с инициативой о созыве внеочередного общего собрания;

2) сообщение о проведении общего собрания собственников многоквартирного дома:

а) должно быть сделано в письменной форме. Какого-либо утвержденного образца (бланка) такого сообщения нет: общее собрание вправе разработать и утвердить форму такого сообщения (впрочем, даже при наличии такой формы инициатор проведения общего собрания может ею пренебречь: достаточно соблюсти письменную форму сообщения);

б) должно быть сделано не позднее (раньше можно!) чем за 10 календарных дней до даты проведения общего собрания путем:

- либо направления каждому собственнику помещения заказным письмом (при этом закон не обязывает отправлять такое письмо с уведомлением о вручении собственнику). В практике возник вопрос: допускается ли комбинированная форма направления сообщения (например, одним собственникам сообщение отправляется по почте, а другим - сообщение вручается под роспись)? Анализ [ст. 45](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=45) не позволяет утвердительно ответить на этот вопрос: не случайно в законе подчеркнуто, что заказное письмо "должно быть направлено каждому собственнику...".

Кроме того, не следует забывать, что иные формы направления сообщения допускаются лишь постольку, поскольку решением общего собрания не предусмотрен иной способ (вместо отправления сообщения заказным письмом) направления указанного сообщения;

- либо вручения каждому собственнику помещений в многоквартирном доме под роспись. Форму ведомости с росписями вправе утвердить своим решением общее собрание;

- либо размещения (например, вывешивания, расклейки и т.п.) сообщения в помещении данного дома (например, в подъездах, в местах, специально отведенных для расклейки объявлений по дому, и т.п.), определенного решением общего собрания. Указанное помещение должно быть доступным (т.е. собственник вправе туда зайти в удобное время) для всех собственников помещений в данном многоквартирном доме;

3) сведения, перечисленные в [п. 1-5 ч. 5 ст. 45](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=45051), в сообщении должны быть указаны в любом случае. Отсутствие любого из них означает, что сообщение сделано ненадлежащим образом. Однако это не означает, что в сообщении нельзя указывать другие сведения: правила ч. 5 ст. 45 этому не препятствуют;

4) с учетом сказанного в сообщении о проведении общего собрания должны быть указаны:

а) сведения о лице (т.е. ФИО, номер занимаемой им квартиры или комнаты в квартире, телефон и т.д.), по инициативе которого созывается данное собрание. Если собственником помещения - инициатором созыва собрания является юридическое лицо, то нужно указать его фирменное наименование и место нахождения;

б) форма проведения общего собрания. Оно может проводиться либо в форме заочного голосования (см. об этом [комментарий](#sub_47) к ст. 47 ЖК), либо в форме заседания собравшихся собственников помещений и очного участия их в голосовании (см. [комментарий](#sub_48) к ст. 48 ЖК);

в) дата, место и время (в часах и минутах) проведения собрания, а если оно проводится в форме заочного голосования, то указывается дата окончания приема решений собственников (в письменной форме) по вопросам, поставленным на голосование (следует учитывать, что эта дата оканчивается в 24.00: в связи с этим решения собственников могут быть поданы до 24.00 указанной даты. Письменные решения собственников, сделанные в организацию связи до 24.00 часов указанной даты, считаются сделанными в установленный срок, [ст. 194](http://garant.mipcnet.org/document?id=10064072&sub=194) ГК), а также место и адрес, куда должны передаваться решения собственников;

г) повестка дня данного собрания (она формируется с учетом правил [ст. 44](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=44), [46](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=46) ЖК, см. [комментарий](#sub_44) к ним);

д) порядок ознакомления участников собрания, иных собственников помещений с информацией и (или) материалами, которые будут представлены на данном собрании (например, путем раздачи материалов, направления по почте, вывешивания на доме объявлений, отправления по Интернет-связи и т.д.), а также место или адрес (в том числе и данные о вэб-сайте, о телефоне и т.д.), где с ними можно ознакомиться.

О том, что ОМСУ обязаны создавать необходимые условия для нормального проведения общего собрания и принятия им решений, см. [комментарий](#sub_165) к ст. 165 ЖК.

[Статья 46.](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=46) Решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме

1. В соответствии с [ч. 1-3 ст. 46](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=4601) решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме принимаются:

1) большинством не менее двух третей голосов от общего числа голосов собственников в многоквартирном доме при рассмотрении следующих вопросов:

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

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

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

2) простым большинством (т.е. 50% + один голос) голосов от общего числа голосов, принимающих участие в данном собрании, по всем другим вопросам компетенции общего собрания;

3) путем либо очного голосования участников собрания (см. [комментарий](#sub_48) к ст. 48 ЖК), либо заочного голосования последних (см. [комментарий](#sub_47) к ст. 47 ЖК).

В любом случае принятое решение:

а) оформляется протоколом. Порядок ведения протокола общего собрания и оформления в нем принятых решений устанавливает само общее собрание собственников помещений многоквартирного дома;

б) доводится до сведения всех собственников помещений в данном многоквартирном доме (даже если тот или иной собственник и не присутствовал на собрании, не участвовал в голосовании) собственником помещения, который был инициатором созыва общего собрания. Такое решение последним доводится до других собственников помещений путем размещения соответствующего сообщения (например, путем вывешивания объявления, расклейки текстов решения и т.п.) в помещении данного дома (например, в подъезде одноподъездного многоэтажного дома, в специальной комнате, где хранятся документы, и т.д.), определенном общим собранием. В любом случае это помещение должно быть доступным для всех собственников помещений (а не только тех из них, которые участвовали в голосовании). Указанное выше сообщение должно быть размещено не позднее чем через 10 календарных дней, отсчитываемых со следующего (после принятия решения) дня. Аналогично решается вопрос и о доведении до собственников помещений итогов голосования на общем собрании;

4) только по тем вопросам, которые были включены в повестку дня данного собрания. При этом повестка дня должна быть доведена до участников собрания в соответствии с правилами [ч. 4-5 ст. 45](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=4504) ЖК (см. [комментарий](#sub_4504) к ней). После начала работы общего собрания указанную повестку дня изменять нельзя.

2. Согласно правилам [ч. 4-6 ст. 46](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=4604) решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме:

1) должны содержать сведения о месте (или об адресе), где будут храниться протоколы общего собрания и тексты решений, принятых последним;

2) обязательны к исполнению для всех собственников помещений в данном многоквартирном доме (даже если некоторые из собственников не участвовали в собрании или голосовании). Однако если решение принято с нарушением порядка, установленного нормами [ЖК](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=0), то оно не является обязательным для собственников жилых помещений. В равной степени необязательны и решения, принятые по вопросам, не отнесенным нормами ЖК к компетенции общего собрания;

3) могут быть обжалованы собственником помещения в многоквартирном доме в суд в случаях, когда:

а) по его мнению, решение принято с нарушением положений [ЖК](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=0);

б) данный собственник не принимал участия в работе общего собрания;

в) хотя собственник и участвовал в собрании, но не голосовал против решения (или воздержался от голосования);

г) решение нарушает именно его права и законные интересы;

4) могут быть обжалованы в судебном порядке только в течение 6 календарных месяцев, отсчитываемых со дня, следующего за днем, когда собственник помещения узнал (или должен был узнать, например, из врученного ему под роспись сообщения, в котором содержалось решение) о принятом решении. Впрочем, суд по основаниям и в порядке, установленным в нормах [ГПК](http://garant.mipcnet.org/document?id=12028809&sub=112) и [АПК](http://garant.mipcnet.org/document?id=12027526&sub=117), может и восстановить пропущенный по уважительным причинам срок. При этом суд, рассмотрев заявление с учетом всех обстоятельств дела:

а) отменяет решение, если установит, что оно противоречит [ЖК](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=0) и нарушает права и законные интересы данного собственника жилого помещения;

б) вправе оставить решение в силе, если голосование данного собственника не могло повлиять на результаты голосования (например, он один голосовал против принятия решения, в то время как остальные собственники голосовали за его принятие);

в) вправе оставить решение в силе, если допущенные нарушения (которые были судом установлены) не являются существенными (например, имеют чисто технический, процедурный характер), а само принятое решение не повлекло за собой причинения убытков собственнику помещения (который его обжаловал).

3. Особые правила установлены в [ч. 7 ст. 46](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=4607):

1) они подлежат применению, если все помещения в многоквартирном доме принадлежат одному собственнику (в том числе гражданину или юридическому лицу);

2) они исходят из того, что вопросы, отнесенные к компетенции общего собрания, решаются этим собственником единолично и оформляются в письменной форме;

3) они устанавливают, что правила [ст. 45](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=45), [47](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=47), [48](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=48) ЖК в этом случае не подлежат применению. Однако правило о необходимости проведения годового общего собрания действует и в этом случае.

[Статья 47.](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=47) Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме в форме заочного голосования

1. Решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме (о том, по каким вопросам и каким большинством принимаются эти решения, см. [комментарий](#sub_44) к ст. 44-46 ЖК) могут быть приняты:

1) в ходе проведения очного заседания такого собрания, когда присутствуют собственники помещений в многоквартирном доме для обсуждения вопросов повестки, голосования и принятия решений по вопросам, поставленным на голосование. В этом случае собственники непосредственно участвуют в обсуждении вопросов и в голосовании (см. об этом подробный [комментарий](#sub_48) к ст. 48 ЖК);

2) путем заочного голосования. В этом случае:

а) не проводится общее заседание собрания (т.е. собственники очно не присутствуют при принятии решения);

б) собственники направляют свои решения в письменной форме по адресу (или в заранее обусловленное место), который будет указан в решении общего собрания (например, предыдущего). Адрес (или место) доводится до всех собственников в письменном сообщении о проведении общего собрания (см. об этом сообщении [комментарий](#sub_4505) к ч. 5-6 ст. 45 ЖК);

в) письменное решение собственника помещения:

- может быть подано в виде письма, телеграммы, записки и т.п. и обязательно соответствовать требованиям [ч. 3 ст. 47](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=4703) (см. ниже);

- может касаться только вопросов, включенных в повестку дня;

- может быть подано и в том случае, когда данный конкретный собственник не смог (например, из-за срочной командировки) лично присутствовать на заседании общего собрания (которое проводится при непосредственном присутствии и голосовании собственников, т.е. в очной форме). В этом случае его решение оглашается и учитывается при определении итогов голосования.

2. Анализ правил [ч. 2-3 ст. 47](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=4702) позволяет сделать ряд важных выводов:

1) в решении собственников помещений (если общее собрание проводится в форме заочного голосования) обязательно должны быть указаны:

а) сведения о лице, участвующем в голосовании (т.е. его фамилия, имя, отчество, номер квартиры, иного помещения, занимаемого им в данном доме, фирменное наименование и местонахождение коммерческой организации, если она тоже является собственником помещения в этом доме, и т.д.).

При этом собственник помещения считается принявшим участие в голосовании, если от него поступило решение (по вопросу, включенному в повестку дня) до даты окончания приема таких решений (эта дата указывается в сообщении о проведении общего собрания);

б) сведения (например, серия, номер, дата выдачи, наименование и т.д.) о документе, подтверждающем право собственности данного лица, участвующего в голосовании (например, свидетельство о праве собственности, договор купли-продажи недвижимости и т.д.);

в) решение по каждому из вопросов, включенных в повестку дня. При этом собственник должен выразить свою волю:

- по всем без исключения вопросам повестки дня;

- отдельно в отношении каждого из этих вопросов;

- путем использования формулировок "за", "против", "воздержался";

2) если решение не отвечает требованиям, указанным в [ч. 3 ст. 47](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=4703), то считается, что оно не принято и собственник помещения не выразил свою волю (т.е. не участвовал в законном голосовании). В практике возник вопрос: считается ли действительным решение, если собственник проголосовал "за" по 3 из 5 вопросов повестки дня, а по 2 вопросам он не указал ни "за", ни "против", ни "воздержался"? Нет, такое решение не считается действительным и не следует полагать, что по двум вопросам из пяти собственник воздержался;

3) проведение общего собрания в форме заочного голосования допускается в случаях, когда собственники помещений избрали такой способ управления своим домом, как "непосредственное управление многоквартирным домом" (см. комментарий к [ст. 161](#sub_161), [164](#sub_164) ЖК).

[Статья 48.](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=48) Голосование на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме

1. Применяя правила [ч. 1-2 ст. 48](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=4801), нужно иметь в виду следующие обстоятельства:

1) комментируемая [статья](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=48) посвящена второй форме голосования (наряду с проведением общего собрания в форме заочного голосования, см. об этом [комментарий](#sub_47) к ст. 47 ЖК), а именно проведению очного голосования собственников помещений, которые непосредственно присутствуют в заседании, участвуют в голосовании по вопросам повестки дня общего собрания;

2) правом голосования на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме обладают:

а) лишь собственники помещений в данном многоквартирном доме. При этом они вправе участвовать в работе собрания или лично, или через своего представителя (например, если собственником является юридическое лицо, то оно действует через своего представителя);

б) представители собственников помещений, которые наделены соответствующими полномочиями. При этом полномочия представителя собственника помещения могут быть основаны:

- либо на указаниях федерального закона (например, в случаях, когда собственником помещения является непосредственно РФ или федеральное государственное унитарное предприятие);

- либо на указаниях актов уполномоченных госорганов РФ или субъектов РФ;

- либо на указаниях ОМСУ (например, если речь идет о квартире в многоквартирном доме, принадлежащей на праве собственности муниципальному образованию);

- либо на доверенности, составленной в письменной форме;

3) указанная выше доверенность на голосование должна:

а) содержать сведения о представляемом собственнике (например, если последний - гражданин, то его ФИО, номер квартиры (комнаты), принадлежащей ему, сведения о месте жительства, данные о паспорте и т.д.; если собственником является юридическое лицо, то данные о его местонахождении, о его наименовании (а применительно к коммерческим организациям - о фирменном наименовании), иные данные. При этом сведения, перечисленные в [ч. 2 ст. 48](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=4802), в доверенности должны быть указаны (отсутствие хотя бы одного из них обесценивает доверенность), однако это не препятствует тому, чтобы в доверенность были включены другие сведения;

б) быть оформлена в соответствии с требованием [ст. 185.](http://garant.mipcnet.org/document?id=10064072&sub=185) В частности:

- доверенность, выдаваемая собственником-гражданином, может быть удостоверена организацией по месту его работы или учебы, а также жилищно-эксплуатационной организацией по месту его жительства;

- доверенность от имени юридического лица (являющегося собственником помещения в данном доме) выдается за подписью руководителя юридического лица (либо иного лица, уполномоченного на это его учредительными документами) с приложением печати этой организации;

- доверенность любого собственника может быть удостоверена нотариусом.

2. В правилах [ч. 3-6 ст. 48](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=4803) установлена процедура проведения голосования по вопросам повестки дня общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме. Предусмотрено, в частности, что:

1) такое голосование может быть осуществлено либо путем поднятия рук, нажатия кнопок, пультов, иных приспособлений для голосования, либо путем подачи оформленных в письменной форме решений собственников. Однако если голосование проводится в заочной форме, то необходимо подавать только оформленные в письменной форме решения собственников помещений (см. [комментарий](#sub_47) к ст. 47 ЖК);

2) количество голосов, которыми обладает каждый собственник помещения, пропорционально его доле в праве общей собственности на общее имущество в данном многоквартирном доме (о том, как эта доля определяется, см. подробный комментарий к [ст. 37](#sub_37), [42](#sub_42) ЖК). Таким образом, собственник помещений, размер указанной доли которого больше, чем у другого собственника, обладает и большим количеством голосов на общем собрании;

3) голосование может проводиться по вопросам, включенным в повестку дня собраний и поставленным на голосование;

4) если голосование осуществляется посредством оформленных в письменной форме решений, то:

а) засчитываются голоса лишь по тем вопросам, по которым участник голосования оставил лишь один из возможных вариантов голосования (например, "за");

б) не засчитываются голоса, если решение собственника было оформлено с нарушением указанного требования. Такие голоса считаются недействительными;

5) если в решении собственника содержится волеизъявление сразу по нескольким вопросам повестки дня, то нарушение указанных требований в отношении одного (или даже двух, трех) вопроса не влечет за собой признания решения недействительным в целом (оно сохраняет силу).

# Раздел III. Жилые помещения, предоставляемыепо договорам социального найма

# Глава 7. Основания и порядокпредоставления жилого помещенияпо договору социального найма

[Статья 49.](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=49) Предоставление жилого помещения по договору социального найма

1. Анализ положений [ст. 49](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=49) позволяет сделать ряд выводов:

1) и она, и [ст. 50-59](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=50) ЖК посвящены предоставлению жилого помещения по договору социального найма. По этому договору одна сторона - собственник жилого помещения государственного или муниципального жилищного фонда (договор при этом подписывают действующие от имени такого собственника уполномоченные госорганы или ОМСУ) либо так называемый наймодатель (т.е. лицо, специально уполномоченное собственником такого помещения) обязуется передать другой стороне - гражданину (он признается нанимателем) жилое помещение во владение и пользование для проживания (см. об этом [комментарий](#sub_60) к ст. 60 ЖК). При этом:

а) пользование таким помещением нанимателем осуществляется в соответствии с нормами [ЖК](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=3000) и условиями договора социального найма (см. [комментарий](#sub_61) к ст. 61 ЖК);

б) данный договор заключается на неопределенный срок;

в) данный договор должен иметь письменную форму (о [Типовой форме](http://garant.mipcnet.org/document?id=12040282&sub=1000) такого договора см. [комментарий](#sub_63) к ст. 63 ЖК);

2) по договору социального найма (упомянутому выше):

а) могут быть предоставлены только жилые помещения, относящиеся к государственному или муниципальному жилищному фонду;

б) не могут быть предоставлены жилые помещения из состава других видов жилищного фонда (см. о них подробный [комментарий](#sub_19) к ст. 19 ЖК);

3) из муниципального жилищного фонда по договорам социального найма жилые помещения могут быть предоставлены так называемым малоимущим гражданам. При этом:

а) легальное определение "малоимущего гражданина" дано в [ч. 2 ст. 49](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=4902) (оно дано применительно лишь к жилищному законодательству, и не более!);

б) в соответствии со [ст. 20](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038290&sub=20) Закона N 189 малоимущие граждане, приватизировавшие жилые помещения, являющиеся для них единственным местом постоянного проживания, до 1 марта 2010 г. вправе передать принадлежащие им на праве собственности и свободные от обязательств жилые помещения в государственную или муниципальную собственность, а госорганы, ОМСУ обязаны их принять и заключить договор социального найма этих жилых помещений с гражданами и членами их семей, проживающими в этих жилых помещениях, в порядке, установленном законодательством РФ;

4) жилые помещения жилищного фонда РФ либо жилищного фонда субъектов РФ по договорам социального найма предоставляются: категориям граждан, определенным федеральными законами (а также Указами Президента РФ: данное положение введено в [ч. 3 ст. 49](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=4903) Законом N 250 от 29.12.06 и вступило в силу с 11.01.07) или законами субъектов РФ. При этом данные категории:

- не могут относиться к малоимущим гражданам;

- признаются в соответствии с федеральным законом, (Указом Президента РФ, или законом субъекта РФ) нуждающимися в жилых помещениях (об основаниях признания граждан нуждающимися в жилых помещениях см. подробный [комментарий](#sub_51) к ст. 51 ЖК);

5) порядок предоставления жилой площади данным категориям граждан:

- по общему правилу установлен в нормах самого ЖК (см. об этом [комментарий](#sub_52) к ст. 52-57 ЖК);

- может быть установлен федеральным законом (Указом Президента РФ, или законом субъекта РФ). Если такими правовыми актами установлен иной (по сравнению с нормами [ЖК](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=0)) порядок предоставления жилых помещений нуждающимся в жилых помещениях гражданам, то подлежит применению не общий порядок (установленный в ЖК), а специальный порядок (предусмотренный в указанных законах). См.об этом также [комментарий](#sub_5006) к ч. 6 ст. 50 ЗК;

6) в Москве и Санкт-Петербурге предоставление муниципального жилья малоимущим гражданам осуществляется в порядке, предусмотренном самим ЖК (вывод основан на систематическом толковании [ст. 14](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=14), [15](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=15) и [49](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=49) ЖК, см. [комментарий](#sub_14) к ним).

2. Особые правила установлены в [ч. 4-5 ст. 49.](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=4904) Установлено, что:

1) категориям граждан, признанным (в соответствии с федеральными законами, указами Президента РФ, или законами субъектов РФ) нуждающимися в жилых помещениях:

а) в виде исключения жилые помещения по договорам социального найма могут предоставляться и ОМСУ. При этом жилые помещения предоставляются:

- из муниципального жилищного фонда (хотя данные категории граждан не являются малоимущими);

- при условии наделения ОМСУ (в порядке, предусмотренном законодательством) государственными полномочиями на обеспечение нуждающихся в жилых помещениях соответствующими помещениями. Такие полномочия могут быть переданы ОМСУ с учетом норм [Закона](http://garant.mipcnet.org/document?id=86367&sub=0) о самоуправлении, а также законов субъектов РФ;

- с соблюдением порядка, предусмотренного в нормах ЖК (см. [комментарий](#sub_51) к ст. 51-59 ЖК), если только иной порядок не установлен федеральным законом или законом субъекта РФ (последние имеют приоритет);

2) по общему правилу (если только иное не предусмотрено международным договором, действующим для РФ) по договорам социального найма не могут быть предоставлены жилые помещения:

а) иностранным гражданам (в том числе и гражданам стран, ранее входивших в состав единого СССР);

б) лицам без гражданства (в том числе и постоянно проживающим на территории РФ).

В практике возникли вопросы: распространяются ли ограничения, предусмотренные в [ч. 5 ст. 49](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=4905):

- на лиц, имеющих (наряду с гражданством РФ) и гражданство другого государства? На этот вопрос следует дать отрицательный ответ;

- на беженцев и вынужденных переселенцев? И на этот вопрос следует дать отрицательный ответ: и беженцам, и вынужденным переселенцам жилые помещения могут быть предоставлены и по договору социального найма. См. также [Приказ](http://garant.mipcnet.org/document?id=12039228&sub=0) N 17.

3. Для правильного применения [ст. 49](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=49) необходимо учитывать положения [ст. 6](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038290&sub=6) Закона N 189, устанавливающие, в частности, что:

1) с 1 марта 2005 г. принятие на учет граждан в целях последующего предоставления им по договорам социального найма жилых помещений в государственном и муниципальном жилищном фонде осуществляется по основаниям и в порядке, которые предусмотрены в [ЖК](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=0);

2) граждане, принятые на учет до 1 марта 2005 г. в целях последующего предоставления им жилых помещений по договорам социального найма, сохраняют право состоять на данном учете до получения ими жилых помещений по договорам социального найма. Указанные граждане снимаются с учета по основаниям, предусмотренным в [ст. 56](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=56) ЖК (см. [комментарий](#sub_56) к ней). Жилые помещения таким гражданам также предоставляются в соответствии с ЖК и [ст. 6](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038290&sub=6) Закона N 189.

[Статья 50.](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=50) Норма предоставления и учетная норма площади жилого помещения

1. Правила [ч. 1-3 ст. 50](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=5001) посвящены так называемой норме предоставления жилой площади. Последняя:

1) устанавливается лишь в случаях предоставления жилой площади по договору социального найма (см. об этом понятии подробный комментарий к [ст. 49](#sub_49), [60](#sub_60) ЖК);

2) представляет собой минимальный размер (т.е. размер, меньше которого не допускается предоставление одному лицу жилой площади) площади жилого помещения, исходя из которого определяется размер общей площади помещения (напомним, что последняя состоит из суммы площадей всех частей жилого помещения, включая площадь помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием, за исключением балконов, лоджий, веранд и террас, см. [комментарий](#sub_15) к ст. 15 ЖК), предоставленного по договору социального найма;

3) устанавливается по общему правилу решением ОМСУ в зависимости от:

а) достигнутого в данном муниципальном образовании уровня обеспеченности жилыми помещениями, которые предоставляются по договорам социального найма (чем выше этот уровень, тем выше будет устанавливаться и данная норма);

б) других факторов, влияющих на размер жилых помещений (например, учет местных традиций и обычаев, представление о средней численности семьи, учет уклада жизни и т.п.);

4) может быть (лишь применительно к случаям предоставления жилых помещений по договорам социального найма федеральным государственным служащим, военнослужащим, крупнейшим ученым, иным категориям граждан, которым такие жилые помещения предоставляются из жилищного фонда РФ или жилищного фонда субъектов РФ в соответствии с федеральными законами, указами Президента РФ, или законами субъектов РФ) установлена и в ином (обычно более высоком) размере;

5) не может быть менее "учетной нормы" (см. об этом ниже). Обычно она превышает учетную норму, хотя в конкретном случае учетная норма и норма предоставления жилого помещения могут различаться весьма незначительно.

2. Нормы [ч. 4-5 ст. 50](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=5004) посвящены так называемой учетной норме площади жилого помещения. Эта норма:

1) представляет собой минимальный размер площади жилого помещения, исходя из которого следует определять:

а) уровень обеспеченности в данном населенном пункте (а иногда во всем муниципальном образовании) граждан общей площадью жилого помещения (она и в данном случае определяется по правилам [ст. 15](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=15) ЖК, см. выше);

б) указанный уровень обеспеченности в целях принятия на учет нуждающихся в жилых помещениях граждан. При этом нужно учитывать, что:

- основания признания граждан нуждающимися в жилых помещениях, предоставляемых по договорам социального найма, предусмотрены в [ст. 51](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=51) ЖК (см. [комментарий](#sub_51) к ней). [Постановлением](http://garant.mipcnet.org/document?id=12041782&sub=0) Правительства РФ от 29.08.05 N 541 установлен [федеральный стандарт](http://garant.mipcnet.org/document?id=12041782&sub=1000) социальной нормы площади жилого помещения в размере 18 кв.м. общей площади жилья на одного человека;

- порядок принятия на учет граждан в качестве нуждающихся в жилых помещениях установлен в [ст. 52](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=52) ЖК (см. [комментарий](#sub_52) к ней);

- основания для отказа в принятии на учет предусмотрены в [ст. 54](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=54) ЖК (см. [комментарий](#sub_54) к ней);

в) порядок снятия граждан с учета в качестве нуждающихся в жилых помещениях определен [ЖК](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=56) (см. [комментарий](#sub_56) к ст. 56 ЖК);

2) устанавливается ОМСУ. Следует, однако, учитывать, что в г. Москве и Санкт-Петербурге учетная норма устанавливается законами этих двух субъектов РФ (см. комментарий к [ст. 13](#sub_13), [14](#sub_14) ЖК). Например, в соответствии с [ст. 9](http://garant.mipcnet.org/document?id=285656&sub=9) Закона N 29 от 14.06.06 учетная норма в гор. Москве установлена: в размере 10 кв.м площади жилого помещения для отдельных квартир; в размере 15 кв.м площади жилого помещения для квартир, жилые помещения в которых предоставлены по решениям уполномоченных органов исполнительной власти г. Москвы разным семьям. Кроме того, установлено, что жители г. Москвы, проживающие в общежитиях коридорной системы по месту жительства не менее 10 лет (если они признаны нуждающимися в жилых помещениях по основаниям указанным в [ст. 7](http://garant.mipcnet.org/document?id=285656&sub=7) Закона N 29 от 14.06.06, см. об этом [комментарий](#sub_52) к ст. 52 ЖК) при отсутствии у них (либо у членов их семьи иных жилых помещений на праве собственности или праве самостоятельного пользования) принимаются на жилищный учет без учета уровня обеспеченности таких граждан площадью жилого помещения (т.е. учетной нормы).

3) в любом случае не может превышать норму предоставления жилой площади, установленную данным ОМСУ. Однако возможна ситуация, когда, например, учетная норма, установленная ОМСУ, может оказаться ниже, чем норма предоставления жилой площади в случаях, когда она предоставляется гражданам в соответствии с [ч. 3 ст. 49](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=4903) ЖК (см. [комментарий](#sub_4903) к ней).

3. [Часть 6](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=6) введена в ст. 50 ЗК [Законом](http://garant.mipcnet.org/document?id=12051294&sub=5006) N 250 от 29.12.06 и вступила в силу с 11.01.07. Она предусматривает, что отдельными федеральными законами, указами Президента РФ, законами субъектов РФ могут быть установлены:

1) иные (нежели указанные выше) учетные нормы;

2) такие "иные нормы" лишь в той мере, в какой отдельным категориям граждан предоставляются жилые помещения (по договорам социального найма) из жилищного фонда РФ или из жилищного фонда субъекта РФ (см. об этом [комментарий](#sub_4903) к ч. 3 ст. 49 ЗК).

4. Для правильного применения норм [ст. 50](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=50) нужно также учитывать нормы [ст. 6](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038290&sub=6) Закона N 189, устанавливающей, в частности, что:

1) с 1 марта 2005 г. принятие граждан на учет в целях последующего предоставления им жилых помещений по договорам социального найма осуществляется в соответствии с нормами [ЖК](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=0);

2) если гражданин принят на такой учет до 1 марта 2005 г., то он сохраняет право состоять на учете до получения им жилого помещения. При этом жилое помещение такому гражданину предоставляется в соответствии с ЖК.

[Статья 51.](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=51) Основания признания граждан нуждающимися в жилых помещениях, предоставляемых по договорам социального найма

1. Анализ [ст. 51](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=51) показывает, что:

1) основания признания граждан нуждающимися в жилых помещениях (упомянутые в [ст. 51](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=51)):

а) учитываются лишь при предоставлении жилого помещения по договору социального найма (см. об этом комментарий к [ст. 49](#sub_49), [60](#sub_60) ЖК);

б) следует отличать от процедуры принятия на учет в качестве нуждающихся в жилом помещении (см. об этом [комментарий](#sub_52) к ст. 52 ЖК);

в) могут впоследствии отпасть. В этом случае гражданин подлежит снятию с учета в качестве нуждающегося в жилом помещении (см. об этом [комментарий](#sub_56) к ст. 56 ЖК);

г) не могут быть созданы искусственно (в противном случае наступают последствия, предусмотренные в [ст. 53](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=53) ЖК, см. [комментарий](#sub_53) к ней).См также [Приказ](http://garant.mipcnet.org/document?id=12039228&sub=0) N 17.

2. В соответствии со [ст. 51](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=51) гражданами, нуждающимися в жилых помещениях, предоставляемых по договорам социального найма, признаются:

1) не являющиеся (к моменту рассмотрения вопроса о признании нуждающимися в жилых помещениях):

а) нанимателями жилых помещений по договорам социального найма. К числу таких нанимателей относятся лишь граждане РФ, отвечающие требованиям, изложенным в [ст. 49](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=49) и [60](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=60) ЖК, в том числе так называемые малоимущие граждане. См. об этом подробный комментарий к [ст. 49](#sub_49), [60](#sub_60) ЖК;

б) членами семьи таких нанимателей. Следует обратить внимание, что к членам семьи нанимателя жилого помещения по договору социального найма относятся проживающие совместно с ним супруг, а также дети и родители данного нанимателя. Другие родственники, нетрудоспособные иждивенцы признаются членами семьи нанимателя жилого помещения по договору социального найма, если они вселены нанимателем в качестве членов его семьи и ведут с ним общее хозяйство (см. об этом [комментарий](#sub_69) к ст. 69 ЖК);

в) собственниками жилых помещений (независимо от основания возникновения права собственности, например, мена, приватизация, дарение и т.п.);

г) членами семьи такого собственника. Нужно помнить, что в соответствии со [ст. 31](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=31) ЖК к членам семьи собственника жилого помещения относятся проживающие с ним его супруг, дети, а также родители собственника помещения. Другие родственники, нетрудоспособные иждивенцы и в исключительных случаях иные граждане могут быть признаны членами семьи собственника, если они вселены собственником в качестве членов его семьи;

2) хотя и относящиеся к указанным выше категориям граждан, но при этом обеспеченные общей жилой площадью (напомним, что последняя не включает площадь балконов, лоджий, веранд, террас, см. [комментарий](#sub_15) к ст. 15 ЖК) на одного члена семьи менее учетной нормы (последняя устанавливается по правилам, предусмотренным в [ст. 50](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=50) ЖК (см. подробный [комментарий](#sub_50) к ней));

3) проживающие в помещении, не отвечающем установленным для жилых помещений требованиям. Последние устанавливаются Правительством РФ в соответствии с нормами самого [ЖК](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=15) и иных федеральных законов (см. об этом [комментарий](#sub_150003) к ч. 3 ст. 15 ЖК);

4) являющиеся нанимателями жилых помещений по договорам социального найма (членами их семей) или собственниками жилых помещений (членами их семей), проживающими в квартире (а не в ином жилом помещении), занятой несколькими (т.е. двумя и более) семьями, если в составе семьи (имеется в виду любая из этих семей) имеется больной (признанный таковым в соответствии с диагнозом, поставленным врачом в порядке, предусмотренном законодательством о здравоохранении и документально подтвержденным), страдающий тяжелой формой (т.е. легкая и средняя формы заболевания в расчет не принимаются) хронического заболевания, при наличии которой совместное проживание с таким больным в одной квартире невозможно. Нужно обратить внимание на то, что:

а) по данному основанию гражданин признается нуждающимся в жилом помещении, если он не имеет иного жилого помещения, которое он занимает по договору социального найма или которое ему принадлежит на праве собственности;

б) перечень заболеваний, указанных выше, устанавливает Правительство РФ. Оно приняло [постановление](http://garant.mipcnet.org/document?id=12047822&sub=0) от 16.06.06 N 378 "Об утверждении Перечня тяжелых форм хронических заболеваний, при которых невозможно совместное проживание граждан в одной квартире" (действует с 28.06.06). В указанном [перечне](http://garant.mipcnet.org/document?id=12047822&sub=1000) отсутствует такое заболевание, как ВИЧ. С другой стороны это перечень включает такие заболевания как: активные формы туберкулеза (с выделением микобактерий туберкулеза); злокачественные новообразования, сопровождающиеся обильными выделениями; хронические и затяжные психические расстройства с тяжелыми стойкими или часто обостряющимися болезненными проявлениями; эпилепсия с частыми припадками; гангрена конечностей; гангрена и некроз легкого; абсцесс легкого; пиодермия гангренозная; множественные поражения кожи с обильным отделяемым; кишечный свищ, уретральный свищ. До утверждения правительством этого перечня необходимо было (но лишь в той мере, в какой это не противоречит нормам ЖК, [ст. 4](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038290&sub=4) Закона N 189) руководствоваться изданными до 1 марта 2005 г. актами Правительства РФ, в частности постановлениями:

- [N 715 от 01.12.2004](http://garant.mipcnet.org/document?id=12037881&sub=0) "Об утверждении Перечня социально значимых заболеваний и Перечня заболеваний, представляющих опасность для окружающих". Нужно знать, что "[Перечень](http://garant.mipcnet.org/document?id=12037881&sub=1100) социально значимых заболеваний" включает такие заболевания, как туберкулез, инфекции, передающиеся преимущественно половым путем, гепатит В, гепатит С, ВИЧ, злокачественные новообразования, сахарный диабет, психические расстройства и расстройства поведения, болезни, характеризующиеся повышенным кровяным давлением. Указанные заболевания по общему правилу не препятствуют совместному проживанию с больным в одной квартире (если врачом не установлено иное). "[Перечень](http://garant.mipcnet.org/document?id=12037881&sub=1200) заболеваний, представляющих опасность для окружающих" в настоящее время включает ВИЧ, вирусные лихорадки, передаваемые членистоногими, и вирусные геморрагические лихорадки, гельминтозы, гепатит В, гепатит С, дифтерию, инфекции, передающиеся преимущественно половым путем, лепру, малярию, педикулез, акариаз и другие инфестации, сап и мелиоидоз, сибирскую язву, туберкулез, холеру, чуму;

- [N 817 от 21.12.2004](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038123&sub=0) "Об утверждении Перечня заболеваний, дающих инвалидам, страдающим ими, право на дополнительную жилую площадь". Этот [Перечень](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038123&sub=1000) в настоящее время включает активные формы туберкулеза всех органов и систем, психические заболевания, требующие обязательного диспансерного наблюдения, трахеостому, каловые, мочевые и влагалищные свищи, пожизненную нефростому, стому мочевого пузыря, некорректируемое хирургически недержание мочи, противоестественный анус, пороки развития лица и черепа с нарушением функции дыхания, жевания и глотания, множественные поражения кожи с обильным отделением, проказу, ВИЧ-инфекцию у детей, отсутствие нижних конечностей или заболевание опорно-двигательной системы, в том числе наследственный генез со стойким нарушением функций нижних конечностей, требующие применения инвалидных кресел-колясок, органические заболевания центральной нервной системы с нарушением функций нижних конечностей, требующие применения инвалидных кресел-колясок и (или) с нарушением функций тазовых органов, состояние после трансплантации внутренних органов и костного мозга, тяжелые органические поражения почек, осложнения почечной недостаточности II - III степени.

Кроме того, впредь до принятия новых правовых актов на территории РФ продолжал действовать (после 1 марта 2005 г. - в части, не противоречащей [ЖК](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=0)) "[Список](http://garant.mipcnet.org/document?id=2205140&sub=1000) заболеваний, дающих право лицам, страдающим этими заболеваниями, на первоочередное получение жилой площади" (утв. [приказом](http://garant.mipcnet.org/document?id=2205140&sub=0) Минздрава СССР от 23.12.1986, в ред. от 06.06.1991). Этот Список включает активные формы туберкулеза всех органов и систем (с выделением туберкулезной палочки), психические заболевания с хроническим течением, стойкой психотической симптоматикой и выраженными изменениями личности (шизофрения, маниакально-депрессивный психоз, эпилептическая болезнь, пресенильные и сенильные психозы), органические поражения центральной нервной системы со стойкими тяжелыми нарушениями функции конечностей и функции тазовых органов (последствия перенесенных тяжелых черепно-мозговых травм, травм позвоночника и спинного мозга), рассеянный склероз, боковой амиотрофический склероз, проказу, каловые, мочевые и влагалищные свищи, стому мочевого пузыря, противоестественный анус, тяжелую форму бронхиальной астмы с частыми приступами, осложненной дыхательной недостаточностью II-III степени, гемофилию и болезнь Вилеебрандта, тяжелые формы наследственных прогрессирующих нервно-мышечных дистрофий, муковисцидоз, сахарный диабет I типа, средней и тяжелой формы. Следует учесть, что лица принятые на учет в соответствии с [перечнями](http://garant.mipcnet.org/document?id=12047822&sub=1000) таких заболеваний (установленными указанными выше правовыми актами) до 28.06.06 (т.е. до дня [вступления в силу](http://garant.mipcnet.org/document?id=12147822&sub=0) постановления Правительства РФ N 378 от 16.06.06) не подлежат исключению из числа нуждающихся в жилых помещениях (хотя их заболевание уже не указано в "[Перечне](http://garant.mipcnet.org/document?id=12047822&sub=1000) тяжелых форм хронических заболеваний, при которых невозможно проживание граждан в одной квартире" утвержденным [постановлением](http://garant.mipcnet.org/document?id=12047822&sub=0) Правительства РФ N 378 от 16.06.06.

3. Специфика правил [ч. 2 ст. 52](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=5202) состоит в том, что:

1) они подлежат применению в случаях, когда у гражданина и (или) членов его семьи есть несколько (т.е. два и более) жилых помещений, занимаемых ими:

а) либо по договору социального найма;

б) либо как собственниками помещений;

2) они предписывают определять уровень обеспеченности общей площадью жилого помещения исходя из суммарной общей площади жилых помещений, расположенных:

а) в одном или в нескольких жилых домах;

б) в жилых домах, относящихся к данному муниципальному жилищному фонду (а не к различным). О судебной практике см. БВС 2005. N 5. С. 8, 27; N 7. С. 2

[Статья 52.](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=52) Принятие на учет граждан в качестве нуждающихся в жилых помещениях

1. Анализ правил [ч. 1](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=5201), [2](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=5202) и [7 ст. 52](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=5207) позволяет сделать ряд выводов:

1) для предоставления гражданину жилого помещения по договору социального найма (см. об этом [комментарий](#sub_60) к ст. 60 ЖК) он должен быть принят на учет в качестве нуждающегося в жилом помещении. Это общее правило. Лишь в случаях, прямо предусмотренных самим ЖК, допускается предоставление жилого помещения и без предварительного принятия на учет (например, при предоставлении жилого помещения по договору социального найма в связи с проведением капитального ремонта или реконструкцией дома, см. [комментарий](#sub_88) к ст. 88 ЖК);

2) состоять на учете в качестве нуждающихся в жилом помещении могут:

а) малоимущие граждане, т.е. лица, признанные таковыми в соответствии с решением ОМСУ (а в г. Москве и Санкт-Петербурге этот вопрос решают на городском уровне, например, в Москве это предусмотрено [ст. 8](http://garant.mipcnet.org/document?id=285656&sub=8), [11](http://garant.mipcnet.org/document?id=285656&sub=11) Закона N 29 от 14.06.06), принятым в порядке, установленном законом соответствующего субъекта РФ, с учетом дохода, приходящегося на каждого члена семьи, в стоимости имущества, находящегося в собственности членов семьи и подлежащего налогообложению (см. [комментарий](#sub_49) к ст. 49 ЖК);

б) иные категории граждан, которым жилое помещение предоставляется из жилищного фонда РФ либо жилищного фонда субъектов РФ (см. об этом [комментарий](#sub_19) к ст. 19 ЖК), например:

- учет нуждающихся в улучшении жилищных условий военнослужащих осуществляется в соответствии с [приказом](http://garant.mipcnet.org/document?id=12019843&sub=0) министра обороны РФ N 80 от 15.02.2000 (в ред. от 11.11.2002) "О порядке обеспечения жилыми помещениями в Вооруженных Силах Российской Федерации";

- порядок учета ряда категорий граждан, которым жилое помещение предоставляется за счет жилищного фонда РФ, регулируется [постановлением](http://garant.mipcnet.org/document?id=10006002&sub=0) Совета Министров РСФСР от 31.07.1984 г. N 335 (в ред. от 18.09.2003) "О порядке учета граждан, нуждающихся в улучшении жилищных условий, и предоставления жилых помещений в РСФСР", а также [Приказом](http://garant.mipcnet.org/document?id=12039228&sub=0) N 17;

- учет ряда категорий граждан, нуждающихся в жилых помещениях, осуществляется в соответствии с [постановлением](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038294&sub=0) Правительства РФ N 866 от 29.12.2004 "О порядке обеспечения жильем за счет средств федерального бюджета нуждающихся в улучшении жилищных условий граждан, подвергшихся радиационному воздействию вследствие катастрофы на Чернобыльской АЭС, аварии на производственном объединении "Маяк", и приравненных к ним лиц".

Указанные и ряд других нормативных актов после 1 марта 2005 г. подлежат применению лишь в той мере, в какой они не противоречат нормам [ЖК](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=0) ([ст. 4](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038290&sub=4) Закона N 189);

3) учет нуждающихся в жилых помещениях осуществляют ОМСУ. Порядок ведения такого учета устанавливается законом соответствующего субъекта РФ. В частности, [Законом](http://garant.mipcnet.org/document?id=285656&sub=0) г. Москвы N 29 от 14.06.06 установлено, что:

а) норма постановки граждан на учет (см. об этом понятии [комментарий](#sub_50) к ст. 50 ЖК) в г. Москве представляет собой размер общей площади (см. об этом [комментарий](#sub_15) к ст. 15 ЖК) жилых помещений, приходящийся на долю каждого проживающего, в пределах которого граждане и члены их семей признаются нуждающимися в улучшении жилищных условий и подлежат постановке на учет.

При определении числа проживающих учитываются граждане, за которыми сохраняется право пользования жилыми помещениями на срок их временного отсутствия.

В число проживающих не включаются граждане, для которых занимаемые жилые помещения являются местом пребывания.

При определении размера общей площади, приходящейся на долю каждого члена семьи, учитываются жилые помещения (доли жилых помещений), в отношении которых граждане и члены их семей обладают самостоятельным правом пользования в соответствии с законодательством.

Супруги и их несовершеннолетние дети являются членами одной семьи.

Не обладают самостоятельным правом пользования жилыми помещениями граждане, занимающие жилые помещения на основании договора поднайма, договора краткосрочного найма, а также граждане, пользующиеся жилыми помещениями в качестве временных жильцов.

Граждане, проживающие в одном жилом помещении, объединенные признаками родства или свойства, но имеющие свои источники дохода, отдельный бюджет и ведущие раздельное хозяйство, при наличии их волеизъявления признаются разными семьями.

Разные семьи подлежат отдельной постановке на учет нуждающихся в улучшении жилищных условий.

Норма постановки на учет устанавливается в размере 10 квадратных метров общей площади для отдельных квартир.

Норма постановки на учет устанавливается в размере 15 квадратных метров общей площади для квартир коммунального заселения и квартир гостиничного типа ([ст. 7-9](http://garant.mipcnet.org/document?id=285656&sub=7));

б) сохранены льготы для лиц, которые обладали ими (и документально это подтвердили до 1 марта 2005 г.) до [введения в действие](http://garant.mipcnet.org/document?id=12138291&sub=0) ЖК и данного Закона N 29 от 14.06.06 г. Москвы ([ст. 4](http://garant.mipcnet.org/document?id=285656&sub=4), [7](http://garant.mipcnet.org/document?id=285656&sub=7)). В связи с этим по-прежнему граждане признаются нуждающимися в жилом помещении, если они проживают в г. Москве в общей сложности не менее 10 лет (и иное не установлено законодательством) и занимают независимо от формы собственности:

- жилые помещения размером менее нормы постановки на учет;

- жилые помещения, которые в соответствии с законодательством, нормативными правовыми актами не подлежат коммунальному заселению при условии, что в жилом помещении, где проживают разные семьи, на каждого члена семьи приходится менее нормы постановки на учет, установленной для квартир коммунального заселения;

- жилые помещения, которые на основании судебного решения об отказе гражданам в заключении отдельного договора социального найма на изолированное жилое помещение в соответствии с приходящейся на их долю площадью не подлежат коммунальному заселению при условии, что в квартире, где проживают разные семьи, на каждого члена семьи приходится менее нормы постановки на учет, установленной для квартир коммунального заселения;

- жилые помещения, в которых среди проживающих имеются больные, страдающие тяжелыми формами некоторых хронических заболеваний, при условии, что на каждого члена семьи приходится менее нормы постановки на учет за вычетом дополнительной площади, право на пользование которой учитывается для каждого больного в соответствии с правовыми актами РФ (см. об этом [комментарий](#sub_51) к ст. 51 ЖК);

- жилые помещения, состоящие из одной комнаты или смежных неизолированных комнат, при отсутствии у проживающих в них граждан родственных отношений независимо от нормы постановки на учет;

- жилые помещения, признанные в установленном порядке непригодными для проживания, независимо от нормы постановки на учет;

- жилые помещения в квартирах (домах) коридорной планировки, а также в домах с ограниченными удобствами, не отвечающими стандартам благоустройства, установленным в г. Москве, независимо от нормы постановки на учет;

- жилые помещения в общежитиях, за исключением лиц, для которых г. Москва является местом пребывания, независимо от нормы постановки на учет;

- жилые помещения в квартирах коммунального заселения, если среди проживающих имеются больные, страдающие тяжелыми формами некоторых хронических заболеваний, при которых совместное проживание с ними (по заключению органов здравоохранения) в одной квартире невозможно, независимо от нормы постановки на учет;

- жилые помещения, планировка которых в соответствии с законодательством не позволяет выделить в пользование изолированное жилое помещение гражданам, страдающим тяжелыми формами некоторых хронических заболеваний и имеющим право пользования изолированным жилым помещением в соответствии с законодательством РФ, независимо от нормы постановки на учет.

Граждане, проживающие в г. Москве в общей сложности не менее 40 лет, признаются нуждающимися в улучшении жилищных условий независимо от нормы постановки на учет при условии проживания в квартирах коммунального заселения не менее:

последних 10 лет и при наличии полного общего трудового стажа, необходимого для назначения трудовой пенсии в соответствии с законодательством РФ;

последних 5 лет при наличии инвалидности I или II группы.

Граждане, перечисленные выше, по прежнему признаются нуждающимися в улучшении жилищных условий по категории "долгожители Москвы, проживающие в условиях коммунального заселения" вместе с членами их семей при отсутствии у граждан и членов их семей отдельных квартир, в отношении которых они обладают правом самостоятельного пользования;

в) гражданин, нуждающийся в жилом помещении, может обратиться в государственный орган г. Москвы по месту жительства.

Для рассмотрения вопроса о принятии на учет гражданином подается заявление с приложением документов, перечень которых утверждается правовыми актами г. Москвы.

Принятие на учет граждан, нуждающихся в улучшении жилищных условий, производится решением исполнительного органа государственной власти г. Москвы с учетом рекомендаций жилищной комиссии.

Жилищная комиссия Москвы формируется при исполнительных органах государственной власти г. Москвы в соответствии с правовыми актами г. Москвы ([ст. 6](http://garant.mipcnet.org/document?id=285656&sub=6)).

Граждане должны быть письменно уведомлены о принятом решении (в общей сложности не позднее 33 рабочих дней со дня подачи заявления) ([ст. 11](http://garant.mipcnet.org/document?id=285656&sub=11)).

В случае несогласия граждан с принятым решением граждане вправе обжаловать его в установленном порядке.

Территориальные органы исполнительной власти г. Москвы обеспечивают свободный доступ к информации о количестве граждан, нуждающихся в улучшении жилищных условий, а также о гражданах, включенных в программу обеспечения жилыми помещениями в соответствующих районах;

г) если гражданин был принят на учет, то право состоять на учете нуждающихся в жилье сохраняется за гражданами до получения или приобретения отдельной квартиры, за исключением случаев:

- выезда на место жительства за пределы территории г. Москвы;

- изменения жилищных условий, в результате которого отпали основания для улучшения жилищных условий;

- использования в установленном порядке субсидий, ссуд на возвратной основе или иных видов государственной помощи на строительство или приобретение жилых помещений;

- выявления сведений, не соответствующих указанным в заявлении и представленных документах, послуживших основанием для принятия на учет;

- выявления неправомерных действий должностных лиц при постановке на учет;

- подачи по месту учета личного заявления о снятии с учета.

Снятие с учета граждан осуществляется с обязательным письменным уведомлением их о принятом решении в 3-дневный срок со дня принятия решения.

Решение о снятии с учета может быть обжаловано в установленном порядке.

Не подлежат снятию с учета нуждающиеся в улучшении жилищных условий граждане:

не обеспеченные жилыми помещениями по нормам предоставления, кроме граждан, давших письменное согласие на предоставление жилых помещений менее нормы предоставления;

проживающие в квартирах коммунального заселения, кроме граждан, получивших отдельную квартиру с учетом размера общей площади занимаемого жилого помещения, использовавших субсидии, ссуды на возвратной основе, иные виды государственной помощи на строительство или приобретение жилища, а также граждан и членов их семей, обладающих самостоятельным правом пользования отдельной квартирой ([ст. 14](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=14), [15](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=15)).

Указанный [Закон](http://garant.mipcnet.org/document?id=285656&sub=0) г. Москвы после 1 марта 2005 года может применяться лишь в той мере, в какой он не противоречит положениям [ст. 50-52](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=50) ЖК;

4) в ряде случаев принятие на учет определенных категорий нуждающихся в жилых помещениях осуществляется в соответствии с законами субъектов РФ (за счет жилищного фонда последних). Например, в соответствии с [Законом](http://garant.mipcnet.org/document?id=6070029&sub=0) г. Москвы N 3 от 26.01.2005 "О государственной гражданской службе г. Москвы" и [распоряжением](http://garant.mipcnet.org/document?id=274972&sub=0) мэра Москвы N 993-РМ от 18.09.2002 (в ред. от 25.05.2004 г.) "О порядке постановки на учет по улучшению жилищных условий и предоставления жилых помещений государственным служащим гор. Москвы" государственным служащим г. Москвы предоставляются такие помещения;

5) если гражданин имеет право состоять на учете в качестве нуждающегося в жилом помещении по нескольким основаниям (например, он является государственным служащим и одновременно относится к малоимущим), то он:

а) может быть принят на учет или сразу по всем, или только по одному из таких оснований. Иначе говоря, принятие на учет одновременно по двум и более основаниям допускается;

б) самостоятельно решает вопрос о том, по какому из оснований (а может, по всем основаниям сразу) он будет принят на учет в качестве нуждающегося в жилом помещении.

В связи с этим нормы субъектов РФ, противоречащие данному положению [ч. 2 ст. 52](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=5202), после 1 марта 2005 г. применению не подлежат.

2. Характеристика правил [ч. 3-6 ст. 52](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=5203) показывает, что:

1) принятие на учет граждан в качестве нуждающихся в жилых помещениях осуществляется:

а) на основании письменного заявления гражданина (а если он недееспособен, заявление подается его законным представителем, например опекуном).

Форма заявления может быть утверждена субъектом РФ либо актами Правительства РФ. Впредь до утверждения формы бланка такого заявления могут применяться (в той мере, в какой они не противоречат нормам ЖК) и после 1 марта 2005 г. формы бланков заявлений, утвержденные ранее принятыми правовыми актами (см. о примерах выше). Впрочем, главное, чтобы гражданин подал именно письменное заявление, содержание которого соответствует требованиям [ст. 49-52](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=49) ЖК, иных норм ЖК;

б) ОМСУ по месту жительства гражданина. В г. Москве и Санкт-Петербурге заявление может быть подано в соответствующий территориальный орган исполнительной власти г. Москвы или г. Санкт-Петербурга;

в) иными органами (т.е. не по месту жительства гражданина) в случаях и порядке, прямо предусмотренных отдельными актами законодательства (например, регулирующими прохождение государственной службы, службы в органах ФСБ, МВД и т.д.);

2) к упомянутому выше заявлению граждане обязаны приложить документы, подтверждающие право этих граждан состоять на учете в качестве нуждающихся в жилых помещениях. Если хотя бы один из таких документов не представлен (например, документ, подтверждающий, что гражданин относится к малоимущим; документ о том, что учетная норма (см. [комментарий](#sub_50) к ст. 50 ЖК) соблюдена и т.д.), то в принятии гражданина на такой учет может быть отказано (см. [комментарий](#sub_54) к ст. 54 ЖК);

3) гражданину, подавшему заявление о принятии на учет и иные документы, указанные выше, выдается расписка в получении этих документов. Впредь до утверждения формы бланка такой расписки допускается ее составление в произвольной форме: главное, чтобы расписка была письменной, содержала дату ее составления, дату принятия и состав представленных документов, адрес органа, куда документы представлены, адрес заявителя, иные обычно включаемые в расписку сведения;

4) орган (в который подано заявление о принятии на учет и иные указанные выше документы) обязан:

а) рассмотреть эти документы не позднее чем через 30 календарных дней, отсчитываемых со следующего дня после дня подачи этих документов;

б) либо отказать в принятии гражданина на учет (при наличии обстоятельств, указанных в ст. 54 ЖК), либо вынести решение о принятии гражданина на учет в качестве нуждающегося в жилом помещении. Решение должно иметь письменную форму и содержать сведения, указанные в [ст. 49-55](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=49) ЖК (см. [комментарий](#sub_49)). Правительство РФ, иные федеральные госорганы, а также госорганы субъектов РФ могут утвердить типовую (или примерную) форму такого решения;

5) орган, принявший решение о принятии гражданина на учет (либо об отказе в этом), должен не позднее 3 рабочих дней (т.е. выходные дни и нерабочие праздничные дни в данном случае из подсчета следует исключить), отсчитываемых со дня, непосредственно следующего за днем принятия решения:

а) выдать на руки (либо направить по почте) гражданину документ, подтверждающий, что он принят на учет в качестве нуждающегося в жилом помещении;

б) выдать на руки (либо направить по почте) документ о том, что принято решение об отказе в принятии гражданина на учет в качестве нуждающегося в жилом помещении.

3. В течение 2005-2008 гг. в г. Москве внедрялась служба "одного окна", в том числе и в процессе принятия на учет граждан в качестве нуждающихся в жилых помещениях. В связи с этим возникли вопросы: как на практике будет функционировать режим "одного окна"? Следует иметь в виду, что Правительство Москвы приняло ряд правовых актов по данному вопросу: [постановление](http://garant.mipcnet.org/document?id=282531&sub=0) N 953-пп от 28 декабря 2004 г. "О порядке рассмотрения заявлений граждан о постановке на учет нуждающихся в улучшении жилищных условий в режиме "одного окна" (оно действовало до 06.01.07), [постановление](http://garant.mipcnet.org/document?id=286426&sub=0) от 12.12.06 N 976-ПП "О Регламенте рассмотрения в режиме " одного окна" заявлений граждан о признании их нуждающимися в жилых помещениях, предоставляемых по договору социального найма (безвозмездного пользования), или о признании нуждающимися в содействии города Москвы в приобретении жилых помещений в рамках городских жилищных программ" (оно вступило в силу с 06.01.07). Этими актами (а также [Законом](http://garant.mipcnet.org/document?id=284737&sub=0) г. Москвы от 25.01.06 N 7 "О порядке признания жителей города Москвы малоимущими в целях постановки на учет в качестве нуждающихся в жилых помещениях; [Законом](http://garant.mipcnet.org/document?id=285656&sub=0) г. Москвы N 29 от 14.06.06 "Об обеспечении права жителей г. Москвы на жилые помещения") утверждены, в частности:

1) следующий порядок рассмотрения указанных выше заявлений.

Граждане РФ, проживающие в г. Москве, вправе обратиться в службу "одного окна" управы района г. Москвы по месту жительства с заявлением о постановке на учет нуждающихся в улучшении жилищных условий по месту жительства.

С заявлением предоставляются следующие документы:

- паспорт, свидетельство о рождении (для несовершеннолетних граждан, не достигших 14 лет), иные документы, устанавливающие личность заявителя, при отсутствии паспорта или свидетельства о рождении;

- свидетельство о браке (о расторжении брака);

- документы об имеющихся у заявителя льготах, дающие право на первоочередное, внеочередное предоставление жилого помещения или право на дополнительную жилую площадь;

- документы о наличии у заявителя и членов его семьи на праве собственности либо праве самостоятельного пользования иного жилого помещения, расположенного вне пределов г. Москвы.

- иные документы, предусмотренные указанными выше правовыми актами гор. Москвы.

На основании полученного заявления и в соответствии с жилищным законодательством г. Москвы служба "одного окна" управы района организует получение (в течение 10 дней со дня передачи запроса им соответствующего запроса, см. об этом ниже) из различных организаций и органов в частности из:

- единых информационных расчетных центров, дирекций единого заказчика, иных организаций, осуществляющих управление жилищным фондом, информации о жилищных условиях заявителя, количестве граждан, зарегистрированных по месту жительства в данном жилом помещении; о проживании в Москве в общей сложности не менее 10 лет;

- МосгорБТИ поэтажного плана и экспликации жилого помещения (при необходимости). Соответствующие запросы направляются службой "одного окна"управы района в указанные выше организации одновременно. Оплата услуг/работ организации производится в соответствии с Порядком расчетов за документы, выдаваемые в режиме "одного окна", утвержденным Правительством Москвы.

Служба "одного окна" управы района в течение 10 рабочих дней со дня регистрации заявления (за это время необходимо подготовить и направить запросы для проведения проверок сведений и фактов, указанных в заявлении и приложенных к нему документов, изучить ответы на эти запросы, сформировать комплект документов, провести иные действия) передает документы в Управление Департамента жилищной политики и жилищного фонда г. Москвы в соответствующем административном округе. Возможность продления указанного срока - не предусмотрена. В свою очередь, Управление Департамента жилищной политики и жилищного фонда г. Москвы в административном округе в течение 10 рабочих дней после поступления материалов осуществляет правовой анализ поступивших документов, устанавливает наличие:

- фактов несовершения заявителем или членами его семьи за 5 лет, предшествующих дню подачи заявления, действий, повлекших ухудшение жилищных условий;

- иных жилых помещений пригодных для постоянного проживания у заявителя и членов его семьи (в т.ч. расположенных за пределами гор. Москвы) на праве самостоятельного пользования либо на праве собственности;

- внеочередного права на получение жилых помещений (например, вследствие льгот, оформление которых осуществляет управление здравоохранения соответствующего административного округа; льгот, оформление которых осуществляют органы социальной защиты населения г. Москвы, иных оснований, предусмотренных в [ч. 2 ст. 57](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=5702) ЖК).

На основании полученных документов, указанных выше, Управление Департамента жилищной политики и жилищного фонда г. Москвы в административном округе в течение 5 рабочих дней готовит материалы для рассмотрения на жилищной комиссии управы района и по результатам заседания комиссии готовит проект распорядительного документа главы управы района или префекта.

Глава управы района в течение 3 рабочих дней после передачи материалов из Управления Департамента жилищной политики и жилищного фонда г. Москвы в данном административном округе принимает решение о постановке на учет либо об отказе в постановке на учет нуждающихся в улучшении жилищных условий, которое оформляется распоряжением главы управы. Кроме того, оно направляется (в течение 1 рабочего дня после подписания соответствующего распоряжения) в Управление Департамента жилищной политики и жилищного фонда г. Москвы в данном административном округе;

на основании распорядительного документа главы управы района оформляется извещение (за 1 день до истечения установленного 30 - дневного общего срока готовности документов) и передается в службу "одного окна" управы района для выдачи непосредственно гражданину либо направления его по почте.

После выпуска соответствующего постановления Правительства Москвы взаимодействие держателя "одного окна" с органами исполнительной власти г. Москвы или городскими организациями по получению информации будет осуществляться в режиме электронного документооборота с использованием электронной цифровой подписи;

2) регламентная схема подготовки, согласования и выдачи извещения о постановке на учет нуждающихся в улучшении жилищных условий либо об отказе в постановке на учет в режиме "одного окна";

3) Примерная [форма](http://garant.mipcnet.org/document?id=282531&sub=3000) бланка заявления о постановке на учет. Приводим форму, которая применялась на практике в 2005-2006 г. (в последующем она была заменена [формой](http://garant.mipcnet.org/document?id=286426&sub=1100), утвержденной упомянутым выше [Постановлением](http://garant.mipcnet.org/document?id=286426&sub=0) N 976 от 12.12.06, см. ее бланк в "Вестнике Мэрии и Правительства Москвы" N 2, 27.12.2006; или в газете "Квартирный ряд" N 1 от 11.01.07):

# [Бланк](http://garant.mipcnet.org/document?id=286426&sub=1100) заявления о постановке на учет

4) формы извещений, которые направляются гражданину после рассмотрения указанного выше заявления. С учетом наличия в судах дел, связанных с отказом в признании нуждающимися в жилых помещениях и с отказом в принятии на учет возникших в 2005-2007 годах приводим [формы](http://garant.mipcnet.org/document?id=286426&sub=1400) извещений, которые на практике применялись в это период:

# [Извещение](http://garant.mipcnet.org/document?id=286426&sub=1400)

# [Извещение](http://garant.mipcnet.org/document?id=286426&sub=1500)

Действующие бланки ["Извещений"](http://garant.mipcnet.org/document?id=286426&sub=1400) опубликованы в "Вестнике Мэрии и Правительства Москвы", N 2 от 27.12.06 и в газете "Квартирный ряд" N 1 от 11.01.07. Учитывая практические нужды читателей "Комментария" приводим формы бланков этих "Извещений", а также Бланка [заявления](http://garant.mipcnet.org/document?id=286426&sub=1100) о признании гражданина нуждающимся в жилых помещениях по договору социального найма (безвозмездного пользования), утвержденных [постановлением](http://garant.mipcnet.org/document?id=286426&sub=0) Правительства Москвы N 976-ПП от 12.12.06 и подлежащих применению с 01.06.07. далее набирайте эти формы (они приложены к данному диску на бумажных страницах).

[Статья 53.](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=53) Последствия намеренного ухудшения гражданами своих жилищных условий

1. Правила [ст. 53](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=53) императивно устанавливают, что гражданин, намеренный встать на учет в качестве нуждающегося в жилом помещении:

1) должен соответствовать требованиям, установленным в [ст. 57](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=57) ЖК (см. [комментарий](#sub_57) к ней). В частности, он:

а) либо должен быть малоимущим (см. [комментарий](#sub_49) к ст. 49 ЖК);

б) либо должен иметь иное основание для постановки на учет (например, относиться к числу военнослужащих, государственных служащих и т.д.);

2) не вправе совершать действия, в результате которых он искусственно создает основания для отнесения его к категории лиц, нуждающихся в жилых помещениях (например, сообщает ложные сведения о составе семьи, искусственно добивается возникновения учетной нормы жилого помещения путем заключения фиктивного брака и т.д.);

3) снимается с учета при наличии любого из оснований, указанных в [ст. 56](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=56) ЖК (см. [комментарий](#sub_56) к ней).

2. Если гражданин совершил действия, в результате которых он стал обладать признаками лица, нуждающегося в жилом помещении, то он:

1) подлежит снятию с учета (если он ошибочно был принят на учет, а потом его неправомерные действия были обнаружены);

2) может быть вновь признан нуждающимся в жилом помещении не раньше чем через 5 календарных лет со дня совершения указанных в [ст. 53](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=53) "намеренных действий";

3) не может быть принят на учет, если его "намеренные действия" были выявлены в ходе рассмотрения заявления о принятии на учет в качестве нуждающегося в жилом помещении. И в этом случае повторно вопрос о признании его нуждающимся в жилом помещении можно рассматривать только через 5 лет.

3. Для правильного применения норм [ст. 53](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=53) в 2005-2008 г. следует учитывать, что в соответствии со [ст. 6](http://garant.mipcnet.org/document?id=279877&sub=6) Закона г. Москвы N 22 от 15.01.2003 не подлежали принятию на учет граждане, ухудшившие жилищные условия. Ухудшением жилищных условий считались следующие действия граждан:

1) изменение порядка пользования жилыми помещениями;

2) обмен жилого помещения;

3) невыполнение условий договора социального найма, коммерческого найма, безвозмездного пользования жилым помещением, купли-продажи с рассрочкой платежа, повлекшее выселение граждан в судебном порядке;

4) изменение состава семьи в результате вселения иных лиц, расторжения брака;

5) определение долей, выдел доли, в том числе в натуре, либо изменение долей собственниками жилого помещения, повлекшее установление иного порядка пользования;

6) отчуждение имеющегося в собственности граждан и членов их семей жилого помещения либо его доли.

4. С другой стороны, [ст. 6](http://garant.mipcnet.org/document?id=279877&sub=6) Закона г. Москвы N 22 от 15.01.2003 "Об улучшении жилищных условий жителей г. Москвы" устанавливала, что не считается "ухудшением" (упомянутым выше):

1) вселение по месту жительства супруга, детей, родителей, иных граждан, объединенных признаками родства или свойства, если до вселения они:

не обладали по предыдущему месту жительства самостоятельным правом пользования жилым помещением;

обладали по предыдущему месту жительства самостоятельным правом пользования жилым помещением, но не были обеспечены по норме предоставления;

обладали по предыдущему месту жительства самостоятельным правом пользования жилым помещением, признанным в установленном порядке непригодным для проживания;

безвозмездно передали жилое помещение по предыдущему месту жительства госорганам или ОМСУ либо жилое помещение было изъято указанными органами для государственных или муниципальных нужд в установленном законом порядке;

2) расторжение договора пожизненной ренты и пожизненного содержания с иждивением по инициативе получателя ренты;

3) отказ от принятия дара одаряемым, отказ дарителя от исполнения договора дарения;

4) признание сделки с жилым помещением недействительной в судебном порядке.

Данный Закон признан утратившим силу с 06.08.06 (однако положения его [ст. 6](http://garant.mipcnet.org/document?id=279877&sub=6) во многом воспроизведены в [ст. 10](http://garant.mipcnet.org/document?id=285656&sub=10) Закона гор. Москвы N 29 от 14.06.06, см. ниже). Эти обстоятельства следует учитывать в случае рассмотрения соответствующих споров в суде, а также при пересмотре вступивших в законную силу судебных актов.

5. С учетом того, что в г. Москве установлен ряд особых правил принятия на учет и снятия с учета в качестве нуждающихся в жилых помещениях, необходимо (для правильного применения норм [ст. 51-53](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=51), [56](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=56) ЖК) также иметь в виду, что:

1) в соответствии с нормами [Закона](http://garant.mipcnet.org/document?id=285656&sub=0) г. Москвы N 29 от 14.06.06 "Об обеспечении права жителей г. Москвы на жилые помещения":

а) учет граждан, утративших жилые помещения в г. Москве и имеющих в соответствии с законодательством право на предоставление жилых помещений во внеочередном и первоочередном порядке, при невозможности возврата ранее занимаемых ими помещений (дом снесен или переоборудован в нежилой после капитального ремонта, ранее занимаемые помещения заселены в установленном порядке на основании решения органа исполнительной власти), производится исполнительными органами государственной власти г. Москвы по месту нахождения утраченного жилого помещения;

б) постановка на учет граждан, нуждающихся в улучшении жилищных условий, и предоставление жилых помещений по месту работы в бюджетных учреждениях, финансируемых за счет бюджетных средств г. Москвы и местных бюджетов муниципальных образований в г. Москве, которым в установленном порядке выделяются жилые помещения из городского жилищного фонда, осуществляются по решению администрации совместно с профсоюзным комитетом (профсоюзными комитетами), действующим в учреждениях на основании коллективного, иных договоров работников с администрацией предприятий и учреждений.

Наравне с работниками вышеуказанных учреждений на учет как нуждающиеся в улучшении жилищных условий принимаются граждане, оставившие работу в этих учреждениях в связи с уходом на пенсию.

Решение о постановке на учет граждан, нуждающихся в улучшении жилищных условий, предоставлении жилых помещений по месту работы утверждается исполнительным органом государственной власти г. Москвы.

Граждане, состоящие на учете как нуждающиеся в улучшении жилищных условий по месту работы, могут состоять по их желанию на учете и по месту жительства при соблюдении требований ЖК;

2) указанные положения [Закона](http://garant.mipcnet.org/document?id=285656&sub=0) г. Москвы N 29. подлежат применению лишь в той мере, в какой не противоречат нормам ЖК;

3) в соответствии со [ст. 6](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038290&sub=6) Закона N 189 граждане, принятые на учет до 1 марта 2005 г. (в целях последующего предоставления им жилых помещений по договорам социального найма), сохраняют право состоять на данном учете до получения ими жилых помещений. Рассматривать это обстоятельство как совершение "намеренных действий" (упомянутых в [ст. 53](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=53)) оснований нет;

4) согласно [ст. 13](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038290&sub=13) Закона N 189 граждане, которым служебные помещения и общежития были предоставлены до 1 марта 2005 г., не могут быть выселены из указанных помещений без предоставления им других жилых помещений. Поэтому прекращение трудовых отношений (в связи с чем гражданин, например, получил служебное помещение) не приравнивается к "намеренным действиям", указанным в [ст. 53](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=53).

О практике КС, связанной с [ст. 53](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=53) см. его [определение](http://garant.mipcnet.org/document?id=1683079&sub=0) от 19.04.07. N 258-О-О.

[Статья 54.](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=54) Отказ в принятии граждан на учет в качестве нуждающихся в жилых помещениях

1. В соответствии с [п. 1 ст. 54](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=5401) отказ в принятии граждан на учет в качестве нуждающихся в жилых помещениях допускается в следующих перечисленных исчерпывающим образом (иначе говоря, ни субъекты РФ, ни ОМСУ не вправе устанавливать иные основания для такого отказа) случаях:

1) если гражданин не представил в орган, осуществляющий принятие на учет (см. об этом органе [комментарий](#sub_5203) к ч. 3 ст. 52 ЖК):

а) заявление о принятии на учет;

б) документы, подтверждающие право гражданина состоять на учете в качестве нуждающегося в жилом помещении. Например, в г. Москве необходимо (по принципу так называемого одного окна) представить:

- копию финансового лицевого счета на занимаемую площадь;

- выписку из домовой книги;

- справку о проверке жилищных условий;

- справку о регистрации по адресу;

- копию карточки учета для собственников квартиры;

- копию ордера жилого помещения (если он был);

- справку о составе семьи;

- иные документы, предусмотренные нормативными актами г. Москвы;

2) если гражданин представил документы, которые не подтверждают право соответствующих граждан состоять на учете в качестве нуждающихся в жилых помещениях (например, если он представил документы (свидетельство о праве собственности на квартиру, договор мены и т.п.) о том, что является владельцем двух благоустроенных квартир);

3) если не истек установленный 5-летний срок со дня, когда гражданин совершил намеренные действия, в результате которых он ухудшил свои жилищные условия в целях признания его нуждающимся в жилом помещении (см. об этом [комментарий](#sub_53) к ст. 53 ЖК).

2. Анализ [ч. 2-3 ст. 54](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=5402) показывает, что решение об отказе в принятии на учет:

1) принимается только уполномоченным органом. Чаще всего это ОМСУ. Однако в соответствии с [постановлением](http://garant.mipcnet.org/document?id=279340&sub=0) Правительства г. Москвы N 981 от 03.12.2002 "Об образовании территориальных органов исполнительной власти г. Москвы - управ районов" в этом субъекте РФ решение об отказе вправе принять управы районов;

2) должно быть законным и обоснованным. Это решение обязательно должно содержать ссылку на то, что:

а) гражданин нарушил требования [п. 1-3 ч. 1 ст. 54](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=54011);

б) отсутствуют основания признания гражданина нуждающимся в жилом помещении, предоставленном по договору социального найма (см. об этом основании подробный [комментарий](#sub_51) к ст. 51 ЖК);

3) должно соответствовать форме, утвержденной Правительством РФ или субъектом РФ. Впредь до утверждения такой формы решение составляется в письменной форме и должно содержать сведения, прямо указанные в [ст. 54](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=54), иных нормах ЖК. См. также [Приказ](http://garant.mipcnet.org/document?id=12039228&sub=0) N 17;

4) выдается на руки гражданину (при личной явке последнего за этим документом) либо направляется ему по почте (заказным почтовым отправлением) не позднее чем через 3 рабочих дня (т.е. из подсчета следует исключить выходные и нерабочие праздничные дни), отсчитываемых со следующего рабочего дня после дня принятия решения;

5) может быть обжаловано гражданином в судебном порядке. Эти споры подсудны не мировым, а районным судам ([ст. 23-24](http://garant.mipcnet.org/document?id=12028809&sub=23) ГПК) в случаях, когда решение об отказе принято не ОМСУ, а иным госорганом, подсудность таких дел определяется по правилам [ст. 25-27](http://garant.mipcnet.org/document?id=12028809&sub=25) ГПК (например, военнослужащий, которого решением об отказе в принятии на учет не признали нуждающимся в жилом помещении, может обжаловать это решение в военный суд).

3. О сохранении за гражданином права состоять на учете в качестве нуждающегося в жилых помещениях см. [комментарий](#sub_55) к ст. 55 ЖК. О снятии гражданина с учета в качестве нуждающегося в жилых помещениях см. [комментарий](#sub_56) к ст. 56 ЖК.

[Статья 55.](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=55) Сохранение за гражданами права состоять на учете в качестве нуждающихся в жилых помещениях

1. Право состоять на учете в качестве нуждающегося в жилом помещении:

1) у гражданина возникает с момента вынесения решения о принятии его на такой учет.

Данное решение (оно выносится в письменной форме):

а) должно соответствовать требованиям [ст. 52](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=52) ЖК (см. [комментарий](#sub_52) к ней);

б) направляется гражданину по почте либо вручается ему на руки (если он лично явился за получением документа). Документ, подтверждающий принятие упомянутого решения, выдается (направляется) гражданину не позднее чем через 3 рабочих дня после принятия решения;

2) сохраняется у гражданина (получившего указанный выше документ) вплоть до:

а) получения им жилого помещения в соответствии с договором социального найма (см. об этом [комментарий](#sub_60) к ст. 60-68 ЖК);

б) выявления оснований для снятия с учета. К таким основаниям относятся:

- подача гражданином заявления о снятии с учета;

- утрата оснований, дающих ему право на получение жилого помещения по договору социального найма (см. об этом [комментарий](#sub_51) к ст. 51 ЖК);

- выезд на место жительства в другое муниципальное образование (однако такой выезд не относится к основаниям для снятия с учета в г. Москве и Санкт-Петербурге);

- получение бюджетных средств гражданином на приобретение или строительство им жилого помещения;

- предоставление гражданину земельного участка для строительства жилого дома;

- наступление иных обстоятельств, указанных в [ст. 56](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=56) ЖК (см. [комментарий](#sub_56) к ней).

2. Решение о снятии с учета гражданина в качестве нуждающегося в жилом помещении:

1) может быть принято лишь органом, который ранее принял решение о принятии гражданина на такой учет. Чаще всего это ОМСУ, но в ряде случаев такое решение принимают и уполномоченные госорганы (см. об этом [комментарий](#sub_52) к ст. 52 ЖК). В г. Москве, например, такое решение принимают территориальные органы исполнительной власти города - управы районов (см. [комментарий](#sub_56) к ст. 56 ЖК).

3. Для правильного применения [ст. 55](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=55) необходимо иметь в виду, что в соответствии со [ст. 6-7](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038290&sub=6), [13](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038290&sub=13) Закона N 189:

1) граждане, принятые на учет до 1 марта 2005 г. в целях последующего предоставления им жилых помещений по договорам социального найма, сохраняют право состоять на данном учете до получения ими жилых помещений по договорам социального найма;

2) указанные граждане снимаются с учета:

а) по основаниям, предусмотренным [п. 1](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=56011), [3-6 ч. 1 ст. 56](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=56013) ЖК;

б) в случае утраты ими оснований, которые до введения в действие [ЖК](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=0) давали им право на получение жилых помещений по договорам социального найма;

3) перечисленным выше гражданам жилые помещения по договорам социального найма после 1 марта 2005 г. предоставляются в порядке, установленном новым [ЖК](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=0), с учетом положений [ч. 2 ст. 6](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038290&sub=602) Закона N 189;

4) граждане, которые до 1 марта 2005 г. проживали в служебных жилых помещениях и в общежитиях и состоят на учете в качестве нуждающихся в жилых помещениях (в соответствии с [п. 1 ч. 1 ст. 51](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=51011) ЖК) или имеют право состоять на таком учете, не могут быть выселены из указанных помещений (а равно сняты с учета) без предоставления им других жилых помещений, если их выселение не допускалось законом до 1 марта 2005 г.;

5) к отношениям по пользованию жилыми помещениями, которые находились в жилых домах, принадлежащих государственным и муниципальным предприятиям (либо гражданам) и использовались последними в качестве общежитий, а затем были переданы ОМСУ, применяются нормы ЖК о договоре социального найма. Помимо прочего это означает, что проживающие в таких общежитиях граждане сохраняют право состоять на учете в качестве нуждающихся в жилых помещениях в соответствии со [ст. 55](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=55).

[Статья 56.](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=56) Снятие граждан с учета в качестве нуждающихся в жилых помещениях

1. В соответствии с [ч. 1 ст. 56](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=5601) граждане снимаются с учета в качестве нуждающихся в жилых помещениях при наличии хотя бы одного из следующих обстоятельств:

1) подача гражданином по месту учета (т.е. в орган, в котором он состоит на учете в качестве нуждающегося в жилом помещении) письменного заявления о снятии с учета. Форма такого заявления может быть утверждена уполномоченным федеральным госорганом либо субъектом РФ. Впредь до установления такой специальной формы достаточно подать письменное заявление произвольного содержания. Главное, чтобы оно отражало волеизъявление заявителя. Причина подачи заявления в данном случае роли не играет (например, переезд в другой город, получение квартиры по наследству и т.п.). Главное, чтобы подача заявления была осуществлена гражданином без давления на него, самостоятельно и добровольно;

2) утрата гражданином оснований, дающих ему право на получение жилого помещения по договору социального найма. К таким основаниям, в частности, относятся:

а) проживание в помещении, не отвечающем установленным в [ст. 15](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=15), [17](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=17) ЖК требованиям (см. [комментарий](#sub_15) к ним);

б) наличие в коммунальной квартире больного, страдающего тяжелой формой хронического заболевания, предусмотренного в специальном [Перечне](http://garant.mipcnet.org/document?id=12037881&sub=1200), утвержденном Правительством РФ;

в) иные основания, перечисленные в [ст. 51](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=51) ЖК (см. подробный [комментарий](#sub_51) к ней);

3) выезд на место жительства в другое муниципальное образование (например, из одного района данной области в другой район). Однако из этого общего правила сделано исключение для г. Москвы и Санкт-Петербурга. Например, если в г. Москве гражданин, состоящий на учете на территории Западного административного округа, переехал на место жительства, расположенное на территории Восточного административного округа, то такой переезд не служит (по общему правилу) основанием для снятия гражданина с учета;

4) получение гражданином (в порядке, установленном действующим бюджетным законодательством) от уполномоченного госоргана (федерального или субъекта РФ) либо ОМСУ средств из федерального бюджета (либо бюджета субъекта РФ, либо местного бюджета) на приобретение (например, путем заключения договора купли-продажи квартиры) или строительство дома (любого, а не только жилого);

5) предоставление гражданину (в порядке, предусмотренном нормами [ЗК](http://garant.mipcnet.org/document?id=12024624&sub=0) и [Градостроительного кодекса](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038258&sub=0)) госорганом или ОМСУ земельного участка для строительства жилого дома (а не любого иного жилого помещения, сравните с правилами [п. 4 ч. 1 ст. 56](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=56014)). Однако земельный участок должен быть предоставлен именно для жилищного строительства;

6) выявление (например, в ходе проведения их анализа, проверок, направления запросов и т.п.):

а) в представленных гражданином документах (речь идет о документах, которые он представляет в ОМСУ, а также в иные органы, указанные в [ч. 2 ст. 52](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=5202) ЖК, см. [комментарий](#sub_52) к ней) сведений, не соответствующих действительности и послуживших основанием принятия гражданина на учет. Кроме того, при наличии признаков состава преступления, предусмотренного в [ст. 327](http://garant.mipcnet.org/document?id=10008000&sub=327) УК, против такого гражданина может быть возбуждено уголовное дело;

б) неправомерных действий должностных лиц органа, осуществляющего принятие на учет, при решении вопроса о принятии на учет. Более того, при наличии в действиях виновного признаков состава преступления он может быть привлечен к уголовной ответственности (например, по [ст. 285](http://garant.mipcnet.org/document?id=10008000&sub=285) УК "Злоупотребление должностными полномочиями"; [ст. 286](http://garant.mipcnet.org/document?id=10008000&sub=286) "Превышение должностных полномочий"; [ст. 292](http://garant.mipcnet.org/document?id=10008000&sub=292) "Служебный подлог" и др. См. об этом в книге: Гуев А.Н. Комментарий УК РФ (для предпринимателей). М.: Дело, 2003).

2. Решение о снятии гражданина с учета (в качестве нуждающегося в жилом помещении):

1) принимает орган (из числа указанных в [ч. 2 ст. 52](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=5202) ЖК), который в свое время вынес решение о принятии гражданина на такой учет;

2) должно быть принято не позднее 30 рабочих дней (т.е. при исчислении данного срока из подсчета следует исключить нерабочие праздничные дни и выходные дни), отсчитываемых со дня, следующего за днем выявления хотя бы одного из обстоятельств, перечисленных в [ч. 1 ст. 56](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=5601);

3) должно быть обоснованным и законным. В таком решении необходимо четко указать, какое из указанных выше обстоятельств послужило основанием для снятия гражданина с учета;

4) выдается на руки гражданину (например, при его личной явке в упомянутый орган) либо направляется ему по почте (заказным почтовым отправлением) не позднее чем через 3 рабочих дня со дня принятия такого решения. Так, если решение принято в пятницу, то решение должно быть выдано (направлено) не позднее среды следующей недели (с учетом того, что суббота и воскресенье являются выходными днями);

5) может быть обжаловано гражданином в судебном порядке. Подсудность этих дел определяется по общим правилам [ст. 24-27](http://garant.mipcnet.org/document?id=12028809&sub=24) ГПК (см. их анализ в книге: Гуев А.Н. Постатейный комментарий ГПК РФ. М.: Экзамен, 2003 г.).

3. Для правильного применения [ст. 56](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=56) необходимо учитывать положения:

1) [ст. 6](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038290&sub=6) Закона N 189. Она, в частности, устанавливает, что граждане, принятые на учет до 1 марта 2005 г. в целях последующего предоставления им жилых помещений по договорам социального найма, сохраняют право состоять на данном учете до получения ими жилых помещений. Эти граждане снимаются с указанного учета по основаниям, предусмотренным [п. 1](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=56011), [3-6 ч. 1 ст. 56](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=56013) ЖК, а также в случае утраты ими оснований, которые до введения в действие ЖК давали им право на получение жилых помещений по договорам социального найма. Указанным гражданам жилые помещения по договорам социального найма предоставляются в порядке, предусмотренном нормами ЖК и [ст. 6](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038290&sub=6) Закона N 189;

2) положения [ст. 1](http://garant.mipcnet.org/document?id=285656&sub=1), [4](http://garant.mipcnet.org/document?id=285656&sub=4), [14](http://garant.mipcnet.org/document?id=285656&sub=14), [17](http://garant.mipcnet.org/document?id=285656&sub=17) Закона г. Москвы N 29 от 14.06.06 "Об обеспечении права жителей г. Москвы на жилые помещения". Она, в частности, устанавливает, что:

а) граждане, принятые на учет в качестве нуждающихся в улучшении жилищных условий в ранее установленном порядке, сохраняют свою очередность и право на предоставление жилого помещения по договору социального найма;

б) при предоставлении указанным гражданам жилого помещения по договорам социального найма период пребывания в очереди на приобретение жилой площади в доме ЖСК не учитывается.

Данные положения применяются, поскольку не противоречат [ЖК](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=0).

[Статья 57.](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=57) Предоставление жилых помещений по договорам социального найма гражданам, состоящим на учете в качестве нуждающихся в жилых помещениях

1. Согласно правилам [ч. 1-2 ст. 57](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=5701) жилые помещения по договорам социального найма предоставляются гражданам, состоящим на учете в качестве нуждающихся в жилых помещениях (о порядке постановки на такой учет см. подробный комментарий к [ст. 49](#sub_49), [51](#sub_51), [52](#sub_52) ЖК):

1) в порядке очередности. Последняя устанавливается по общему правилу, исходя лишь из времени принятия гражданина на такой учет. Таким образом, гражданину, который был принят на учет в качестве нуждающегося в жилом помещении, например, в 2005 г., жилая площадь должна быть предоставлена раньше, чем гражданину, который был принят на такой учет в 2007 г.;

2) вне очереди. В таком порядке жилая площадь по договору социального найма предоставляется лишь:

а) гражданам, жилые помещения которых признаны в установленном порядке непригодными для проживания и ремонта либо не подлежат реконструкции. Жилое помещение может быть признано непригодным для проживания по основаниям и в порядке, которые установлены Правительством РФ (см. об этом подробный [комментарий](#sub_150004) к ч. 4 ст. 15 ЖК). В настоящее время необходимо руководствоваться [постановлением](http://garant.mipcnet.org/document?id=12044695&sub=0) Правительства РФ N 47 от 28.01.2006 г.;

б) детям-сиротам, иным детям, а также лицам, прямо и исчерпывающим образом перечисленным в [п. 2 ч. 2 ст. 57](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=57022) ЖК;

в) гражданам, страдающим тяжелыми формами хронических заболеваний, указанных в [Перечне](http://garant.mipcnet.org/document?id=12037881&sub=1200) заболеваний, утвержденном Правительством РФ (например, лепра, туберкулез в открытой форме и т.п.; об этих заболеваниях и их видах см. подробный [комментарий](#sub_51) к ст. 51 ЖК).

2. В соответствии с положениями [ч. 3-4 ст. 57](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=5703) решение о предоставлении жилого помещения по договору социального найма:

1) принимается ОМСУ. Однако в г. Москве и Санкт-Петербурге такое решение принимается исполнительными органами (в том числе их территориальными подразделениями) указанных субъектов РФ (а не ОМСУ);

2) должно быть принято с учетом норм:

а) [ст. 53](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=53) ЖК (о том, что гражданин не совершил намеренных действий для ухудшения его жилищных условий);

б) [ст. 54](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=54) ЖК (о том, что должны отсутствовать основания для отказа в принятии гражданина на учет в качестве нуждающегося в жилом помещении);

в) [ст. 56](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=56) ЖК (о том, что должны отсутствовать основания для снятия граждан с такого учета);

3) оформляется в письменном виде. Форма (бланк) решения может быть утверждена Правительством РФ, иными федеральными органами исполнительной власти или субъектами РФ. Впредь до этого решение оформляется в простой письменной форме (с указанием даты его принятия, номера, органа, его принявшего, и т.д.);

4) выдается на руки гражданину (если он лично явился за его получением) либо направляется ему по почте (заказным почтовым отправлением) не позднее чем через 3 рабочих дня (т.е. выходные и нерабочие праздничные дни при подсчете исключаются), отсчитываемых со следующего дня после дня принятия решения. Например, если решение принято в пятницу, то отсчет срока следует начинать с понедельника;

5) служит основанием для заключения договора социального найма в отношении указанного в решении жилого помещения. Такой договор заключается:

а) в соответствии со [ст. 60-68](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=60) ЖК (см. [комментарий](#sub_60) к ним);

б) в срок, прямо указанный в самом решении.

Однако если указанное выше решение не соответствует требованиям [ЖК](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=0), оно не может служить основанием для заключения договора социального найма.

3. Анализ норм [ч. 5-9 ст. 57](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=5705) позволяет сделать следующие выводы:

1) по договору социального найма (заключенному на основании указанного выше решения) гражданину предоставляется жилое помещение:

а) по месту его жительства. Иначе говоря, гражданину предоставляется жилое помещение в пределах населенного пункта, где он проживал (в черте данного населенного пункта). Не подлежит обязательному удовлетворению пожелание гражданина о предоставлении ему жилого помещения в конкретном жилом доме, на конкретной улице и т.п.;

б) как правило, в виде отдельной квартиры (или жилого дома). Лишь при освобождении комнаты в коммунальной квартире (если при этом отсутствуют категории граждан, прямо перечисленные в [ч. 1-3 ст. 59](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=5901), см. [комментарий](#sub_59) к ней) гражданину может быть предоставлена отдельная комната (а не квартира, жилой дом);

2) при определении общей площади жилого помещения (которое предоставляется по данному договору социального найма):

а) учитывается площадь жилого помещения, которое уже находится у данного гражданина на праве собственности (т.е. к моменту предоставления жилого помещения по данному договору он имел в собственности и другое жилое помещение);

б) необходимо руководствоваться порядком, предусмотренным законодательством конкретного субъекта РФ (но лишь в случаях совершения гражданином сделок и действий, прямо перечисленных в [ч. 8 ст. 57.](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=5708) При этом перечень указанных действий и сделок исчерпывающий);

в) нужно учитывать правила [ч. 5 ст. 15](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=150005) ЖК, предусматривающие, что общая площадь жилого помещения состоит из суммы площадей всех частей такого помещения, включая площадь помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданином бытовых и иных нужд, связанных с проживанием в данном жилом помещении, за исключением балконов и лоджий, веранд и террас;

3) при предоставлении гражданину жилого помещения по договору социального найма в обязательном порядке необходимо учитывать:

а) действия граждан (например, по перепланировке, по переустройству, по искусственному увеличению числа членов семьи и т.д.) и гражданско-правовые сделки (например, мена жилого помещения), совершение которых привело к уменьшению размера жилого помещения (ранее занимаемого им) либо к его отчуждению;

б) упомянутые действия лишь в той мере, в какой они, во-первых, уже фактически были (к моменту принятия решения о предоставлении жилого помещения) совершены, во-вторых, имели целью неправомерно получить жилое помещение большей площади. Трудно к таким действиям отнести действия по перепланировке и переустройству, совершенные в полном соответствии со [ст. 25](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=25), [29](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=29) ЖК (см. [комментарий](#sub_25)); заключение брака (не фиктивного!) и т.д.;

в) действия и сделки, которые были совершены лишь в течение периода:

- установленного законом (а не иным правовым актом) данного субъекта РФ;

- непосредственно предшествующего моменту выполнения решения о предоставлении жилого помещения;

- составляющего не менее чем 5 календарных лет (больший срок может быть установлен законом субъекта РФ).

4. Для правильного применения в 2005-2008 годах положений [ст. 57](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=57) в г. Москве следует также учитывать нормы [Закона](http://garant.mipcnet.org/document?id=279877&sub=0) Москвы N 22 от 15.01.2003 "Об улучшении жилищных условий жителей г. Москвы" (утратил силу с 06.08.2006) и [Закона](http://garant.mipcnet.org/document?id=285656&sub=0) г. Москвы N 29 от 14.06.2006 г. "Об обеспечении права жителей г. Москвы на жилые помещения" (далее "Закон N 29 от 14.06.06"), вступившего в силу с 06.08.06. Систематический анализ этих законов г. Москвы показывает, что в частности, что:

1) граждане обеспечиваются жилыми помещениями вне очереди в соответствии с нормами законодательства РФ и города Москвы. При этом возник вопрос: остались ли после 06.08.06 льготы для т.н. "долгожителей г. Москвы, проживающие в коммунальных квартирах"? На это вопрос следует ответить положительно, дело в том, что граждане, состоящие на учете в качестве нуждающихся в улучшении жилищных условий (либо нуждающихся в жилых помещениях) по категории "долгожители Москвы, проживающие в условиях коммунального заселения", по основаниям предусмотренным законодательством, действовавшим до 06.08.06 сохранили право на обеспечение жилыми помещениями в первую очередь. Кроме того и иные категории граждан, нуждающихся в улучшении жилищных условий,(нуждающиеся в жилых помещениях) обеспечиваются жилыми помещениями в первую очередь если они имели такую льготу в соответствии с ранее действовавшим законодательством.

На общих основаниях (они перечислены в [ст. 8](http://garant.mipcnet.org/document?id=285656&sub=8) Закона N 29 от 14.06.06) обеспечиваются жилыми помещениями:

- граждане, состоящие на учете в качестве нуждающихся в улучшении жилищных условий, а также нуждающимся в жилых помещениях и не имеющие права на внеочередное и первоочередное обеспечение в соответствии с законодательством;

- другие категории граждан, установленные законодательством ([ст. 2](http://garant.mipcnet.org/document?id=285656&sub=2), [3](http://garant.mipcnet.org/document?id=285656&sub=3) Закона N 29 от 14.06.06);

2) решение о предоставлении жилых помещений принимается исполнительным органом государственной власти г. Москвы с учетом рекомендаций жилищной комиссии ([ст. 4](http://garant.mipcnet.org/document?id=285656&sub=4), [5](http://garant.mipcnet.org/document?id=285656&sub=5), [6](http://garant.mipcnet.org/document?id=285656&sub=6) указанного Закона N 29 от 14.06.06).

Обеспечение граждан жилыми помещениями на условиях договора социального найма, договора безвозмездного пользования осуществляется в пределах нормы предоставления (18 кв. м общей площади на одного человека), если законодательством не предусмотрено иное.

С учетом конструктивных особенностей жилого помещения допускается предоставление жилого помещения размером до 36 кв. м общей площади одиноко проживающему человеку и от 36 до 50 квадратных метров общей площади семье, состоящей из двух человек. На семью из 3 граждан в составе которой есть супруги - предоставляется двухкомнатная квартира площадью от 54 до 62 кв.м. (а если в такой семье нет супругов - предоставляется трехкомнатная квартира площадью от 62 до 74 кв.м.).

При принятии решения о предоставлении жилого помещения гражданину проверка сведений о наличии у граждан и членов их семей жилых помещений (доли жилых помещений), в отношении которых граждане и члены их семей обладают самостоятельным правом пользования, а также действий, совершенных гражданами и членами их семей, приведших к ухудшению жилищных условий,(эти действия перечислены в [ст. 10](http://garant.mipcnet.org/document?id=285656&sub=10) Закона N 29 от 14.06.06) осуществляется жилищными органами, ответственными за обеспечение граждан жилыми помещениями.

Указанные действия учитываются за пятилетний период, предшествующий решению о постановке на учет, и до решения вопроса об улучшении жилищных условий ([ст. 17-20](http://garant.mipcnet.org/document?id=285656&sub=17) Закона N 29 от 14.06.06).

При совершении гражданами либо членами их семей гражданско-правовых сделок с жилыми помещениями либо действий, приведших к уменьшению размера занимаемых жилых помещений либо к их отчуждению, размер предоставляемого гражданам жилого помещения уменьшается на соответствующее количество квадратных метров общей площади.

При принятии решения о предоставлении жилого помещения по договору коммерческого найма граждане подтверждают, что доход, приходящийся на каждого члена семьи, превышает уровень, установленный в г. Москве;

3) в зависимости от результатов проверки принимаются следующие решения:

а) граждане снимаются с учета;

б) предоставление жилого помещения откладывается на срок 5 лет, в течение которого граждане не подлежат постановке на учет;

в) улучшение жилищных условий откладывается на срок, в течение которого граждане подлежат обеспечению по соответствующему договору с учетом дохода семьи и требований федерального законодательства о социальной защите отдельных категорий граждан;

г) жилое помещение предоставляется гражданам в порядке, установленном [ЖК](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=700) и законодательством г. Москвы;

4) граждане, страдающие заболеваниями опорно-двигательной системы, другими заболеваниями, а также инвалиды, семьи, имеющие детей-инвалидов, которым по заключению лечебных учреждений либо в соответствии с их индивидуальной программой реабилитации рекомендовано проживание на нижних этажах домов без лифтов, в домах с лифтами либо в жилых помещениях, отвечающих требованиям индивидуальной программы реабилитации, обеспечиваются по их заявлению жилыми помещениями на нижних этажах домов без лифтов, в домах с лифтами, в специально построенных домах либо в жилых помещениях, отвечающих требованиям индивидуальной программы реабилитации.

Гражданам, страдающим тяжелыми формами некоторых хронических заболеваний, иным категориям граждан, предусмотренным федеральным законодательством, предоставляется дополнительная площадь в виде отдельной комнаты или в размере 18 кв. м общей площади, если иное не установлено федеральным законодательством ([ст. 20](http://garant.mipcnet.org/document?id=285656&sub=20), [21](http://garant.mipcnet.org/document?id=285656&sub=21) Закона N 29 от 14.06.06).

Перечень заболеваний, дающих гражданам право на предоставление дополнительной площади по состоянию здоровья, устанавливается правовыми актами РФ (см. об этом [комментарий](#sub_51) к ст. 51 ЖК)

Не подлежат удовлетворению требования указанных граждан о предоставлении дополнительной площади, если они обеспечены изолированным жилым помещением в отдельной квартире в соответствии с нормой предоставления;

5) граждане вправе приобрести либо получить жилое помещение менее нормы предоставления, но не менее 18 кв. м общей площади на каждого члена семьи.

Граждане, в отношении которых принято решение об улучшении жилищных условий (о предоставлении жилого помещения), вправе обратиться в исполнительные органы государственной власти, осуществляющие предоставление жилых помещений, с заявлением о предоставлении жилого помещения свыше нормы предоставления.

При наличии у жилищных органов таких жилых помещений они предоставляются:

- либо по договору социального найма;

- либо по договору безвозмездного пользования, а в ряде случаев - по договору коммерческого найма;

6) по желанию граждан жилое помещение предоставляется с учетом размера общей площади занимаемого ими жилого помещения. При этом суммарная площадь всех жилых помещений, занимаемых по любым законным основаниям и предоставляемых по договору социального найма, договору безвозмездного пользования, не должна превышать норму предоставления, установленную для семьи данной численности;

7) при предоставлении жилого помещения по договору социального найма, договору безвозмездного пользования граждане и члены их семей обязаны освободить и передать в установленном порядке занимаемое по договору социального найма или договору безвозмездного пользования жилое помещение, кроме случаев предоставления жилого помещения с учетом размера общей площади занимаемого и пригодного для проживания жилого помещения.

В случае вселения иных граждан в освобождаемое жилое помещение либо совершения действий, препятствующих его освобождению, решение о предоставлении жилого помещения подлежит отмене.

Гражданам и членам их семей, занимающим жилые помещения на праве собственности, жилые помещения предоставляются по договору мены, кроме случаев предоставления жилых помещений с учетом размера общей площади занимаемых жилых помещений.

Освободившиеся жилые помещения, в том числе в квартирах коммунального заселения, предоставляются гражданам в порядке установленном ЖК.

Таким образом, в настоящее время наряду с нормами нового [Закона](http://garant.mipcnet.org/document?id=285656&sub=0) г. Москвы N 29 от 14.06.06 фактически сохранено действие многих положений [Закона](http://garant.mipcnet.org/document?id=279877&sub=0) г. Москвы N 22 от 15.01.2003 г (хотя он и утратил силу с 06.08.2006)"Об улучшении жилищных условий жителей г. Москвы". Тем не менее после 1 марта 2005 г. нормы последнего подлежали применению лишь в той мере, в какой они не противоречат ЖК ([ст. 4](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038290&sub=4) Закона N 189). См. также [комментарий](#sub_58) к ст. 58 ЖК.

Кроме того, в соответствии с [Законом](http://garant.mipcnet.org/document?id=282652&sub=11) г. Москвы N 8 от 16.02.2005 г. установлено, что с 1 марта 2005 г.:

- жилые помещения в жилищном фонде г. Москвы предоставляются гражданам (состоящим на учете) в порядке очередности исходя из времени принятия таких граждан на учет, за исключением граждан, имеющих право на предоставление жилых помещений вне очереди;

- пропорции распределения жилых помещений, направляемых на обеспечение граждан, имеющих право на льготное предоставление жилых помещений из жилищного фонда г. Москвы, а также предоставления жилых помещений на общих основаниях ежегодно устанавливаются Правительством Москвы.

О судебной практике см. [п. 3](http://garant.mipcnet.org/document?id=1684941&sub=23) Обзора от 07.11.07.

[Статья 58.](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=58) Учет законных интересов граждан при предоставлении жилых помещений по договорам социального найма

1. В соответствии со [ст. 58](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=58) при предоставлении жилого помещения по договору социального найма (см. об этом подробный [комментарий](#sub_57) к ст. 57 ЖК):

1) по общему правилу не допускается заселение одной комнаты лицами разного пола. Допускается такое заселение:

а) супругами. Речь идет о лицах, которые состоят в зарегистрированном в органах ЗАГСа браке (либо в браке, который зарегистрирован в иностранном государстве в соответствии с законодательством соответствующего иностранного государства, если такой брак признается (в соответствии со [ст. 156-167](http://garant.mipcnet.org/document?id=10005807&sub=156) СК) действительным на территории РФ);

б) с письменного согласия лиц разного пола (например, брата и сестры, матери и сына и др.);

2) жилое помещение по общему правилу предоставляется с соблюдением нормы предоставления (см. об этом понятии подробный [комментарий](#sub_50) к ст. 50 ЖК) на одного человека. Тем не менее допускается и предоставление площади с превышением указанной нормы (но не более чем в два раза!), если:

а) жилое помещение представляет собой одну комнату (в случаях, например, если такая комната предоставляется в соответствии со [ст. 59](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=59) ЖК, см.) [комментарий](#sub_59) или однокомнатную квартиру;

б) квартира предназначена для вселения гражданина, страдающего одним из тяжелых хронических заболеваний, включенных в специальный [Перечень](http://garant.mipcnet.org/document?id=12037881&sub=1200), утвержденный Правительством РФ (см. об этом подробный [комментарий](#sub_51) к ст. 51 ЖК).

2. Для правильного применения норм [ст. 58](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=58) (в 2005-2008 г.) в г. Москве следует также учитывать положения [ст. 11-12](http://garant.mipcnet.org/document?id=279877&sub=11), [15-17](http://garant.mipcnet.org/document?id=279877&sub=15) Закона N 22 г. Москвы от 15.01.2003 г. "Об улучшении жилищных условий жителей города Москвы",(он действовал до 06.08.06), а также [ст. 4](http://garant.mipcnet.org/document?id=285656&sub=4), [14](http://garant.mipcnet.org/document?id=285656&sub=14), [15](http://garant.mipcnet.org/document?id=285656&sub=15), [17-20](http://garant.mipcnet.org/document?id=285656&sub=17), [23](http://garant.mipcnet.org/document?id=285656&sub=23), [24](http://garant.mipcnet.org/document?id=285656&sub=24) Закона г. Москвы N 29 от 14.06.06 "Об обеспечении права жителей города Москвы на жилые помещения"(он вступил в силу с 06.08.06). Эти Законы устанавливают, в частности (при этом не следует забывать, что изложенные ниже правила действуют лишь в той мере, в какой не противоречат ЖК), что:

1) граждане, принятые в прежние годы на учет в качестве нуждающихся в улучшении своих жилищных условий:

- сохраняют свою очередность и право на предоставление жилого помещения по договору социального найма;

- имеют преимущественное право на улучшение жилищных условий по договору коммерческого найма, договору безвозмездного пользования при соблюдении общих положений (уровень дохода, положения федерального законодательства о социальной защите отдельных категорий граждан);

- имеют преимущественное право на приобретение жилого помещения в собственность с использованием безвозмездных субсидий, ссуды на возвратной основе, рассрочки платежа;

2) при предоставлении жилых помещений не допускается заселение одной комнаты или однокомнатной квартиры совершеннолетними гражданами, кроме супругов, а также лицами разного пола старше 9 лет.

Не допускается предоставление разным семьям жилых помещений в квартире, не подлежащей коммунальному заселению.

Жилые помещения предоставляются с учетом состояния здоровья граждан и других заслуживающих внимания обстоятельств.

Сроки, предусмотренные законодательством г. Москвы для обеспечения жилыми помещениями тяжелобольных граждан, сокращаются для граждан, ранее состоявших на учете в качестве нуждающихся в улучшении жилищных условий на общих основаниях и впоследствии получивших право на первоочередное улучшение жилищных условий по состоянию здоровья.

Порядок сокращения сроков обеспечения вышеуказанных тяжелобольных граждан ежегодно устанавливается законом г. Москвы;

3) исполнительные органы государственной власти г. Москвы обязаны в установленном порядке по обращению граждан о замене благоустроенного и отвечающего санитарным, техническим нормам и требованиям жилого помещения предоставить взамен занимаемого жилого помещения жилое помещение меньшего размера в пределах социальной нормы.

Замена производится гражданам, занимающим жилое помещение:

- на основании договора социального найма, коммерческого найма или договора безвозмездного пользования, по соответствующему договору;

- на праве собственности, по договору мены.

Замена жилого помещения не допускается, если в результате ее граждане становятся нуждающимися в улучшении жилищных условий;

4) исполнительные органы государственной власти г. Москвы обязаны по обращению граждан, страдающих заболеваниями опорно-двигательной системы, другими заболеваниями, а также инвалидов, семей, имеющих детей-инвалидов, которым по заключению лечебных учреждений либо в соответствии с их индивидуальной программой реабилитации рекомендовано проживание на нижних этажах домов без лифтов, в домах с лифтами либо в жилых помещениях, отвечающих требованиям индивидуальной программы реабилитации, заменить занимаемое жилое помещение на жилое помещение на нижних этажах домов без лифтов, в домах с лифтами, в специально построенных домах либо в жилых помещениях, отвечающих требованиям индивидуальной программы реабилитации.

При наличии согласия граждан замена производится:

- на равнозначное общей площади жилое помещение гражданам, занимающим жилое помещение на основании договора социального найма, коммерческого найма или договора безвозмездного пользования, по соответствующему договору;

- на равноценное по рыночной стоимости жилое помещение гражданам, занимающим жилое помещение на праве собственности, по договору мены.

Граждане, в отношении которых решение о необходимости замены жилого помещения было принято в прежние годы, сохраняют это право.

Решение о необходимости замены гражданам жилого помещения не является основанием для признания их нуждающимися в улучшении жилищных условий;

5) обеспечение жилыми помещениями граждан, не состоящих на учете в качестве нуждающихся в улучшении жилищных условий, может осуществляться в случаях:

- ликвидации коммунального заселения квартир в порядке и на условиях, установленных законодательством;

- отселения граждан, проживающих в квартире коммунального заселения, с целью улучшения жилищных условий граждан, проживающих в той же квартире и состоящих на учете в качестве нуждающихся в улучшении жилищных условий, путем предоставления в пользование (собственность) жилого помещения (субсидии либо ссуды на возвратной основе на его приобретение), при наличии согласия всех проживающих в квартире.

Выкуп жилого помещения в квартире коммунального заселения осуществляется в порядке и на условиях, установленных правовыми актами г. Москвы;

- отказа граждан, состоящих на учете в качестве нуждающихся в улучшении жилищных условий, от получения жилых помещений по договору коммерческого найма.

В этом случае жилые помещения по договору коммерческого найма могут быть предоставлены гражданам, проживающим в условиях коммунального заселения либо занимающим жилые помещения размером менее социальной нормы на каждого проживающего.

[Статья 59.](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=59) Предоставление освободившихся жилых помещений в коммунальной квартире

1. Анализ [ст. 59](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=59) позволяет сделать ряд выводов. Освободившееся в коммунальной квартире жилое помещение (т.е. в квартире, где проживает несколько нанимателей и (или) собственников):

1) предоставляется прежде всего гражданину, который (на момент освобождения жилого помещения):

а) проживает фактически в такой коммунальной квартире;

б) является нанимателем и (или) собственником другого жилого помещения в этой же квартире;

в) признан малоимущим (но только для целей жилищного законодательства, см. об этом понятии подробный [комментарий](#sub_49) к ст. 49 ЖК) и нуждающимся в жилом помещении (в соответствии с положениями [ст. 51-52](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=51) ЖК, см. [комментарий](#sub_51));

г) подал письменное заявление о предоставлении ему освободившегося жилого помещения;

2) при отсутствии вышеперечисленных граждан предоставляется гражданам:

а) являющимся нанимателями и (или) собственниками других жилых помещений в этой квартире;

б) фактически проживающим в этой квартире на момент освобождения жилого помещения;

в) которые могут быть признаны (в соответствии со [ст. 49](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=49) ЖК) малоимущими;

г) которые обеспечены общей площадью жилого помещения (она определяется по правилам [ст. 15](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=15) ЖК, см. [комментарий](#sub_15) к ней) на одного члена семьи (состав последних следует определять исключительно исходя из [ст. 31](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=31), [69](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=69) ЖК, см. комментарий к ним) менее нормы предоставления (она определяется по правилам [ст. 50](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=50) ЖК, см. [комментарий](#sub_50) к ней);

д) подавшим письменное заявление о предоставлении освободившегося жилого помещения;

3) при отсутствии и таких граждан предоставляется (путем заключения договора купли-продажи квартиры, в соответствии со [ст. 549-558](http://garant.mipcnet.org/document?id=10064072&sub=20549) ГК) любым гражданам (а не только проживающим в указанной коммунальной квартире), которые обеспечены общей площадью жилого помещения на одного члена семьи менее нормы предоставления, на основании их письменного заявления.

2. При отсутствии всех категорий граждан, указанных выше, вселение в освободившееся помещение осуществляется на основании договора социального найма в общеустановленном порядке.

О последствиях намеренного ухудшения гражданами своих жилищных условий см. [комментарий](#sub_53) к ст. 53 ЖК. О том, что комната по договору социального найма предоставляется только в исключительных случаях, см. [комментарий](#sub_57061) к ч. 6 ст. 57 ЖК.

# Глава 8. Социальный наем жилого помещения

[Статья 60.](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=60) Договор социального найма жилого помещения

1. Анализ [ст. 60](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=60) позволяет сделать ряд важных выводов:

1) в ней дается легальное определение договора социального найма жилого помещения. Это определение не противоречит положениям [ст. 672](http://garant.mipcnet.org/document?id=10064072&sub=672) ГК;

2) сторонами данного договора являются:

а) гражданин. Речь идет о гражданине, который:

- может быть признан нанимателем жилого помещения по договору социального найма, т.е. относится к так называемым малоимущим или нуждающимся в жилых помещениях гражданам (см. об этих понятиях подробный [комментарий](#sub_49) к ст. 49 ЖК);

- был принят на учет в качестве нуждающегося в жилом помещении в порядке, предусмотренном в [ст. 52](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=52) ЖК, и не был снят с такого учета (так как отсутствовали основания, перечисленные в [ст. 56](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=56) ЖК, см. [комментарий](#sub_56) к ней) к моменту заключения договора;

- является именно гражданином РФ. Дело в том, что такие помещения по договорам социального найма не предоставляются (если иное не предусмотрено действующим для РФ международным договором) иностранным гражданам и лицам без гражданства ([ч. 5 ст. 49](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=4905) ЖК);

б) РФ, или субъект РФ, или муниципальное образование как собственники жилого помещения. Дело в том, что:

- по договору социального найма жилое помещение предоставляется только из состава государственного (в том числе федерального и субъектов РФ) и (или) муниципального жилищных фондов (см. об этом [комментарий](#sub_19) к ст. 19 ЖК);

- от имени собственника жилого помещения действует либо уполномоченный федеральный орган исполнительной власти, либо уполномоченный госорган субъектов РФ, либо ОМСУ (если жилое помещение относится к муниципальному жилищному фонду);

3) предметом данного договора является предоставление нанимателю жилого помещения (жилого дома, квартиры, части жилого дома, квартиры). Самостоятельным предметом данного договора не могут быть неизолированные жилые помещения (см. об этом [комментарий](#sub_62) к ст. 62 ЖК);

4) существенными условиями договора социального найма жилого помещения являются, в частности:

а) условия о том, что жилое помещение используется по назначению (см. [комментарий](#sub_61) к ст. 61 ЖК);

б) условия о порядке предоставления и об оплате коммунальных услуг (см. комментарий к [ст. 65](#sub_65), [153](#sub_153) ЖК);

в) условия о ремонте жилого помещения (см. комментарий к [ст. 65](#sub_65) и [67](#sub_67) ЖК);

г) иные условия, предусмотренные существенными нормами ЖК, другими законами, иными правовыми актами, а также условия, на включении которых в договор настаивает одна из сторон (это вытекает из [ст. 432](http://garant.mipcnet.org/document?id=10064072&sub=432) ГК);

5) форма договора социального найма жилого помещения - только письменная (см. об этом [комментарий](#sub_63) к ст. 63 ЖК);

6) срок договора социального найма жилого помещения не относится к числу существенных условий. Более того, согласно [ч. 2 ст. 60](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=6002) данный договор заключается без установления срока его действия;

7) изменение оснований и условий (они указаны в [ст. 51-56](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=51) ЖК), которые давали в свое время право на получение жилого помещения по договору социального найма, имеющее место уже после заключения такого договора, не может служить основанием для расторжения данного договора.

2. Систематическое толкование [ст. 60](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=60) ЖК и [672](http://garant.mipcnet.org/document?id=10064072&sub=672) ГК показывает, что:

1) договор социального найма жилого помещения заключается по основаниям, на условиях и в порядке, предусмотренных жилищным законодательством, в той мере, в какой они не соответствуют нормам [ГК](http://garant.mipcnet.org/document?id=10064072&sub=0), применению подлежат первые (они в данном случае имеют приоритет);

2) к указанному договору применяются правила:

а) [ст. 674](http://garant.mipcnet.org/document?id=10064072&sub=674) ГК (о форме договора);

б) [ст. 675](http://garant.mipcnet.org/document?id=10064072&sub=675) ГК (о сохранении договора найма жилого помещения при переходе права собственности на жилое помещение);

в) [ст. 678](http://garant.mipcnet.org/document?id=10064072&sub=678) ГК (об обязанностях нанимателя жилого помещения);

г) [ст. 680](http://garant.mipcnet.org/document?id=10064072&sub=680) ГК (о временных жильцах).

С другой стороны, нормы [ст. 673](http://garant.mipcnet.org/document?id=10064072&sub=673), [679](http://garant.mipcnet.org/document?id=10064072&sub=679), [681-684](http://garant.mipcnet.org/document?id=10064072&sub=681), [686-688](http://garant.mipcnet.org/document?id=10064072&sub=686) ГК к договору социального найма жилого помещения не применяются. Соответствующие изменения в ГК внесены [ст. 11](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038290&sub=11) Закона N 189.

Следует также иметь в виду, что положения [ст. 685](http://garant.mipcnet.org/document?id=10064072&sub=685) ГК применяются к данному договору лишь в части, регулирующей:

- правовое положение поднанимателей;

- норму жилой площади, приходящейся на одного человека;

- возмездный характер данного договора. Подробнее об этом см. в книге: Гуев А.Н. Постатейный комментарий к части 2 ГК РФ. 4-е изд. М.: Экзамен, 2006. О судебной практике см. БВС 2005. N 9. С. 9.

[Статья 61.](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=61) Пользование жилым помещением по договору социального найма

1. Применяя правила [ч. 2 ст. 61](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=6102), нужно учесть, что пользование жилым помещением по договору социального найма осуществляется в соответствии:

1) с нормами самого [ЖК](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=0). Это означает, что наниматель пользуется жилым помещением:

а) с учетом его назначения. При этом необходимо исходить из положений [ст. 17](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=17) ЖК, устанавливающих, что жилое помещение предназначено для проживания граждан и что не допускается размещение в нем промышленных производств;

б) не допуская его самовольной перепланировки или переустройства. Последние осуществляются только согласно [ст. 25-29](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=25) ЖК;

в) соблюдая права наймодателя, предусмотренные в [ст. 65](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=65) ЖК;

г) выполняя обязанности, предусмотренные в [ст. 67](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=67) ЖК;

д) соблюдая иные нормы [ЖК](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=0) (см. об этом комментарий к [ст. 17](#sub_17), [25-29](#sub_25), [65](#sub_65), [67](#sub_67), [68](#sub_68), [81](#sub_81), [153](#sub_153) ЖК);

2) с условиями самого договора социального найма жилого помещения. В этот договор стороны вправе включить любые дополнительные условия, которые не противоречат нормам жилищного законодательства и существу данного договора.

2. Согласно [ч. 2 ст. 61](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=6102) наниматель (о том, кто может быть нанимателем, см. подробный [комментарий](#sub_60) к ст. 60 ЖК) жилого помещения в многоквартирном доме (т.е. в жилом доме, где более одной квартиры) по договору социального найма жилого помещения:

1) пользуется самим жилым помещением (о том, что признается жилым помещением, см. [комментарий](#sub_150002) к ч. 2 ст. 15 ЖК);

2) приобретает также право пользования общим имуществом жилого дома. Речь идет о помещениях в многоквартирном доме, которые не являются частями квартир, занимаемых нанимателем; предназначены для обслуживания более одного помещения в данном доме (например, многоквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи и иные объекты, указанные в [ч. 1 ст. 36](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=3601) ЖК (см. [комментарий](#sub_3601) к ней)).

О том, что члены семьи нанимателя также вправе пользоваться жилым помещением и упомянутыми объектами общего имущества, см. [комментарий](#sub_69) к ст. 69 ЖК. О правах и об обязанностях пользования жилыми помещениями поднанимателями, временными жильцами см. комментарий к [ст. 76](#sub_76), [80](#sub_80) ЖК.

[Статья 62.](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=62) Предмет договора социального найма жилого помещения

1. Применяя правила [ч. 1 ст. 62](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=6201), нужно учесть, что:

1) самостоятельным предметом договора социального найма жилого помещения (т.е. тем объектом, в отношении которого собственно наниматель и наймодатель заключают данный договор, см. об этом [комментарий](#sub_60) к ст. 60 ЖК) может быть только жилое помещение. Последнее представляет собой изолированное помещение, которое является недвижимостью и пригодно для постоянного проживания граждан (т.е. отвечает санитарным, экологическим, техническим и иным установленным требованиям). См. об этом подробный [комментарий](#sub_15) к ст. 15 ЖК;

2) в качестве предмета данного договора может быть выбран любой вид жилого помещения, а именно:

а) жилой дом в целом;

б) часть жилого дома (например, в многоквартирном доме);

в) квартира (даже состоящая из десяти и более комнат);

г) часть квартиры (например, в коммунальной квартире, см. об этом [комментарий](#sub_59) к ст. 59 ЖК);

3) нежилое помещение не может быть предметом договора социального найма. Такое помещение, например, может быть сдано в аренду, предоставлено в безвозмездное пользование и т.д., но не по договору социального найма.

2. Не могут быть самостоятельными предметами договора социального найма жилого помещения (согласно [ч. 2 ст. 62](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=6202)):

1) неизолированное жилое помещение (например, смежные комнаты);

2) помещения вспомогательного использования (они предназначены для удовлетворения бытовых, гигиенических и иных нужд граждан, проживающих в жилом помещении, примером могут служить ванная комната, туалетная комната и т.д.). См. об этом [комментарий](#sub_16) к ч. 2 ст. 16 ЖК;

3) общее имущество в многоквартирном доме (например, межквартирные лестничные площадки, коридоры, технические этажи, чердаки и т.д.). См. об этом [комментарий](#sub_36) к ст. 36 ЖК.

О том, что наниматель по договору социального найма жилищного помещения приобретает право пользования указанными помещениями, см. [комментарий](#sub_61) к ст. 61 ЖК.

[Статья 63.](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=63) Форма договора социального найма жилого помещения

1. Комментируемая [статья](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=63) посвящена форме договора социального найма жилого помещения. При этом необходимо обратить внимание на следующие обстоятельства:

1) с учетом правил [ст. 674](http://garant.mipcnet.org/document?id=10064072&sub=674) ГК (а они в данном случае обязательны к исполнению) [ст. 63](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=63) устанавливает, что данный договор может быть заключен только в письменной форме. Это означает, в частности, что:

а) несоблюдение письменной формы влечет недействительность договора социального найма жилого помещения (вывод основан на систематическом толковании [ст. 63](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=63), с одной стороны, и [ст. 162](http://garant.mipcnet.org/document?id=10064072&sub=162), [432](http://garant.mipcnet.org/document?id=10064072&sub=432) ГК - с другой);

б) из всех разновидностей письменных форм договора (они перечислены в [ст. 434](http://garant.mipcnet.org/document?id=10064072&sub=434) ГК, см. об этом в книге: Гуев А.Н. Постатейный комментарий к части 1 ГК РФ. 4-е изд. М.: Экзамен, 2006) данный договор может быть заключен только в виде составления одного документа, подписанного сторонами (этот документ может быть представлен в 2, 3 и более экземплярах);

2) ни нотариальная форма договора, ни требования государственной регистрации договора социального найма жилого помещения законодательством не предусмотрены;

3) основанием заключения договора социального найма жилого помещения может служить лишь решение о предоставлении жилого помещения из состава жилищного фонда социального назначения (о том, как принимается такое решение, см. подробный [комментарий](#sub_57) к ст. 57 ЖК).

2. Согласно [ч. 2 ст. 63](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=6302) императивно установлено, что типовой договор социального найма жилого помещения утверждается Правительством РФ. Это означает, в частности, что:

1) Правительство РФ не вправе делегировать утверждение указанного [Типового договора](http://garant.mipcnet.org/document?id=12040282&sub=1000) иным федеральным органам исполнительной власти;

2) субъекты РФ не вправе утверждать свои типовые договоры социального найма жилого помещения;

3) впредь до утверждения Правительством РФ новой типовой формы (см. об этом ниже) следовало применять ранее утвержденный [Типовой договор](http://garant.mipcnet.org/document?id=12040282&sub=1000) (но в части, не противоречащей нормам [ЖК](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=0), [ст. 21](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038290&sub=210) Закона N 189). Речь идет о [Типовом договоре](http://garant.mipcnet.org/document?id=10006049&sub=2000), утвержденном [Постановлением](http://garant.mipcnet.org/document?id=10006049&sub=0) Совета Министров РСФСР N 415 от 25.09.1985 г.;

4) действующий [Типовой договор](http://garant.mipcnet.org/document?id=12040282&sub=1000) социального найма жилого помещения (он подлежит применению с 08.06.2005 г.) утвержден [постановлением](http://garant.mipcnet.org/document?id=12040282&sub=0) Правительства РФ N 315 от 21.05.2005.

# [Типовой договор](http://garant.mipcnet.org/document?id=12040282&sub=1000)социального найма жилого помещения

[Статья 64.](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=64) Сохранение договора социального найма жилого помещения при переходе права собственности на жилое помещение, права хозяйственного ведения или права оперативного управления жилым помещением

1. Применяя правила [ст. 64](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=64), необходимо учитывать следующее:

1) занимаемое нанимателем по договору социального найма жилое помещение (во время действия указанного договора) может перейти:

а) в собственность к другому лицу (напомним, что РФ, субъекты РФ, муниципальные образования участвуют в жилищных и иных гражданских правоотношениях как юридические лица). Например, занимаемое по договору жилое помещение из государственной собственности может быть передано в муниципальную собственность. Однако после 1 марта 2005 г. переход в частную собственность такого помещения невозможен, ибо по договору социального найма жилого помещения могут быть предоставлены жилые помещения только из государственного или муниципального жилищного фонда (см. комментарий к [ст. 19](#sub_19), [52](#sub_52) ЖК);

б) от одного субъекта хозяйственного ведения к другому субъекту хозяйственного ведения (например, от одного государственного унитарного предприятия к другому государственному унитарному предприятию);

в) от одного субъекта права оперативного управления к другому такому субъекту (например, от одного казенного предприятия к другому казенному предприятию);

2) переход указанных выше вещных прав не влечет:

а) автоматического расторжения договора социального найма жилого помещения. Иначе говоря, такой переход не является основанием прекращения данного договора. Однако это не означает, что сами стороны не вправе (в общем порядке) договориться о прекращении данного договора;

б) автоматического изменения условий договора социального найма жилого помещения. Вместе с тем сами стороны такого договора не лишаются права вносить (по собственной инициативе) коррективы в такой договор.

2. О том, что договор социального найма жилого помещения:

1) заключается без установления срока его действия, см. [комментарий](#sub_60) к ст. 60 ЖК;

2) может быть изменен в результате обмена жилыми помещениями, см. комментарий к [ст. 72](#sub_72), [82](#sub_82) ЖК;

3) может быть расторгнут, см. [комментарий](#sub_83) к ст. 83-91 ЖК.

[Статья 65.](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=65) Права и обязанности наймодателя жилого помещения по договору социального найма

1. Анализ [ст. 65](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=65) показывает, что наймодатель жилого помещения по договору социального найма:

1) это одна из сторон данного договора. В качестве наймодателя может выступать собственник жилого помещения государственного жилищного фонда или муниципального жилищного фонда. От имени этих собственников в договоре социального найма жилого помещения выступает либо уполномоченный госорган, либо уполномоченный ОМСУ (см. об этом подробный комментарий к [ст. 49](#sub_49), [60](#sub_60) ЖК);

2) имеет право требовать от нанимателя (т.е. другой стороны по данному договору) своевременного (т.е. в сроки, прямо указанные в нормах [ст. 155](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=155) ЖК, см. [комментарий](#sub_155) к ней) внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги (о размере и структуре этих платежей см. [комментарий](#sub_153) к ст. 153-160 ЖК). По общему правилу внесение указанных платежей осуществляется не позднее 10-го числа месяца, следующего за истекшим месяцем;

3) имеет и другие права, прямо не указанные в [ст. 65](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=65). В частности, наймодатель вправе также:

а) давать согласие на поднаем жилого помещения. Без письменного согласия наймодателя наниматель не вправе заключить договор поднайма занимаемого жилого помещения (см. [комментарий](#sub_76) к ст. 76 ЖК);

б) запретить проживание временных жильцов в случаях, предусмотренных в ст. 80 ЖК (см. [комментарий](#sub_80));

в) потребовать (в судебном порядке) расторжения договора социального найма жилого помещения по основаниям, предусмотренным в [ст. 83](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=83) ЖК (см. [комментарий](#sub_83)).

2. Наряду с правами наймодатель жилого помещения по договору социального найма несет и ряд обязанностей. В соответствии с [ч. 2 ст. 65](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=6502) наймодатель обязан:

1) передать нанимателю жилое помещение, свободное от прав иных лиц (например, других нанимателей, от прав залогодержателя, от прав кредитора по обязательствам и т.д.);

2) принимать участие (в том числе трудовое, путем внесения денег, проведения определенных работ и т.д.) в надлежащем содержании (т.е. в поддержании установленного санитарного, гигиенического, противопожарного, технического, экологического и тому подобного порядка) и в ремонте (речь по общему правилу идет о капитальном ремонте) общего имущества (например, лестничных площадок, лифтов, чердаков, подвалов, лестниц и т.д.) в многоквартирном доме, в котором находится сданное по договору социального найма жилое помещение;

3) осуществлять капитальный ремонт жилого помещения (при этом он при необходимости вправе выселять либо временно переселять нанимателя и членов его семьи (на время ремонта) в другое благоустроенное жилое помещение, см. об этом [комментарий](#sub_88) к ст. 88 ЖК);

4) обеспечить предоставление нанимателю необходимых коммунальных услуг (по водоснабжению, газоснабжению, теплоснабжению, энергоснабжению, канализации и т.д.) надлежащего качества (см. об этом подробный [комментарий](#sub_154) к ст. 154 ЖК).

3. В [ст. 65](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=65) неисчерпывающим образом перечислены обязанности наймодателя. Иные его обязанности могут быть предусмотрены:

1) самим [ЖК](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=0). Примерами могут служить положения:

а) [ст. 86](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=86) ЖК (о предоставлении нанимателю другого благоустроенного жилья при сносе дома, в котором находилось жилое помещение, сданное по договору социального найма, см. [комментарий](#sub_86));

б) [ст. 82](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=82) ЖК (об обязанности наймодателя заключить договор социального найма с другим дееспособным лицом - членом семьи нанимателя, см. [комментарий](#sub_82) к ней);

2) другими федеральными законами, законами субъектов РФ, иными актами действующего жилищного законодательства. Например, в [ст. 8](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038290&sub=8) Закона N 189 наймодателю предписано и после 1 марта 2005 г. сохранять прежний порядок предоставления льгот по оплате жилья и коммунальных услуг (впредь до внесения изменений и дополнений в соответствующие федеральные законы и иные нормативные акты);

3) условиями договора социального найма жилого помещения. Ряд таких обязанностей вытекает из [Типового договора](http://garant.mipcnet.org/document?id=12040282&sub=1000), утвержденного Правительством РФ. Кроме того, стороны вправе включить в договор условия о любых иных обязанностях наймодателя (если эти условия не противоречат [ЖК](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=0) и другим нормам жилищного законодательства).

[Статья 66.](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=66) Ответственность наймодателя жилого помещения по договору социального найма

1. В соответствии с [ч. 1 ст. 66](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=6601) наймодатель жилого помещения, сданного по договору социального найма (о том, кто может выступить в качестве наймодателя, см. комментарий к [ст. 46](#sub_46), [60](#sub_60) ЖК), не исполняющий обязанностей, предусмотренных жилищным законодательством либо условиями договора социального найма, несет ответственность, предусмотренную:

1) жилищным законодательством. В частности:

а) [ст. 3](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=3) ЖК устанавливает положение о неприкосновенности жилища и недопустимости его произвольного лишения (см. [комментарий](#sub_3));

б) согласно [ст. 21](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=21) ЖК наймодатель (как и любой собственник) несет ответственность за самовольную перепланировку или переустройство жилого помещения (см. [комментарий](#sub_21));

2) гражданским законодательством. В частности, такой наймодатель:

а) должен устранить всякие препятствия по пользованию жилым помещением ([ст. 304](http://garant.mipcnet.org/document?id=10064072&sub=304), [305](http://garant.mipcnet.org/document?id=10064072&sub=305) ГК);

б) должен возмещать нанимателю причиненные таким неисполнением убытки ([ст. 15](http://garant.mipcnet.org/document?id=10064072&sub=15), [393](http://garant.mipcnet.org/document?id=10064072&sub=393) ГК);

в) должен уплатить нанимателю неустойки, предусмотренные законодательством ([ст. 330-332](http://garant.mipcnet.org/document?id=10064072&sub=330) ГК);

г) обязан возместить вред, причиненный вследствие недостатков работ или оказанных услуг ([ст. 1095-1098](http://garant.mipcnet.org/document?id=10064072&sub=201095) ГК), а также при неисполнении договорных обязательств ([ст. 1084](http://garant.mipcnet.org/document?id=10064072&sub=201084) ГК);

д) компенсирует нанимателю причиненный им моральный вред ([ст. 154](http://garant.mipcnet.org/document?id=10064072&sub=154), [1099-1101](http://garant.mipcnet.org/document?id=10064072&sub=201099) ГК). (Подробнее об этом см. в книге: Гуев А.Н. Постатейный комментарий к ч. 2 ГК РФ. 4-е изд. М.:Экзамен, 2006);

3) уголовным законодательством. В частности, к уголовной ответственности виновный может быть привлечен по [ст. 139](http://garant.mipcnet.org/document?id=10008000&sub=139) УК "Нарушение неприкосновенности жилища"; [ст. 140](http://garant.mipcnet.org/document?id=10008000&sub=140) УК "Отказ в предоставлении гражданину информации"; [ст. 168](http://garant.mipcnet.org/document?id=10008000&sub=168) УК "Уничтожение или повреждение имущества по неосторожности"; [ст. 215.2](http://garant.mipcnet.org/document?id=10008000&sub=2152) УК "Приведение в негодность объектов жизнеобеспечения"; [ст. 293](http://garant.mipcnet.org/document?id=10008000&sub=293) УК "Халатность" и др.;

4) административным законодательством. Виновный может быть, в частности, привлечен к ответственности по:

а) [ст. 6.3](http://garant.mipcnet.org/document?id=12025267&sub=63) КоАП "Нарушение законодательства в области обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия населения";

б) [ст. 6.4](http://garant.mipcnet.org/document?id=12025267&sub=64), [6.5](http://garant.mipcnet.org/document?id=12025267&sub=65) КоАП (за нарушение санитарно-эпидемиологических требований к эксплуатации зданий, к питьевой воде);

в) [ст. 8.1](http://garant.mipcnet.org/document?id=12025267&sub=81) КоАП (за несоблюдение экологических требований при планировке, обосновании проектов, размещении, строительстве, реконструкции жилого дома);

г) [ст. 20.4](http://garant.mipcnet.org/document?id=12025267&sub=204) КоАП (за нарушение требований пожарной безопасности и т.д.).

2. В соответствии с [ч. 2 ст. 66](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=6602) наймодатель несет ответственность:

1) за неисполнение (либо ненадлежащее исполнение) лежащей на нем (если иное не предусмотрено договором социального найма) обязанности по своевременному (сроки проведения этого вида ремонта могут быть предусмотрены договором, вытекать из СНиП, норм эксплуатации жилых домов и помещений и т.д.) проведению капитального ремонта (о порядке его проведения см. [комментарий](#sub_88) к ст. 88 ЖК):

а) самого жилого помещения (например, всего жилого дома);

б) общего имущества многоквартирного дома (например, лестничных площадок, коридоров, чердаков, подъездов, лифтовых шахт, иных объектов, указанных в [ст. 36](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=36) ЖК, см. [комментарий](#sub_36));

в) устройств, находящихся в жилом помещении и предназначенных для предоставления коммунальных услуг нанимателю (например, устройств водоснабжения, газоснабжения, теплоснабжения и др.);

2) за игнорирование права выбора нанимателя, интересы которого нарушены.

Последний самостоятельно (т.е. без согласия или иного участия наймодателя) выбирает один из следующих вариантов поведения:

а) потребовать (в том числе путем направления письменного требования, устных обращений и т.д.) уменьшения платы за пользование жилым помещением (размер этой платы определяется в соответствии со [ст. 157](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=157) ЖК), а также общим имуществом в многоквартирном доме (до проведения ремонта);

б) своими силами (либо путем найма подрядчиков) осуществить капитальный ремонт объектов, указанных в [ст. 66](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=66), и затем потребовать от наймодателя возмещения понесенных в связи с этим затрат (с предоставлением соответствующих чеков, договоров, актов и иных документов, подтверждающих эти расходы);

в) потребовать возмещения убытков (их состав в данном случае следует определять в соответствии с нормами [ст. 15](http://garant.mipcnet.org/document?id=10064072&sub=15), [393](http://garant.mipcnet.org/document?id=10064072&sub=393) ГК), причиненных ненадлежащим исполнением (либо неисполнением) наймодателем своих обязательств по договору социального найма.

О правах, обязанностях и ответственности нанимателя см. [комментарий](#sub_67) к ст. 67-68 ЖК. О правах и обязанностях, а также об ответственности членов семьи нанимателя, поднанимателей, временных жильцов см. комментарий к [ст. 69](#sub_69), [77](#sub_77), [80](#sub_80) ЖК.

[Статья 67.](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=67) Права и обязанности нанимателя жилого помещения по договору социального найма

1. Наниматель жилого помещения по договору социального найма (упомянутому в [ст. 61](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=61)):

1) это гражданин РФ (по общему правилу иностранным гражданам и лицам без гражданства жилое помещение по данному договору не предоставляется - [ч. 5 ст. 49](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=4905) ЖК), признанный установленными нормами ЖК малоимущим. Кроме того, нанимателями жилого помещения по договору социального найма могут быть и иные категории граждан, если жилое помещение предоставляется из жилищного фонда РФ или субъекта РФ (см. об этом подробный [комментарий](#sub_49) к ст. 49 ЖК);

2) имеет и иные права (помимо прав, перечисленных в [п. 1-5 ч. 1 ст. 67](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=67011)), предусмотренные:

а) нормами самого ЖК (например, он вправе принимать участие в управлении многоквартирным домом, вправе подавать заявление о предоставлении ему субсидий на оплату жилого помещения и т.д., см. об этом комментарий к [ст. 159](#sub_159), [164](#sub_164) ЖК);

б) нормами других федеральных законов (например, [ГК](http://garant.mipcnet.org/document?id=10064072&sub=0), [Закона](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038290&sub=0) N 189 и др.);

в) условиями договора социального найма (они могут предусматривать и любые другие дополнительные права нанимателя, если они не противоречат нормам [ЖК](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=0) и других федеральных законов);

3) несет и другие обязанности (помимо перечисленных в [п. 1-5 ч. 3 ст. 67](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=67031)), предусмотренные:

а) нормами самого [ЖК](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=0) (например, он должен получить согласие наймодателя на переустройство или перепланировку, на вселение временных жильцов, на заключение договора поднайма и др., см. комментарий к [ст. 23](#sub_23), [77](#sub_77), [80](#sub_80) ЖК);

б) положениями других федеральных законов (например, [ГК](http://garant.mipcnet.org/document?id=10064072&sub=0), [Закона](http://garant.mipcnet.org/document?id=12015118&sub=0) о санитарном благополучии, [Закона](http://garant.mipcnet.org/document?id=10003955&sub=0) о пожарах и др.);

в) условиями договора социального найма (например, в них обязанность проведения капитального ремонта может быть возложена именно на нанимателя).

2. В соответствии с [ч. 1 ст. 67](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=6701) наниматель жилого помещения по договору социального найма вправе:

1) вселять (в порядке, установленном [ЖК](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=0)) в занимаемое им жилое помещение иных лиц, в частности:

а) членов своей семьи (см. [комментарий](#sub_69) к ст. 69 ЖК);

б) поднанимателей (см. [комментарий](#sub_76) к ст. 76 ЖК);

в) граждан, которые вселяются вместе с поднанимателем;

г) временных жильцов (см. [комментарий](#sub_80) к ст. 80 ЖК);

2) сдавать жилое помещение в поднаем. При этом он должен заключить договор поднайма (см. [комментарий](#sub_76) к ст. 76-79 ЖК);

3) разрешать проживание в жилом помещении временных жильцов (они это могут оформить и письменным соглашением);

4) осуществлять обмен (см. о порядке и условиях такого обмена, а также о случаях, когда обмен недопустим, [комментарий](#sub_72) к ст. 72-73 ЖК) или замену (например, большой квартиры на меньшую квартиру, см. об этом [комментарий](#sub_81) к ст. 81 ЖК) занимаемого жилого помещения;

5) требовать (в том числе путем подачи письменного заявления, устного обращения, в судебном порядке и т.д.) от наймодателя своевременного проведения капитального ремонта (по общему правилу именно наймодатель обязан проводить такой ремонт, см. [комментарий](#sub_65) к ст. 65 ЖК) жилого помещения, участия в содержании общего имущества (например, чердаков, коридоров, лифтовых шахт, лестничных площадок и т.п., см. об этом [комментарий](#sub_36) к ст. 36 ЖК) в многоквартирном доме, а также предоставления коммунальных услуг (например, по газоснабжению, водоснабжению, теплоснабжению, энергоснабжению и т.д., см. [комментарий](#sub_154) к ст. 154 ЖК).

3. В соответствии с [ч. 3 ст. 67](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=6703) наниматель жилого помещения по договору социального найма обязан:

1) использовать жилое помещение по назначению и в пределах, которые установлены положениями ЖК. При этом следует учитывать, что в соответствии со [ст. 17](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=17) ЖК (см. [комментарий](#sub_17) к ней):

а) жилое помещение предназначено для проживания;

б) допускается использование жилого помещения для осуществления профессиональной деятельности (например, адвоката, детского врача);

в) не допускается размещение в жилом помещении промышленных производств;

2) обеспечивать сохранность жилого помещения. Это означает, что наниматель должен бережно относиться к:

а) самому помещению (например, не разрушать его, не выводить из строя перекрытия, двери, не допускать демонтажа перегородок и т.п.);

б) оборудованию жилого помещения (например, санитарно-технического, газового, электрического, теплоснабжения и т.п.);

в) любому иному имуществу данного жилого помещения, обеспечивающему его использование по назначению;

3) поддерживать надлежащее состояние жилого помещения. Речь, в частности, идет о том, что наниматель должен:

а) своевременно производить уборку помещения, не захламлять его, не допускать появления насекомых, грызунов, иных паразитов;

б) соблюдать противопожарные, санитарно-гигиенические, экологические, технические и тому подобные нормы и требования, установленные при использовании жилого помещения;

4) проводить текущий ремонт жилого помещения. При этом необходимо учитывать, что текущий ремонт:

а) по общему правилу осуществляется именно нанимателем. Однако условиями договора социального найма может быть предусмотрено, что и обязанность по проведению текущего ремонта возлагается на наймодателя;

б) включает замену обоев, покраску окон, дверей, устранение мелких неисправностей, сколов стен, сантехнического и иного оборудования и т.п.;

в) должен проводиться своевременно и систематически (например, в соответствии с условиями договора социального найма);

г) проводится за счет средств нанимателя. Лишь в случаях, особо предусмотренных федеральными законами либо законами субъектов РФ, расходы на проведение текущего ремонта могут быть отнесены за счет соответствующего бюджета (например, если нанимателем является инвалид Великой Отечественной войны, одинокая многодетная мать и т.д.);

5) своевременно (в сроки, установленные в договоре социального найма или нормами [ст. 155](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=155) ЖК, см. [комментарий](#sub_155)) и в полном объеме вносить плату за жилое помещение и за коммунальные услуги (например, за водоснабжение, канализацию, теплоснабжение и т.д.);

6) информировать (путем подачи письменных заявлений, устного обращения, направления писем, телеграмм и т.д.) наймодателя (в сроки, установленные условиями договора социального найма) об изменении оснований и условий (см. об этом подробный [комментарий](#sub_49) к ст. 49-56 ЖК), дающих право пользования жилым помещением по договору социального найма.

Об ответственности нанимателя см. [комментарий](#sub_68) к ст. 68 ЖК. О правах и обязанностях членов семьи нанимателя см. [комментарий](#sub_69) к ст. 69 ЖК. О правах и обязанностях временно отсутствующего нанимателя см. [комментарий](#sub_71) к ст. 71 ЖК. О судебной практике см. БВС. 2007. N 8

[Статья 68.](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=68) Ответственность нанимателя жилого помещения по договору социального найма

1. Если наниматель жилого помещения по договору социального найма не исполняет обязанностей, предусмотренных жилищным законодательством (см. об этом подробный [комментарий](#sub_67) к ст. 67 ЖК) или условиями договора социального найма (а последними на нанимателя могут быть возложены и дополнительные по сравнению с законодательством обязанности, например по проведению капитального ремонта), то он несет ответственность, предусмотренную нормами:

1) гражданского законодательства. В частности, он должен:

а) возмещать наймодателю причиненные убытки ([ст. 15](http://garant.mipcnet.org/document?id=10064072&sub=15), [393](http://garant.mipcnet.org/document?id=10064072&sub=393) ГК);

б) уплачивать неустойки, штрафы, пени в порядке и в размерах, установленных законом или договором ([ст. 330-333](http://garant.mipcnet.org/document?id=10064072&sub=330) ГК);

в) возмещать вред, причиненный имуществу наймодателя (по нормам [ст. 1064-1067](http://garant.mipcnet.org/document?id=10064072&sub=201064), [1073-1080](http://garant.mipcnet.org/document?id=10064072&sub=1073), [1083](http://garant.mipcnet.org/document?id=10064072&sub=1083) ГК);

г) уплатить сумму неосновательного обогащения (например, вследствие неуплаты за жилье, за коммунальные услуги, [ст. 1102-1109](http://garant.mipcnet.org/document?id=10064072&sub=1102) ГК, см. комментарий);

2) административного законодательства. В частности, наниматель может быть привлечен к административной ответственности по:

а) [ст. 6.4](http://garant.mipcnet.org/document?id=12025267&sub=64) КоАП (за нарушение санитарно-эпидемиологических требований к эксплуатации жилых помещений);

б) [ст. 7.17](http://garant.mipcnet.org/document?id=12025267&sub=717) КоАП (за уничтожение или повреждение чужого имущества);

в) [ст. 7.19](http://garant.mipcnet.org/document?id=12025267&sub=719), [7.20](http://garant.mipcnet.org/document?id=12025267&sub=720) КоАП (за самовольное подключение к использованию электрической, тепловой энергии, к системам централизованного снабжения питьевой водой и водоотведения);

г) [ст. 7.21](http://garant.mipcnet.org/document?id=12025267&sub=721) КоАП (за нарушение правил пользования жилыми помещениями);

д) [ст. 7.21](http://garant.mipcnet.org/document?id=12025267&sub=721) КоАП (за нарушение правил содержания и ремонта жилых домов и (или) жилых помещений) и др.;

3) уголовного законодательства. Так, виновный наниматель может быть привлечен к уголовной ответственности за:

а) уничтожение или повреждение имущества по неосторожности ([ст. 168](http://garant.mipcnet.org/document?id=10008000&sub=168) УК);

б) нарушение санитарно-эпидемиологических правил ([ст. 236](http://garant.mipcnet.org/document?id=10008000&sub=236) УК);

в) вандализм ([ст. 214](http://garant.mipcnet.org/document?id=10008000&sub=214) УК) и др.

2. О том, что наряду с нанимателем к ответственности, предусмотренной законодательством за нарушение правил пользования жилыми помещениями и неисполнение своих обязанностей, могут быть привлечены:

1) поднаниматели и члены их семей, см. [комментарий](#sub_75) к ст. 75-78 ЖК;

2) временные жильцы, см. [комментарий](#sub_80) к ст. 80 ЖК;

3) члены семьи нанимателя, см. [комментарий](#sub_69) к ст. 69 ЖК;

4) временно отсутствующие в жилом помещении члены семьи нанимателя, см. [комментарий](#sub_71) к ст. 71 ЖК. О судебной практике см. БВС 2007. N 5 С. 26.

[Статья 69.](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=69) Права и обязанности членов семьи нанимателя жилого помещения по договору социального найма

1. Анализ [ст. 69](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=69) позволяет сделать ряд важных выводов:

1) "членов семьи нанимателя жилого помещения по договору социального найма" (упомянутых в [ст. 69](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=69)) следует отличать от:

а) членов семьи собственника жилого помещения (последние отличаются даже по составу от членов семьи нанимателя, см. [комментарий](#sub_31) к ст. 31 ЖК);

б) членов семьи поднанимателя жилого помещения (см. [комментарий](#sub_77) к ст. 77 ЖК);

в) временных жильцов жилого помещения (см. [комментарий](#sub_80) к ст. 80 ЖК);

г) от других родственников нанимателя (см. ниже);

2) к членам семьи нанимателя жилого помещения по договору социального найма относятся проживающие с ним совместно:

а) супруг нанимателя. Однако если супруг проживает отдельно (например, в другом городе), то для целей жилищного законодательства с 1 марта 2005 г. такой супруг не признается членом семьи нанимателя;

б) дети нанимателя (которые проживают с ним), в том числе:

- совершеннолетние и несовершеннолетние;

- усыновленные и удочеренные;

- дееспособные и недееспособные (ограниченно дееспособные);

в) родители самого нанимателя. Однако к членам семьи последнего не относятся родители супруга нанимателя;

3) другие родственники (например, братья, сестры, бабушки), а также нетрудоспособные иждивенцы (например, тетя, дядя и др.) признаются (во внесудебном порядке) членами семьи нанимателя при наличии двух условий:

а) они должны быть вселены в жилое помещение именно в качестве членов семьи нанимателя;

б) ведут общее хозяйство (например, совместно покупают продукты, совместно используют бытовые приборы, несут расходы на их содержание и т.д.) с нанимателем жилого помещения;

4) иные лица (т.е. не входящие даже в состав "других родственников") могут быть признаны "членами семьи" нанимателя жилого помещения по договору социального найма только на основании вступившего в законную силу решения суда.

2. Комментируемая статья устанавливает, что члены семьи нанимателя жилого помещения по договору социального найма:

1) должны быть указаны в тексте договора социального найма жилого помещения. Это отражено также в [форме](http://garant.mipcnet.org/document?id=12040282&sub=1000) "Типового договора социального найма жилого помещения", утвержденного Правительством РФ (см. об этом [комментарий](#sub_63) к ст. 63 ЖК). Если член семьи ошибочно не был указан в указанном договоре, то членство в семье (как факт, имеющий юридическое значение) устанавливается в судебном порядке. В связи с тем что состав членов семьи может измениться (например, при рождении детей нанимателя), в договор социального найма могут быть внесены соответствующие изменения и дополнения;

2) имеют равные с нанимателем права. Это означает, в частности, что и члены семьи нанимателя жилого помещения:

а) вселяются в указанные помещения;

б) участвуют в решении вопроса о заключении договора поднайма (см. [комментарий](#sub_76) к ст. 76 ЖК);

в) дают согласие на проживание в жилом помещении временных жильцов (см. [комментарий](#sub_80) к ст. 80 ЖК);

г) имеют иные права, предусмотренные [ЖК](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=0) (см. об этом подробный [комментарий](#sub_67) к ст. 67 ЖК);

3) несут равные с нанимателем обязанности. В частности, они обязаны:

а) обеспечивать сохранность жилого помещения и поддерживать его надлежащее состояние;

б) использовать жилое помещение только по его прямому назначению (т.е. для проживания в нем, для размещения личных вещей и т.д.);

в) своевременно (если они относятся к дееспособным гражданам либо к ограниченно дееспособным гражданам) осуществлять (либо участвовать в этом):

текущий ремонт жилого помещения (если по условиям договора эта обязанность не возложена на наймодателя);

оплату коммунальных услуг, оплату за жилье;

г) выполнять иные обязанности, предусмотренные нормами жилищного законодательства. Дееспособные члены семьи солидарно (в соответствии со [ст. 322-326](http://garant.mipcnet.org/document?id=10064072&sub=322) ГК) с нанимателем отвечают по обязательствам, вытекающим из договора социального найма.

3. Если гражданин перестал быть членом семьи нанимателя жилого помещения (например, вследствие расторжения брака, отмены усыновления и т.п.), то он:

1) обязан по общему правилу освободить жилое помещение;

2) в той мере, в какой продолжает проживать в занимаемом жилом помещении (например, в соответствии с решением суда), он:

а) имеет такие же права, какие имеют сам наниматель и члены его семьи (см. выше);

б) наравне с ними несет обязанности по сохранности жилого помещения и поддержанию его в надлежащем состоянии;

3) самостоятельно (т.е. не как член семьи, а индивидуально) отвечает по своим обязательствам (например, по оплате жилого помещения, по уплате коммунальных платежей и т.д.), вытекающим из условий договора социального найма.

4. Для правильного применения [ст. 69](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=69) нужно также учитывать положения [ст. 6-8](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038290&sub=6) Закона N 189, устанавливающие, в частности, что:

1) члены семьи нанимателя и сам наниматель, принятые на учет (в целях последующего предоставления им жилых помещений по договорам социального найма) до 1 марта 2005 г., сохраняют право состоять на таком учете и после 1 марта 2005 г., до получения ими жилых помещений;

2) указанные граждане могут быть сняты с учета не только по основаниям, предусмотренным в [ст. 56](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=56) ЖК, но и при утрате ими оснований, которые до 1 марта 2005 г. давали им право на получение жилых помещений по договору социального найма;

3) если наниматели и члены их семей пользовались до 1 марта 2005 г. служебными помещениями и общежитиями, принадлежавшими государственным или муниципальным предприятиям и учреждениям и впоследствии переданным в ведение ОМСУ, то к отношениям по пользованию указанными гражданами такими помещениями подлежат применению нормы [ЖК](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=700) о договоре социального найма;

4) впредь до внесения соответствующих изменений и дополнений в федеральные законы сохраняется существовавший до 1 марта 2005 г. порядок предоставления льгот по оплате жилья и коммунальных услуг. О судебной практике см. БВС 2007. N 5 С. 27.

[Статья 70.](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=70) Право нанимателя на вселение в занимаемое им жилое помещение по договору социального найма других граждан в качестве членов своей семьи

1. Применяя правила [ст. 70](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=70), нужно учесть, что наниматель по договору социального найма жилого помещения (о том, кто может выступать в качестве нанимателя, см. подробный комментарий к [ст. 49](#sub_49), [60](#sub_60) ЖК) должен получить предварительное (т.е. до фактического вселения) согласие:

1) всех членов своей семьи (т.е. проживающих к моменту получения такого согласия совместно с ним в одном жилом помещении супруга, детей, родителей нанимателя, а также других лиц, которые в соответствии с [ч. 1 ст. 69](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=6901) ЖК относятся к числу "членов семьи нанимателя", см. [комментарий](#sub_69) к ней) для того, чтобы вселить в занимаемое ими (т.е. нанимателем и указанными выше лицами) по договору социального найма жилое помещение следующих лиц:

а) своего супруга (если наниматель, например, проживал в жилом помещении со своими родителями и потом женился);

б) своих детей (в том числе и усыновленных);

в) своих родителей (например, если наниматель проживал в квартире с женой и детьми и намерен вселить родителей, которые ранее проживали в деревне);

2) в письменной форме. Устное согласие не является достаточным основанием для вселения. Впредь до утверждения Правительством РФ соответствующей формы бланка такого согласия оно может быть составлено в произвольной форме, главное, чтобы согласие было дано в письменном виде и однозначно выражало волю лиц, давших такое согласие. Наниматель должен получить согласие:

а) и от временно отсутствующих членов своей семьи (например, сына, который проходит действительную военную службу в армии, дочери, которая учится в другом городе и проживает в вузовском общежитии, и т.д.);

б) как от совершеннолетних, так и от несовершеннолетних (за последних данную сделку могут совершить их законные представители, например другой родитель). Если один или несколько членов семьи являются недееспособными или ограниченно дееспособными, то от их имени согласие могут дать их опекуны, попечители, иные законные представители;

3) всех членов семьи (в том числе и временно отсутствующих), а также наймодателя (о последнем см. подробный [комментарий](#sub_60) к ст.60 ЖК), для того чтобы вселить в жилое помещение:

а) других граждан (т.е. лиц, не относящихся к "членам семьи нанимателя");

б) указанных лиц именно в качестве проживающих с ним членов семьи (например, вселить своего брата как будущего члена своей семьи).

И в данном случае согласие должно быть дано в письменной форме.

2. Для правильного применения [ст. 70](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=70) нужно также учитывать, что:

1) наймодатель может запретить (например, в форме прямого предписания не вселять либо в форме отказа дать согласие на вселение) нанимателю вселение граждан (в качестве проживающих совместно с ним членов его семьи) только в том случае, когда вследствие вселения таких граждан общая площадь жилого помещения (она определяется по правилам [ст. 15](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=15) ЖК, см. [комментарий](#sub_15) к ней) на одного члена семьи (включая и вновь вселенных) составит менее учетной нормы (ее следует определять по правилам [ч. 4 ст. 50](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=5004) ЖК и отличать от так называемой нормы предоставления площади, см. об этих понятиях подробный [комментарий](#sub_50) к ст. 50 ЖК). Иных оснований, дающих нанимателю право запретить вселение указанных выше граждан, с 1 марта 2005 г. не существует;

2) не требуется согласия ни наймодателя, ни других членов семьи нанимателя на вселение к родителям их несовершеннолетних детей (в данном случае к последним относятся лица, не достигшие к моменту вселения полных 18 лет: вывод основан на систематическом толковании [ст. 70](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=70) ЖК и [ст. 21](http://garant.mipcnet.org/document?id=10064072&sub=21), [26](http://garant.mipcnet.org/document?id=10064072&sub=26), [28](http://garant.mipcnet.org/document?id=10064072&sub=28) ГК, а также [ст. 54](http://garant.mipcnet.org/document?id=10005807&sub=54) СК). В практике возник ряд вопросов:

а) имеются ли в виду только несовершеннолетние дети нанимателя или и несовершеннолетние дети других членов семьи (например, ребенок дочери нанимателя)? Данное положение [ст. 70](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=70) распространяется на несовершеннолетних детей всех членов семьи (поэтому на вселение дочерью нанимателя своего ребенка не требуется согласия ни нанимателя, ни других членов его семьи, ни наймодателя);

б) распространяются ли эти правила на случаи вселения родителем своего ребенка, которому нет еще 18 лет, но он прошел процедуру эмансипации? Систематическое толкование [ст. 70](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=70) ЖК и [ст. 27](http://garant.mipcnet.org/document?id=10064072&sub=27) ГК не позволяет дать утвердительный ответ на это вопрос;

в) не противоречат ли правила [ст. 70](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=70) правилам [ч. 1 ст. 51](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=5101) ЖК (о том, что при предоставлении жилых помещений по договорам социального найма заселение одной комнаты лицами разного пола, за исключением супругов, допускается только с их согласия)? В данном случае противоречия нет: дело в том, что в [ст. 51](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=51) ЖК (см. [комментарий](#sub_51) к ней) регулируются отношения по предоставлению жилого помещения, а в [ст. 70](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=70) - отношения по вселению лиц в жилое помещение, которое ранее уже было предоставлено;

3) вселение в жилое помещение граждан в качестве членов семьи (а не в качестве "других лиц", не в качестве поднанимателей, не в качестве "временных жильцов" и т.д.) влечет необходимость внесения изменений и дополнений в текст договора найма жилого помещения (в части указания в нем нового члена семьи нанимателя). Это предусмотрено и в "[Типовом договоре](http://garant.mipcnet.org/document?id=12040282&sub=1000) социального найма жилого помещения", утвержденном Правительством РФ (см. [комментарий](#sub_63) к ст. 63 ЖК).

[Статья 71.](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=71) Права и обязанности временно отсутствующих нанимателя жилого помещения по договору социального найма и членов его семьи

1. В соответствии со [ст. 71](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=71) не влечет изменения прав и обязанностей по договору социального найма временное отсутствие:

1) самого нанимателя по договору социального найма (о том, кто может быть нанимателем по данному договору, см. комментарий к [ст.49](#sub_49), [60](#sub_60) ЖК);

2) членов семьи нанимателя (его супруга, детей, родителей, иных лиц, отнесенных (для целей жилищного законодательства!) к "членам семьи нанимателя" правилами [ст. 69](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=69) ЖК, см. [комментарий](#sub_69) к ней);

3) как одного из указанных выше лиц, так и всех этих граждан одновременно.

2. Для правильного применения [ст. 71](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=71) нужно иметь в виду, что:

1) продолжительность (например, полгода, месяц, 3 года и т.д.) временного отсутствия, а также причина такого отсутствия (например, служба в армии, осуждение к лишению свободы) роли в данном случае не играют;

2) круг прав и обязанностей нанимателя следует определять в соответствии со [ст. 67](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=67) ЖК (см. [комментарий](#sub_67));

3) круг прав и обязанностей членов семьи нанимателя следует определять в соответствии со [ст. 69](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=69) ЖК.

[Статья 72.](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=72) Право на обмен жилыми помещениями, предоставленными по договорам социального найма

1. Обмен жилыми помещениями, предоставленными по договорам социального найма (упомянутый в [ст. 72](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=72)):

1) допускается только на жилое помещение, также предоставленное по договору социального найма. Иначе говоря, по общему правилу не допускается обмен жилого помещения, предоставленного по договору социального найма, например, на жилое помещение, принадлежащее гражданину на праве частной собственности;

2) допускается и в случаях, когда обмениваемые жилые помещения (предоставленные по договору социального найма) находятся в одном населенном пункте (так называемый внутригородской обмен) и даже в одном жилом доме, так и в случаях, когда жилые помещения расположены в разных домах и даже в разных населенных пунктах (так называемый междугородний обмен). Не играет роли, что дома расположены в различных субъектах РФ, главное, чтобы они находились на территории РФ (за исключением случаев, когда федеральными законами та или иная часть территории РФ отнесена к закрытым территориям по соображениям государственной безопасности, обороны и т.п.);

3) может иметь место как между двумя нанимателями таких жилых помещений, так и в случаях, когда число участников сделки более двух. Иначе говоря, обмен осуществляется без ограничения количества его участников;

4) осуществляется в той мере, в какой:

а) соблюдены требования [ч. 1 ст. 70](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=7001) ЖК (о необходимости иметь письменное согласие всех членов семьи и наймодателя, соблюдать учетную норму общей площади, приходящейся на одного члена семьи, и т.д. см. [комментарий](#sub_70) к ст. 70 ЖК);

б) отсутствуют условия, при которых обмен жилыми помещениями между нанимателями данных жилых помещений по договорам социального найма не допускается (см. об этом [комментарий](#sub_73) к ст. 73 ЖК);

в) не нарушен порядок оформления обмена жилыми помещениями (см. об этом [комментарий](#sub_74) к ст. 74 ЖК);

5) может быть признан недействительным в судебном порядке (см. об этом [комментарий](#sub_75) к ст. 75 ЖК).

2. Для осуществления обмена жилого помещения наниматель такого помещения по договору социального найма (о том, кто может быть нанимателем по данному договору, см. комментарий к [ст. 49](#sub_49), [60](#sub_60) ЖК) должен получить предварительное (т.е. до фактического осуществления обмена) письменное (если будет утверждена специальная форма - то по этой установленной форме) согласие:

1) наймодателя по договору социального найма (по общему правилу в качестве последнего выступают ОМСУ, а также госорганы, указанные в [ч. 8 ст. 49](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=4904) ЖК);

2) проживающих совместно с нанимателем членов его семьи. При этом:

а) не нужно получать согласие тех членов семьи, которые проживают отдельно от нанимателя (не совместно с ним);

б) нужно иметь согласие и временно отсутствующих (например, из-за службы в армии) членов семьи, которые проживают совместно с нанимателем.

Безусловно, для осуществления обмена необходимо согласие и другой стороны сделки. При этом обе стороны договора мены (как указывалось выше) должны быть нанимателями жилого помещения по договору социального найма.

3. Особые правила изложены в [ч. 2](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=7202) и [3 ст. 72](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=7203). Установлено, что:

1) проживающие совместно с нанимателем члены его семьи (см. об их составе [комментарий](#sub_69) к ст. 69 ЖК) вправе требовать (в том числе и в письменной форме, и путем устных обращений, просьб и т.п.) от нанимателя обмена занимаемого всеми ими жилого помещения на жилые помещения:

а) предоставленные по договорам социального найма другим нанимателям (или одному, или нескольким нанимателям: в конкретном случае в требовании может быть указано, что необходимо, например, данную квартиру разменять на две квартиры, на две комнаты и т.д.);

б) находящиеся в разных домах (т.е. не в том доме, в котором находится их жилое помещение);

в) находящиеся в одном доме, но в разных квартирах (например, занимаемое ими жилое помещение находится на пятом этаже данного дома, и члены семьи нанимателя требуют обменять ее на одну или две квартиры на третьем, шестом и т.д. этажах);

2) в той мере, в какой между нанимателями и членами его семьи не достигнуто письменного соглашения об обмене:

а) наниматель вправе обратиться в суд с требованиями о принудительном обмене занимаемого ими жилого помещения;

б) каждый из членов семьи (либо все они вместе) вправе также обратиться в суд с таким требованием;

в) суд (рассматривая указанные требования) должен учитывать любые заслуживающие внимания доводы и законные интересы всех лиц (в том числе и не обратившихся в суд с требованием), проживающих в обмениваемом жилом помещении. При этом речь идет не только о членах семьи нанимателя, но и о других лицах, которые проживают в этом жилом помещении. В практике возник вопрос: учитываются ли в данном случае интересы также поднанимателей и временных жильцов? Систематическое толкование [ст. 72](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=72), [75-80](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=75) ЖК (см. [комментарий](#sub_72) к ним) позволяет утвердительно ответить на этот вопрос.

4. Специфика правил [ч. 4 ст. 72](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=7204) состоит в том, что:

1) они применяются лишь в той мере, в какой обменивается жилое помещение, в котором проживают:

а) несовершеннолетние граждане (т.е. лица до 18 лет);

б) недееспособные либо ограниченно дееспособные (напомним, что лишь суд вправе признать гражданина недееспособным или ограниченно дееспособным в соответствии со [ст. 29](http://garant.mipcnet.org/document?id=10064072&sub=29), [30](http://garant.mipcnet.org/document?id=10064072&sub=30) ГК);

в) указанные выше граждане, относящиеся к членам семьи нанимателя (а не к "другим лицам", см. о них [комментарий](#sub_69) к ст. 69 ЖК);

2) они предписывают необходимость получения предварительного письменного согласия органа опеки и попечительства на обмен;

3) в соответствии с ними органы опеки и попечительства обязаны отказать в даче согласия на обмен, если обмен будет противоречить правам и законным интересам несовершеннолетних, недееспособных, ограниченно дееспособных членов семьи;

4) они обязывают органы опеки и попечительства вынести решение о даче согласия (либо об отказе в этом) не позднее 14 рабочих дней, отсчитываемых со дня, следующего за днем подачи заявления о даче согласия. Решение органа опеки и попечительства:

а) должно быть вручено (направлено) заявителю в этот же срок;

б) может быть обжаловано в судебном порядке.

[Статья 73.](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=73) Условия, при которых обмен жилыми помещениями между нанимателями данных помещений по договорам социального найма не допускается

1. Анализ [ст. 73](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=73) позволяет сделать ряд выводов:

1) в ней исчерпывающим образом перечислены условия, при которых обмен жилыми помещениями между нанимателями жилых помещений по договорам социального найма не допускается. Это означает, в частности, что:

а) ни субъекты РФ, ни ОМСУ не вправе устанавливать каких-либо иных условий;

б) ранее действовавшие требования к обмену жилыми помещениями с 1 марта 2005 г. не подлежат применению;

2) в случае нарушения условий, перечисленных в [ст. 73](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=73), уже заключенный договор обмена жилыми помещениями и даже новые договоры социального найма (заключенные с каждым из нанимателей в соответствии со [ст. 74](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=74) ЖК, см. подробный [комментарий](#sub_74) к ней),могут быть признаны недействительными в соответствии со [ст. 75](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=75) ЖК (см. [комментарий](#sub_75));

3) условия о недействительности ордера на жилое помещение, о его аннулировании и т.д. после 1 марта 2005 г. не могут считаться условиями, при которых обмен жилыми помещениями по договорам социального найма не допускается.

2. Согласно [ст. 73](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=73) обмен жилыми помещениями по договорам социального найма не допускается, если:

1) к нанимателю (к любому из них) обмениваемого жилого помещения предъявлен иск:

а) о расторжении договора социального найма жилого помещения (по основаниям, указанным в [ст. 83](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=83) ЖК, см. [комментарий](#sub_83) к ней);

б) об изменении договора социального найма жилого помещения (например, членом его семьи, см. об этом [комментарий](#sub_82) к ст. 82 ЖК);

2) право пользования (а по существу и право владения) обмениваемым помещением оспаривается (например, наймодателем, иными лицами) в судебном порядке. В практике возник вопрос: кто должен доказывать наличие данного препятствия к обмену? Закон не возлагает на нанимателя обязанность предоставлять наймодателю доказательства о том, что его право пользования жилым помещением никем не оспорено в суде. Однако другую сторону по договору обмена жилыми помещениями такой наниматель должен (об оспаривании его права пользования жилым помещением) предупредить. В противном случае сделка может быть признана недействительной как совершенная под влиянием заблуждения или обмана (т.е. в соответствии со [ст. 178](http://garant.mipcnet.org/document?id=10064072&sub=178), [179](http://garant.mipcnet.org/document?id=10064072&sub=179) ГК);

3) обмениваемое жилое помещение признано в установленном порядке непригодным для проживания. При этом следует руководствоваться "[Положением](http://garant.mipcnet.org/document?id=12044695&sub=1000) о признании помещения жилым помещением жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу" утвержденным [постановлением](http://garant.mipcnet.org/document?id=12044695&sub=0) Правительства РФ от 28.01.2006 N 47 (см. об этом [комментарий](#sub_15) к ст. 15 ЖК);

4) принято решение о сносе соответствующего жилого дома (где расположено хотя бы одно из обмениваемых жилых помещений) или о его переоборудовании для использования для других целей (иных, нежели проживание). При этом:

а) решение о сносе принимается в порядке, утвержденном Правительством РФ (см. об этом выше);

б) переоборудование дома (для использования его в иных, нежели проживание, целях) допускается после перевода такого дома в разряд нежилых помещений. В связи с этим необходимо соблюдать общие правила такого перевода, предусмотренные в [ст. 22-24](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=22) ЖК (см. [комментарий](#sub_22));

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

а) капитальный ремонт (упомянутый выше) по общему правилу - это обязанность наймодателя (см. об этом [комментарий](#sub_65) к ст. 65 ЖК);

б) проведение капитального ремонта осуществляется в соответствии с положениями [ст. 88](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=88) ЖК (см. [комментарий](#sub_88));

в) переустройство и перепланировка жилых помещений должны осуществляться с соблюдением порядка, предусмотренного в [ст. 25-29](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=25) ЖК (см. [комментарий](#sub_25));

6) в результате обмена в коммунальную квартиру (о том, какая квартира признается коммунальной, см. комментарий к [ст. 41](#sub_41), [42](#sub_42) ЖК) вселится гражданин, страдающий одной из тяжелых форм хронических заболеваний (например, лепрой, открытой формой туберкулеза и т.д.). [Перечень](http://garant.mipcnet.org/document?id=12037881&sub=1200) таких заболеваний утверждается Правительством РФ (о том, какие заболевания включены в указанный перечень, см. подробный [комментарий](#sub_51) к ст. 51 ЖК).

О возмещении убытков нанимателю, который действовал правомерно и добросовестно при обмене жилыми помещениями, см. [комментарий](#sub_75) к ст. 75 ЖК.

[Статья 74.](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=74) Оформление обмена жилыми помещениями между нанимателями данных помещений по договорам социального найма

1. Договор об обмене жилыми помещениями (упомянутый в [ст. 74](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=74)):

1) заключается исключительно:

а) между нанимателями по договору социального найма жилых помещений (о том, кто может быть нанимателем по такому договору, см. комментарий к [ст. 49](#sub_49), [60](#sub_60) ЖК);

б) в письменной форме. При этом из всех разновидностей письменной формы договора, предусмотренных в [ст. 434](http://garant.mipcnet.org/document?id=10064072&sub=434) ГК (подробнее об этом см. в книге: Гуев А.Н. Постатейный комментарий к части 1 ГК РФ. 3-е изд. М.: ИНФРА-М, 2003), договор об обмене жилыми помещениями заключается только путем составления одного документа, подписанного сторонами (в необходимом количестве экземпляров). В практике возник вопрос: подлежит ли государственной регистрации данный договор? Систематическое толкование [ст. 74](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=74), с одной стороны, и [ст. 18](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=18) ЖК, [ст. 567-571](http://garant.mipcnet.org/document?id=10064072&sub=567), [671-688](http://garant.mipcnet.org/document?id=10064072&sub=671) ГК, норм [Закона](http://garant.mipcnet.org/document?id=11801341&sub=0) о недвижимости - с другой, показывает, что данный договор государственной регистрации не подлежит (не следует упускать из виду, что наниматели не приобретают права собственности на жилое помещение);

2) представляется в оригинале (после его подписания сторонами) в ОМСУ (а в г. Москве, Санкт-Петербурге - в соответствующий городской орган исполнительной власти) либо в иной орган, указанный в [ч. 4 ст. 49](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=4904) ЖК (т.е. наймодателю). При этом данный договор представляется:

а) каждым нанимателем "своему" наймодателю (т.е. наймодателю, с которым он ранее уже заключил договор социального найма на обмениваемое жилое помещение);

б) наймодателю для принятия последним решения о даче согласия на обмен жилыми помещениями или об отказе дать такое согласие. Данное решение:

должно быть принято наймодателем не позднее 10 рабочих дней (т.е. при исчислении этого срока выходные и нерабочие праздничные дни из подсчета исключаются), отсчитываемых со следующего дня после дня обращения нанимателей;

должно быть оформлено в письменной форме (впредь до утверждения специального бланка такой формы данный документ можно составлять в произвольной форме, главное, чтобы решение выражало волю наймодателя, содержало дату и место его составления, необходимые подписи и тому подобные реквизиты, обычные для документов, выдаваемых наймодателями);

выдается на руки нанимателям (либо направляется им заказным почтовым отправлением) не позднее 10 рабочих дней со дня обращения (указанных выше). Решение может быть выдано и представителю нанимателя (уполномоченному, например, соответствующей доверенностью);

3) может служить основанием для фактического обмена только в том случае, если в упомянутом выше решении наймодателя дано согласие на обмен. Решение наймодателя об отказе в даче согласия на обмен может быть принято только в случаях, если:

а) к нанимателю обмениваемого жилого помещения (хотя бы к одному из нанимателей) предъявлен иск о расторжении или об изменении договора социального найма жилого помещения;

б) право пользования хотя бы одним из обмениваемых жилых помещений оспаривается в судебном порядке;

в) любое из обмениваемых жилых помещений признано в установленном порядке непригодным для проживания;

г) было принято в установленном порядке решение о сносе или о переоборудовании жилого помещения для использования в других целях (не связанных с проживанием);

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

е) в результате обмена в коммунальную квартиру вселяется гражданин, страдающий, например, туберкулезом в открытой форме, иными заболеваниями, включенными в [Перечень](http://garant.mipcnet.org/document?id=12037881&sub=1200), утвержденный Правительством РФ, в соответствии со [ст. 51](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=51) ЖК (см. [комментарий](#sub_51)).

Отказ наймодателя в даче согласия на обмен жилыми помещениями может быть обжалован любым из нанимателей в судебном порядке (см. также [комментарий](#sub_73) к ст. 73 ЖК);

4) может быть признан недействительным по основаниям, установленным действующим [ГК](http://garant.mipcnet.org/document?id=10064072&sub=10092) (см. [комментарий](#sub_75) к ст. 75 ЖК).

2. Анализ норм [ст. 74](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=74) показывает также, что:

1) указанные в [ст. 74](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=74) договор об обмене жилыми помещениями и решение наймодателей о согласии на обмен (при этом речь идет о том, что решение о согласии должен принять каждый из наймодателей, согласие одного из них не является достаточным в данном случае):

а) служат основанием для расторжения ранее заключенных договоров социального найма (т.е. налицо еще одно основание для расторжения такого договора, не упомянутое в [ст. 83](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=83) ЖК, см. [комментарий](#sub_83)) с гражданами, которые обмениваются жилыми помещениями. Таким образом, необходимо одновременное наличие и решения о согласии на обмен, и самого договора об обмене жилыми помещениями. Отсутствие хотя бы одного из указанных документов означает, что договор социального найма по данному основанию расторгнут быть не может;

б) являются основанием для заключения новых договоров социального найма с каждым из обменивающихся жилыми помещениями нанимателей. Такой договор с нанимателями заключает каждый из давших согласие на обмен наймодателей (после предоставления этому наймодателю договора об обмене и решения о даче согласия на обмен);

в) служат предпосылкой для вселения нанимателей (и членов их семей) в обмениваемые ими жилые помещения. Однако основанием для такого вселения является все же новый договор социального найма, заключенный соответственно каждым наймодателем с каждым из нанимателей, которые обменяли жилые помещения;

2) расторжение "старых" договоров социального найма и заключение "новых" таких договоров осуществляются не позднее (раньше - можно) 10 рабочих дней (т.е. и в данном случае нерабочие дни из подсчета исключаются), отсчитываемых со дня, следующего за днем обращения к соответствующему наймодателю каждого из нанимателей и предоставления последним указанных выше договора об обмене и решения о даче согласия на обмен.

О том, кто вправе вселиться (наряду с нанимателями) в жилые помещения (которыми наниматели обменялись), см. комментарий к [ст.67](#sub_67), [69](#sub_69) ЖК.

[Статья 75.](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=75) Признание обмена жилыми помещениями, предоставленными по договорам социального найма, недействительным

1. Обмен жилыми помещениями, предоставленными по договорам социального найма, может быть признан недействительным:

1) только в судебном порядке. Ни ОМСУ, ни госорганы не вправе принять решение о признании обмена недействительным;

2) по основаниям, установленным нормами действующего [ГК](http://garant.mipcnet.org/document?id=10064072&sub=0). Такие основания предусмотрены, в частности, в:

а) [ст. 168](http://garant.mipcnet.org/document?id=10064072&sub=168) ГК (о недействительности сделок, не соответствующих закону или иным правовым актам);

б) [ст. 169](http://garant.mipcnet.org/document?id=10064072&sub=169) ГК (о недействительности сделок, совершенных с целью, противной основам правопорядка и нравственности);

в) [ст. 170](http://garant.mipcnet.org/document?id=10064072&sub=170) ГК (о недействительности мнимой или притворной сделки);

г) [ст. 171](http://garant.mipcnet.org/document?id=10064072&sub=171) ГК (о недействительности сделки, совершенной гражданином, признанным недееспособным);

д) [ст. 176](http://garant.mipcnet.org/document?id=10064072&sub=176) ГК (о недействительности сделок, совершенных гражданином, ограниченным судом в дееспособности);

е) [ст. 178](http://garant.mipcnet.org/document?id=10064072&sub=178) ГК (о недействительности сделок, совершенных под влиянием заблуждения);

ж) [ст. 179](http://garant.mipcnet.org/document?id=10064072&sub=179) ГК (о недействительности сделки, совершенной под влиянием обмана, насилия, злонамеренного соглашения представителя одной стороны с другой стороной или стечения тяжелых обстоятельств);

3) в случае, если при обмене нарушены требования самого ЖК (например, обмен совершен, несмотря на наличие условий, перечисленных в [п. 1-6 ст. 73](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=7301) ЖК, см. [комментарий](#sub_7301) к ней).

2. В случае признания судом обмена жилыми помещениями недействительным:

1) договор обмена жилыми помещениями по договорам социального найма утрачивает силу с момента вступления решения суда в законную силу;

2) договоры социального найма, заключенные нанимателями на основании такого договора, также утрачивают силу;

3) наниматели (и члены их семей, иные лица, которые были ими вселены) подлежат переселению в ранее занимаемые ими жилые помещения;

4) отменяются решения наймодателей о даче согласия на обмен (см. [комментарий](#sub_74) к ст. 74 ЖК);

5) наниматель, который совершил неправомерные действия (например, ввел в заблуждение другую сторону), обязан возместить другой стороне убытки, причиненные таким обменом. Размер убытков определяется в соответствии со [ст. 15](http://garant.mipcnet.org/document?id=10064072&sub=15), [393](http://garant.mipcnet.org/document?id=10064072&sub=393) ГК.

[Статья 76.](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=76) Поднаем жилого помещения, предоставленного по договору социального найма

1. Договор поднайма жилого помещения, предоставленного по договору социального найма:

1) вправе заключить лишь участники, которыми могут быть:

а) с одной стороны, наниматель по договору социального найма жилого помещения. Иначе говоря, речь идет о гражданине РФ, который отвечает признакам, указанным в [ст. 49](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=49) ЖК (см. [комментарий](#sub_49)) и который заключил ранее договор социального найма в соответствии со [ст. 60](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=60), [62](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=62), [63](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=63) ЖК (см. [комментарий](#sub_60) к ним). В договоре поднайма данный наниматель по существу занимает место наймодателя;

б) с другой стороны - поднаниматель. Им может быть как гражданин РФ (в том числе и не относящийся к категории малоимущих), так и иностранный гражданин либо лицо без гражданства. В договоре поднайма данное лицо, по существу, занимает место нанимателя;

2) может быть заключен только в письменной форме (путем составления одного документа, подписанного сторонами; экземпляров может быть несколько, см. [комментарий](#sub_77) к ст. 77 ЖК);

3) заключается только после получения письменного согласия наймодателя по договору социального найма жилого помещения (о том, кто выступает наймодателем по данному договору, см. [комментарий](#sub_60) к ст. 60 ЖК). Впредь до утверждения формы бланка такого согласия данное согласие может быть составлено в произвольной форме, но в любом случае оно должно быть письменным;

4) является производным от договора социального найма. Иначе говоря, необходимой предпосылкой заключения договора поднайма является заключенный ранее (в отношении того же жилого помещения) договор социального найма;

5) имеет в качестве своего предмета передачу поднанимателю за плату жилого помещения (либо его части) для проживания. Таким образом, необходимо учитывать, что по договору поднайма жилое помещение передается не целиком, а частично (например, в одной комнате продолжает жить наниматель, а в двух других комнатах - поднаниматель и члены его семьи). В практике возник вопрос: может ли наниматель по договору социального найма жилого помещения сдать в поднаем все жилое помещение на 6 месяцев, а сам на это время переехать (для проживания) на дачу? По общему правилу в жилом помещении (которое сдается в поднаем) наниматель также продолжает (одновременно с поднанимателем) проживать. Однако в конкретном случае наниматель может временно проживать в другом жилом помещении, а все жилое помещение сдавать поднанимателю, [ст. 76](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=76) это не противоречит;

6) может быть заключен при наличии следующих дополнительных условий:

а) наниматель должен получить предварительное (т.е. до фактической сдачи жилого помещения в поднаем) согласие членов своей семьи. При этом согласие должно быть получено:

в письменной форме (например, в виде документа (акта, заявления, соглашения и т.п.), выражающего согласие членов семьи нанимателя на сдачу жилого помещения в поднаем);

только от членов семьи, которые совместно с нанимателем проживают в жилом помещении. Иные члены семьи (например, проживающие отдельно от нанимателя) в [ч. 1 ст. 76](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=7601) не имеются в виду: не нужно иметь согласия и других лиц, проживающих в жилом помещении, но не отнесенных к "членам семьи нанимателя" (см. об этом [комментарий](#sub_69) к ст. 69 ЖК). В практике возник вопрос: нужно ли получить письменное согласие временно отсутствующих членов семьи нанимателя? Систематическое толкование ст. 76 и [71](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=71) ЖК позволяет утвердительно ответить на этот вопрос;

б) если после сдачи жилого помещения в поднаем общая площадь жилого помещения (о том, что входит в "общую площадь", см. подробный [комментарий](#sub_15) к ст. 15 ЖК), которая приходится на одного проживающего в этом жилом помещении, составит не менее учетной нормы (об этой норме и об отличиях ее от "нормы предоставления жилой площади" см. [комментарий](#sub_50) к ст. 50 ЖК). Впрочем, в коммунальной квартире (о том, какая квартира признается коммунальной, см. [комментарий](#sub_41) к ст. 41 ЖК) общая площадь жилого помещения на одного проживающего должна составлять не менее нормы предоставления;

7) в случаях, когда в поднаем передается жилое помещение, находящееся в коммунальной квартире (например, наниматель из двух комнат, которые он занимает в коммунальной квартире, собирается сдать в поднаем одну комнату), может быть заключен лишь при условии, что получено предварительное письменное согласие следующих лиц:

а) всех нанимателей жилых помещений. Имеются в виду граждане, которые по самостоятельным договорам социального найма занимают другие жилые помещения в данной коммунальной квартире;

б) всех проживающих совместно с такими нанимателями членов их семей;

в) всех собственников жилых помещений (если некоторые из жилых помещений в коммунальной квартире принадлежат на праве собственности не наймодателю, а другим лицам), а также проживающих совместно с ними членов их семей. В практике возник вопрос: если в коммунальной квартире одно жилое помещение принадлежит на праве собственности юридическому лицу, то следует ли получать согласие юридического лица? Да, безусловно: такое согласие должно быть получено от органов управления этим юридическим лицом.

2. При заключении договора поднайма следует также учитывать, что:

1) поднаниматель не приобретает самостоятельного права пользования жилым помещением. Это означает, что права, перечисленные в [ст. 67](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=67) ЖК (см. [комментарий](#sub_67) к ней), принадлежат не поднанимателю, а нанимателю. Например, лишь с согласия нанимателя поднаниматель может размещать в квартире мебель, вселять своих родственников и т.п. Даже вселение членов семьи поднанимателя должно быть отражено в тексте договора поднайма;

2) ответственным перед наймодателем по договору социального найма остается именно наниматель (а не поднаниматель). Это, в частности, означает, что наниматель отвечает за своевременное внесение платы за жилое помещение, за коммунальные услуги, за текущий ремонт и т.д.;

3) не допускается передача жилого помещения в поднаем, если:

а) в жилом помещении проживает лицо, которое страдает одной из тяжелых форм хронических заболеваний, включенных в [Перечень](http://garant.mipcnet.org/document?id=12037881&sub=1200) таких заболеваний, утвержденный Правительством РФ (см. об этом подробный [комментарий](#sub_51) к ст. 51 ЖК);

б) в жилое помещение вселяется такой больной;

в) это прямо предусмотрено нормами федерального закона (субъекты РФ не могут в своих законах устанавливать такие запреты).

[Статья 77.](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=77) Договор поднайма жилого помещения, предоставленного по договору социального найма

1. Анализируемая [статья](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=77) посвящена договору поднайма жилого помещения, предоставленного ранее по договору социального найма. Договор поднайма:

1) заключается только в письменной форме. Из всех разновидностей письменной формы договора, предусмотренных в [ст. 434](http://garant.mipcnet.org/document?id=10064072&sub=434) ГК, данный договор заключается только путем составления одного документа, подписанного сторонами (в необходимом количестве экземпляров). В случае если письменная форма договора поднайма не соблюдена, то данный договор не считается заключенным (это вытекает из [ст. 432](http://garant.mipcnet.org/document?id=10064072&sub=432) ГК). В практике возник вопрос: подлежит ли государственной регистрации договор поднайма? Систематическое толкование [ст. 18](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=18), [77](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=77) ЖК, а также [ст. 131](http://garant.mipcnet.org/document?id=10064072&sub=131), [164](http://garant.mipcnet.org/document?id=10064072&sub=164), [674](http://garant.mipcnet.org/document?id=10064072&sub=674) ГК показывает, что договор поднайма жилого помещения не подлежит государственной регистрации. Не предусмотрена такая регистрация и [Законом](http://garant.mipcnet.org/document?id=11801341&sub=0) о недвижимости;

2) должен быть заключен не менее чем в трех экземплярах (но можно составить и больше экземпляров). Дело в том, что один из них подлежит передаче наймодателю по договору социального найма (о последнем см. [комментарий](#sub_60) к ст. 60 ЖК) и по одному экземпляру передается каждой из сторон (т.е. нанимателю и поднанимателю);

3) может быть заключен лишь при соблюдении условий, предусмотренных в [ст. 76](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=76) ЖК. Необходимо, в частности:

а) получить письменное и предварительное согласие на заключение данного договора:

наймодателя по договору социального найма;

членов семьи нанимателя (проживающих с ним);

в коммунальной квартире - всех нанимателей жилых помещений в коммунальной квартире и проживающих с ними членов их семей, а также всех собственников жилых помещений в коммунальной квартире и всех совместно проживающих с ними членов их семей;

б) чтобы была соблюдена учетная норма (а в коммунальной квартире - норма предоставления);

в) чтобы в жилом помещении не проживали лица, страдающие одной из форм хронических заболеваний, включенных в специальный [Перечень](http://garant.mipcnet.org/document?id=12037881&sub=1200) (подробнее об этом см. комментарий к [ст. 51](#sub_51), [76](#sub_76) ЖК);

4) заключается на определенный срок (чем он отличается от договора социального найма жилого помещения, заключаемого без установления срока его действия ([ч. 2 ст. 60](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=6002) ЖК)). При этом:

а) срок действия договора поднайма определяют сами стороны данного договора (т.е. наниматель и поднаниматель);

б) если в условиях договора поднайма не указан срок его действия, то считается, что данный договор заключен сроком на один календарный год (отсчитываемый со следующего дня после дня заключения договора).

2. Применяя [ст. 77](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=77), нужно также учитывать, что:

1) в тексте договора поднайма должны быть указаны все члены семьи поднанимателя (а также иные граждане, которые не относятся к членам его семьи, см. об этом [комментарий](#sub_69) к ст. 69 ЖК), которые будут вселяться в жилое помещение совместно с самим поднанимателем. Если то или иное лицо не указано (в качестве вселяемого) в договоре поднайма, то для его вселения (уже после заключения договора поднайма) необходимо:

а) получить согласие нанимателя и иных лиц, указанных выше;

б) внести изменения и дополнения в текст договора поднайма;

2) пользование (поднанимателем и вселенными совместно с ним гражданами) жилым помещением по договору поднайма осуществляется в соответствии:

а) с условиями самого договора поднайма. В тексте последнего могут быть, в частности, предусмотрены условия:

пользования вспомогательными помещениями;

пользования мебелью, бытовыми приборами, электрооборудованием, газовой плитой, иным общим имуществом;

проведения досуга, посещения поднанимателей их гостями и т.д.;

б) с нормами ЖК (например, [ст. 67](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=67) ЖК устанавливает, что жилое помещение должно быть использовано именно для проживания, что должна быть обеспечена сохранность жилого помещения, что нужно содержать помещение и имущество в надлежащем состоянии и т.д.);

в) с иными нормативными правовыми актами (например, устанавливающими санитарно-гигиенические, противопожарные, экологические, технические и иные требования и условия эксплуатации жилых помещений).

[Статья 78.](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=78) Плата за поднаем жилого помещения, предоставленного по договору социального найма

1. Анализ [ст. 78](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=78) позволяет сделать ряд важных выводов:

1) договор поднайма жилого помещения (предоставленного по договору социального найма):

а) всегда заключается между гражданами (см. об этом комментарий к [ст. 76](#sub_76), [77](#sub_77) ЖК);

б) всегда возмездный: невозможно заключение данного договора на безвозмездной основе. Это противоречило бы не только [ст. 78](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=78) ЖК, но и [ст. 423](http://garant.mipcnet.org/document?id=10064072&sub=423) ГК;

2) если в договоре поднайма указано, что он заключен без взимания с поднанимателя платы за поднаем, то налицо ничтожная сделка (т.е. сделка, прямо противоречащая закону). Она правовых последствий не порождает (за исключением последствий ее недействительности).

2. Условие о плате за поднаем жилого помещения:

1) не относится к числу существенных условий договора поднайма жилого помещения. Даже если наниматель и поднаниматель по какой-то причине не указали условие о плате за поднаем (например, забыли об этом), то:

а) в этом случае договор считается заключенным и нет оснований считать, что налицо недействительная сделка: главное, чтобы в договоре поднайма прямо не говорилось о том, что плата за поднаем взиматься не будет;

б) нужно исходить из общих правил [ст. 424](http://garant.mipcnet.org/document?id=10064072&sub=424) ГК (о том, что в такой ситуации следует исходить из цены, которая при сравнимых обстоятельствах (например, одинаковый размер жилого помещения, одинаковый уровень благоустройства и т.п.) обычно взимается за сдачу помещения в поднаем в данном населенном пункте);

2) может (в соответствии с текстом договора поднайма) предусматривать:

а) порядок внесения платы поднанимателем (например, путем наличных расчетов, перечисления на банковский счет нанимателя и т.д.);

б) сроки внесения данной платы (например, не позднее 15-го числа текущего месяца);

в) размер платы (в рублях, в условных денежных единицах с указанием порядка пересчета в рубли, [ст. 317](http://garant.mipcnet.org/document?id=10064072&sub=317) ГК);

г) иные вопросы, связанные с внесением платы за поднаем помещения (например, размер пени за просрочку уплаты, порядок предоставления отсрочки в уплате и т.д.).

О последствиях неуплаты указанного платежа см. [комментарий](#sub_79) к ст. 79 ЖК.

[Статья 79.](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=79) Прекращение и расторжение договора поднайма жилого помещения, предоставленного по договору социального найма

1. Применяя правила [ст. 79](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=79), необходимо обратить внимание на следующие обстоятельства:

1) договор поднайма (см. о нем комментарий к [ст. 75](#sub_75), [77](#sub_77) ЖК) жилого помещения (предоставленного по договору социального найма нанимателю) прекращается:

а) по инициативе сторон (см. об этом ниже);

б) по истечении срока действия договора поднайма;

в) вследствие прекращения договора социального найма. Учитывая то, что договор поднайма имеет производный характер (ибо жилое помещение сдает наниматель по договору социального найма), прекращение договора социального найма (см. об этом [комментарий](#sub_83) к ст. 83 ЖК) ведет и к прекращению договора поднайма;

в) из-за невыполнения поднанимателем условий договора поднайма (см. об этом ниже);

2) при истечении срока действия договора поднайма, а также при прекращении договора социального найма договор поднайма обязательно прекращается. Однако в других случаях, указанных выше, договор поднайма может быть прекращен (т.е. необязательно этот договор прекращается, например, если стороны передумали расторгать этот договор, то по данному основанию договор поднайма не будет прекращен);

3) возможно, что договор поднайма был заключен без указания срока его действия. В этом случае:

а) договор поднайма считается заключенным на один год ([ч. 3 ст. 77](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=7703) ЖК);

б) инициатор расторжения договора поднайма (например, поднаниматель) обязан предупредить о прекращении договора другую сторону:

письменно. Впредь до утверждения специальной формы бланка такого предупреждения оно может быть сделано в произвольной форме, главное - чтобы предупреждение четко выражало волю стороны расторгнуть договор и было сделано в письменной форме;

не менее чем за три календарных месяца до предполагаемого дня прекращения договора. В практике возник вопрос: нет ли противоречий между [ч. 3 ст. 77](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=7703) ЖК (о том, что договор поднайма, в котором не определен срок его действия, считается заключенным на 1 год) и [ч. 6 ст. 79](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=7906)? И нужно ли предупреждать другую сторону о предстоящем прекращении договора за 3 месяца до истечения года со дня заключения упомянутого договора? Безусловно, определенное противоречие налицо, и законодателю следует устранить его (а Верховному Суду РФ определить свою позицию). Впредь до этого нужно учесть, что сторона - инициатор прекращения договора обязана предупреждать другую сторону о предстоящем прекращении договора поднайма во всех случаях, кроме одного: когда до истечения года (указанного в [ч. 3 ст. 77](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=7703) ЖК) остается меньше 3 месяцев. В этом случае договор поднайма прекратится (в связи с истечением одного года с момента его заключения) и автоматически пролонгирован быть не может (хотя бы потому, что нет согласия наймодателя, членов семьи нанимателя и т.д.). По истечении года со дня заключения договора поднайма (в котором срок его действия не был определен) стороны вправе заключить новый договор поднайма, но с соблюдением общеустановленного порядка, указанного в [ст. 76](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=76), [77](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=77) ЖК (см. [комментарий](#sub_76));

4) если после прекращения договора поднайма (независимо от основания такого прекращения) поднаниматель (либо любое проживающее с ним лицо) отказывается (устно, письменно, в любой иной форме, например путем игнорирования требований нанимателя освободить жилое помещение) добровольно освободить жилое помещение, и поднаниматель, и все проживающие вместе с ним граждане подлежат выселению из указанного помещения:

а) только в судебном порядке. Административный (иной внесудебный) порядок выселения недопустим;

б) без предоставления жилого помещения. Обязанности предоставлять последнее закон ни на нанимателя, ни на наймодателя по договору социального найма не возлагает. Кроме того, все расходы, связанные с рассмотрением дела о выселении в суде, могут быть возложены на поднанимателя.

2. Как отмечалось выше, одной из форм прекращения договора поднайма является расторжение данного договора (по соглашению сторон или по требованию нанимателя, т.е. одной из сторон). При этом следует учитывать, что:

1) соглашение сторон (упомянутое в [п. 1 ч. 3 ст. 79](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=79031)) должно быть заключено в письменной форме. Дело в том, что согласно:

а) [ст. 77](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=77) ЖК договор поднайма заключается только в письменной форме;

б) [ст. 452](http://garant.mipcnet.org/document?id=10064072&sub=452) ГК в случаях, когда договор был заключен в письменной форме, и изменения и дополнения, вносимые в такой договор, а также прекращение такого договора осуществляются в письменной форме (подробнее об этом см. в книге: Гуев А.Н. Постатейный комментарий к части 1 ГК РФ. 4-е изд. М.: Экзамен, 2006).

Ни [ст. 79](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=79) ЖК, ни нормы [ГК](http://garant.mipcnet.org/document?id=10064072&sub=0), ни [Закон](http://garant.mipcnet.org/document?id=11801341&sub=0) о недвижимости не требуют государственной регистрации прекращения договора поднайма;

2) при невыполнении поднанимателем, т.е. только одной из сторон данного договора (при невыполнении нанимателем условий договора поднайма оснований для прекращения последнего нет), условий договора поднайма договор также может быть расторгнут. При этом:

а) в [ч. 4 ст. 79](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=7904) названы лишь некоторые (хотя и наиболее важные!) формы нарушения поднанимателем условий договора поднайма;

б) наличие хотя бы одного из указанных в [ч. 4 ст. 79](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=7904) нарушений может послужить основанием для прекращения договора поднайма;

в) предупреждение (о необходимости устранить допущенные поднанимателем или иными лицами, за действия которых он отвечает, например членами его семьи нарушения) может быть сделано нанимателем и в устной форме: закон не устанавливает в данном случае обязательной письменной формы предупреждения (хотя это целесообразнее, ибо дело может быть впоследствии рассмотрено в суде);

г) в той мере, в какой указанные выше нарушения влекут разрушение жилого помещения, наниматель вправе:

предупредить о прекращении таких нарушений;

предоставить разумный (исходя из имущественного положения поднанимателя, членов его семьи, из сложности ремонта, из обеспеченности материалами, необходимыми для ремонта, и т.д.) срок для проведения ремонта жилого помещения;

устранить последствия таких нарушений самостоятельно и потребовать возмещения ему понесенных убытков;

д) поскольку поднаниматель (иные лица, за действия которых он отвечает), несмотря на предупреждения нанимателя, продолжает допускать хотя бы одно из нарушений, указанных в последнем предложении [ч. 4 ст. 79](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=7904) (т.е. необязательно одновременное наличие всех перечисленных нарушений), наниматель вправе (но только в судебном порядке, т.е. путем предъявления иска в суд по месту нахождения жилого помещения):

досрочно расторгнуть договор поднайма. С момента вступления решения суда в законную силу данный договор считается расторгнутым;

выселить поднанимателя и вселенных совместно с ним лиц (даже если последние не допустили нарушений, перечисленных в [ч. 4 ст. 79](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=7904));

потребовать возмещения причиненных ему указанными нарушениями убытков. Их размер определяется в соответствии со [ст. 15](http://garant.mipcnet.org/document?id=10064072&sub=15), [393](http://garant.mipcnet.org/document?id=10064072&sub=393) ГК.

[Статья 80.](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=80) Временные жильцы

1. [Ст. 80](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=80) посвящена самостоятельным участникам жилищных отношений, а именно временным жильцам. В связи с этим нужно иметь в виду ряд важных обстоятельств:

1) временных жильцов вправе вселить именно наниматель жилого помещения по договору социального найма (о том, кто может быть нанимателем по данному договору, см. комментарий к [ст. 49](#sub_49), [60](#sub_60) ЖК). При этом систематическое толкование [ст. 81](http://garant.mipcnet.org/document?id=10035000&sub=81) ЖК РСФСР, [ст. 880](http://garant.mipcnet.org/document?id=10064072&sub=880) ГК и [ст. 80](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=80) ЖК показывает, что:

а) временными жильцами могут быть любые граждане, а не только члены семьи нанимателя;

б) вселение временных жильцов ранее было возможно лишь по общему согласию всех лиц, постоянно проживающих с нанимателем, а не только совершеннолетних членов его семьи. Из этого исходила [ст. 81](http://garant.mipcnet.org/document?id=10035000&sub=81) ЖК РСФСР. Однако в соответствии с прямым указанием, содержащимся в [ст. 672](http://garant.mipcnet.org/document?id=10064072&sub=672) ГК, указанные правила не применяются в той части, в какой противоречат правилам [ст. 680](http://garant.mipcnet.org/document?id=10064072&sub=680) ГК;

в) согласия наймодателя на вселение временных жильцов не нужно, достаточно лишь предварительно предупредить его об этом;

г) наймодатель вправе запретить вселение временного жильца и его проживание только в случае нарушения установленной учетной нормы общей площади жилого помещения, приходящейся на каждого проживающего, включая и временных жильцов. При вселении в коммунальную квартиру не должна нарушаться норма предоставления (см. об этой норме [комментарий](#sub_50) к ст. 50 ЖК);

д) срок проживания временных жильцов не может превышать 6 месяцев. Имеется в виду только проживание подряд 6 месяцев. Налицо существенное дополнение правил [ст. 680](http://garant.mipcnet.org/document?id=10064072&sub=680) ГК (в них речь идет о любых 6 месяцах (а не только следующих подряд);

2) временные жильцы существенно отличаются по своему правовому положению от граждан, постоянно проживающих в данном жилом помещении:

а) они проживают в жилом помещении безвозмездно, т.е. не участвуют в расходах по найму, не платят никаких сумм нанимателю (иначе это было бы поднаймом жилья, см. ниже);

б) они не обладают самостоятельным правом пользования помещением. Это означает, что прекращение договора социального найма прекращает право пользования жилым помещением и временных жильцов;

в) ответственность перед наймодателем за действия временных жильцов (связанные с пользованием жилым помещением) несет наниматель;

3) отличаются временные жильцы и от поднанимателей. Дело в том, что:

а) поднаниматели заключают с нанимателем договор поднайма (см. об этом комментарий к [ст. 76](#sub_76), [77](#sub_77) ЖК), а временные жильцы не заключают никакого соглашения;

б) поднаниматели пользуются жилым помещением на возмездной основе (см. об этом [комментарий](#sub_78) к ст. 78 ЖК);

в) для заключения договора поднайма и вселения поднанимателя (см. об этом [комментарий](#sub_78) к ст. 78 ЖК);

г) сроки проживания по договору поднайма могут превышать и 6 месяцев.

2. Временные жильцы (упомянутые в [ст. 80](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=80)):

1) могут относиться к родственникам нанимателя, но могут и не состоять с последним в родстве;

2) обязаны освободить занимаемое жилое помещение:

а) по истечении 6 месяцев (речь идет о календарных месяцах, отсчитываемых со следующего дня после дня вселения временных жильцов и следующих подряд);

б) по истечении иного срока (т.е. срока менее 6 месяцев) проживания, согласованного при их вселении;

в) не позднее семи календарных дней (отсчитываемых со дня предъявления нанимателем требования о выселении), если срок проживания временных жильцов не был согласован при их вселении. При этом:

требование нанимателя может быть предъявлено и в устной форме: закон не установил обязательную письменную форму для такого требования;

такое требование может исходить не только от самого нанимателя, но и от членов семьи последнего;

3) подлежат выселению (но обязательно в судебном порядке, т.е. с 1 марта 2005 г. внесудебный порядок их выселения недопустим), если:

а) договор социального найма прекращается (см. об этом [комментарий](#sub_88) к ст. 88 ЖК);

б) временные жильцы отказываются освободить жилое помещение, несмотря на истечение срока их проживания;

в) предъявлено требование нанимателем (либо членами его семьи) освободить жилое помещение (за 7 дней до фактического выселения) - в случае, когда срок проживания временных жильцов не был согласован.

[Статья 81.](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=81) Право нанимателя жилого помещения по договору социального найма на предоставление ему жилого помещения меньшего размера взамен занимаемого жилого помещения

1. Наниматель жилого помещения по договору социального найма:

1) лишь вправе (но не обязан!) требовать предоставления ему жилого помещения меньшего размера взамен занимаемого им жилого помещения;

2) получает такое право, если:

а) общая площадь жилого помещения (о том, как она определяется, см. [комментарий](#sub_15) к ст. 15 ЖК), приходящаяся на одного члена семьи нанимателя (иные лица, упомянутые в [ст. 69](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=69) ЖК, а также поднаниматели и временные жильцы в данном случае не имеются в виду), превышает (хотя бы незначительно) так называемую норму предоставления (см. об этом понятии [комментарий](#sub_50) к ст. 50 ЖК);

б) он получил предварительное согласие на замену в письменной форме всех совместно проживающих с ним членов своей семьи, в том числе и временно отсутствующих (например, отбывающих срок лишения свободы, служащих в армии и т.д.);

в) он подал письменное заявление (впредь до утверждения специальной формы бланка такого заявления оно составляется в произвольной форме) о замене наймодателю (см. о нем [комментарий](#sub_60) к ст. 60 ЖК).

2. Наймодатель жилого помещения по договору социального найма:

1) обязан рассмотреть заявление о замене (поданное нанимателем) не позднее 3 календарных месяцев, отсчитываемых со следующего дня после дня подачи заявления;

2) в этот же срок должен (а не только наделен правом) предоставить нанимателю (по согласованию с последним) другое благоустроенное жилое помещение, но меньшее по площади. Отказ нанимателя от получения предлагаемого жилого помещения не освобождает наймодателя от данной обязанности;

3) должен осуществить замену жилого помещения, предоставляемого по договору социального найма, в случаях, если это предусмотрено:

а) в нормах федерального законодательства;

б) в законодательстве субъектов РФ.

О том, что при замене жилого помещения на жилое помещение меньшего размера договор социального найма прекращается, см. [комментарий](#sub_74) к ст. 74 ЖК. О понятии "благоустроенное жилое помещение" см. [комментарий](#sub_89) к ст. 89 ЖК.

[Статья 82.](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=82) Изменение договора социального найма жилого помещения

1. В соответствии с [п. 1 ст. 82](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=8201) требовать заключения одного (вместо нескольких!) договора социального найма могут лишь наниматели (см. о них [комментарий](#sub_49) к ст. 49 ЖК):

1) занимающие жилые помещения, расположенные в одной квартире;

2) каждый из которых имеет отдельный договор социального найма на занимаемое им (и членами семьи, проживающими совместно с ним) жилое помещение;

3) которые объединились в одну семью (например, мужчина и его сын занимали в четырехкомнатной квартире одну комнату, а женщина была нанимательницей другой отдельной комнаты в этой же квартире);

4) обратились к наймодателю (см. о нем [комментарий](#sub_60) к ст. 60 ЖК) с письменным заявлением о заключении одного договора социального найма. При этом в заявлении должно быть указано, кто из членов новой семьи будет нанимателем по новому договору социального найма. Однако в качестве такого лица может выступать как лицо, которое уже было нанимателем по одному из "старых" договоров социального найма, так и иной гражданин, пользующийся жилым помещением в соответствии с договором социального найма (проживающий с одним из прежних нанимателей, например взрослый сын одного из прежних нанимателей). Упомянутый выше "новый" договор социального найма заключается:

в отношении всех занимаемых новой семьей жилых помещений в данной квартире;

в общеустановленном порядке (см. об этом подробный [комментарий](#sub_60) к ст. 60-63 ЖК).

2. Дееспособный член семьи (т.е. член семьи, которому исполнилось 18 лет и который не признан в судебном порядке недееспособным или ограниченно дееспособным) вправе требовать признания себя нанимателем по ранее заключенному договору социального найма (вместо первоначального нанимателя):

1) лишь с письменного согласия всех остальных (включая и несовершеннолетних, и недееспособных, ограниченно дееспособных лиц: за последних согласие могут давать их законные представители, опекуны, попечители);

2) лишь с предварительного согласия наймодателя, данного в письменной форме;

3) как в случае смерти первоначального нанимателя, так и при жизни последнего (например, если последний был признан судом ограниченно дееспособным; сам попросил об этом другого члена семьи наймодателя и т.д.). В этом случае в договор социального найма вносятся изменения.

[Статья 83.](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=83) Расторжение и прекращение договора социального найма жилого помещения

1. Применяя правила [ст. 83](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=83), нужно обратить внимание на следующие обстоятельства:

1) расторжение договора социального найма жилого помещения следует отличать от прекращения этого договора. Различия между этими понятиями видны из нижеследующей таблицы:

┌────────────────────────────────────────────────┬─────────────────────────────────────────────────┐

│ Расторжение договора социального найма жилого │ Прекращение договора социального найма жилого │

│ помещения │ помещения │

├────────────────────────────────────────────────┼─────────────────────────────────────────────────┤

│1. Договор может быть расторгнут в любое время. │1. Договор может быть прекращен не в любое время,│

│ │а лишь после возникновения обстоятельств, указан-│

│ │ных в [ч. 5 ст. 83.](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=8305) │

├────────────────────────────────────────────────┼─────────────────────────────────────────────────┤

│2. Для расторжения договора необходимо по общему│2. Договор прекращается при отсутствии такого│

│правилу соглашение сторон. │соглашения. │

├────────────────────────────────────────────────┼─────────────────────────────────────────────────┤

│3. В ряде случаев договор может быть расторгнут│3.Договор прекращается по требованию наймодателя,│

│лишь по инициативе наймодателя. │по общему правилу. │

├────────────────────────────────────────────────┼─────────────────────────────────────────────────┤

│4. В ряду случаев и наниматель может быть│4. Лишь при разрушении жилого помещения договор│

│инициатором расторжения договора. │может быть прекращен и по требованию наймодателя.│

├────────────────────────────────────────────────┼─────────────────────────────────────────────────┤

│5. Договор расторгается в судебном порядке, если│5. Прекращение договора происходит во внесудебном│

│инициатором выступает наймодатель. │порядке. │

└────────────────────────────────────────────────┴─────────────────────────────────────────────────┘

2) при расторжении договора социального найма:

а) по соглашению сторон необходимо составить письменное предварительное (т.е. до фактического расторжения договора) соглашение. Оно должно четко отражать волю обеих сторон, направленную на расторжение данного договора. В соглашении также указываются срок расторжения договора и действия, которые наниматель и наймодатель должны совершить;

б) по инициативе нанимателя последнему необходимо (до фактического расторжения договора):

получить письменное согласие всех проживающих вместе с ним членов семьи. Последние вправе требовать от наймодателя заключения договора социального найма (вместо первоначального нанимателя) с одним из них (см. об этом [комментарий](#sub_82) к ст. 82 ЖК);

предупредить (также в письменной форме, этого требуют правила [ст. 452](http://garant.mipcnet.org/document?id=10064072&sub=452) ГК и [ст. 63](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=63) ЖК, см. [комментарий](#sub_63) к ней) наймодателя о своем намерении расторгнуть договор социального найма и о дате расторжения этого договора. Закон не устанавливает срок предупреждения наймодателя, но во всяком случае он должен быть разумным;

3) основанием расторжения договора социального найма может служить и выезд нанимателя и членов его семьи. При этом речь идет:

а) о выезде не только нанимателя, но и всех членов его семьи (включая и несовершеннолетних). Если хотя бы один дееспособный член семьи нанимателя остается в жилом помещении, то он вправе требовать заключения договора социального найма с ним (в соответствии с [ч. 2 ст. 82](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=8202) ЖК);

б) о выезде в другое место жительства (как в данном доме, так и в другом доме, находящемся либо в данном населенном пункте, либо в другом населенном пункте);

в) о том, что с дня, следующего за днем выезда, договор считается расторгнутым. Наймодатель после этого дня вправе заключить договор социального найма (в отношении освободившегося жилого помещения) с новым нанимателем в общеустановленном порядке (см. об этом [комментарий](#sub_60) к ст. 60-63 ЖК).

2. По требованию наймодателя договор социального найма может быть расторгнут:

1) лишь в судебном порядке. Внесудебный порядок в данном случае исключен. Наймодатель должен подать иск о расторжении данного договора;

2) только при наличии хотя бы одного из оснований, перечисленных в [п. 1-4 ч. 4 ст. 83](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=83041). При этом:

а) причина невнесения нанимателем платы за жилое помещение и (или) коммунальные услуги и после 1 марта 2005 г. должна судом учитываться. Указанные в [п. 1 ч. 4 ст. 83](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=83041) шесть месяцев:

имеются в виду, лишь если невнесение платы имело место после 1 марта 2005 г. Даже если до 1 марта 2005 г. срок "невнесения платы" составил, например, 9 месяцев, то эти 9 месяцев в расчет не принимаются, иной вывод противоречил бы [ст. 6](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=6) ЖК и [ст. 5](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038290&sub=5) Закона N 189;

отсчитываются со следующего дня после дня, установленного (например, условиями договора социального найма или в соответствии со [ст. 155](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=155) ЖК, см. [комментарий](#sub_155) к ней) для внесения платы за жилье и (или) за коммунальные услуги;

имеются в виду календарные месяцы;

должны следовать подряд. Иначе говоря, если, например, наниматель не вносил плату 4 месяца, а потом внес плату, после чего опять не вносил плату в течение 5 месяцев, то оснований для расторжения договора социального найма нет.

В практике возник вопрос: если наниматель не вносил 6,5 месяца плату за коммунальные услуги, но зато своевременно вносил плату за жилое помещение, то может ли быть расторгнут договор социального найма? Да, договор может быть расторгнут: основанием для этого могут послужить как одновременное невнесение и платы за жилое помещение, и платы за коммунальные услуги, так и невнесение хотя бы платы за коммунальные услуги (или хотя бы платы за жилое помещение). Возник еще один вопрос: может ли договор социального найма быть расторгнут, если наниматель своевременно вносил и плату за жилое помещение, и плату за коммунальные услуги, за исключением оплаты теплоснабжения, в последнем случае плата не внесена за 8 месяцев? Да, и в этом случае договор может быть расторгнут: достаточным основанием для этого является невнесение более чем 6 месяцев платы хотя бы за один вид коммунальных услуг. О применении данного положения [ст. 83](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=83) ЖК см. также [письмо](http://garant.mipcnet.org/document?id=2207240&sub=0) Роспотребнадзора от 08.02.06. N 0100, 1260-06-32;

б) основанием расторжения договора могут служить разрушения (повреждения) жилого помещения, допускаемые:

самим нанимателем и членами его семьи (см. о них [комментарий](#sub_69) к ст. 69 ЖК);

другими лицами, за действия которых наниматель отвечает (например, временные жильцы, поднаниматели и др., см. о них [комментарий](#sub_76) к ст. 76-80 ЖК);

действиями (бездействием) как умышленными, так и неосторожными, приводящими к разрушению или повреждению жилого помещения;

3) также в случаях, если наниматель допускает:

а) систематическое (два раза и более) нарушение прав и законных интересов соседей (например, создание шумов, грохота, нецензурная брань, пьяные оргии, устраиваемые в жилом помещении, отключение приборов водоснабжения, порча электрооборудования, иного общего имущества и т.д.), которое делает невозможным совместное проживание в одном жилом помещении;

б) использование жилого помещения не по назначению (например, если квартира используется не для проживания, а для размещения в ней промышленных производств, химической лаборатории и т.д.).

3. Договор социального найма прекращается вследствие:

1) утраты (например, по причине пожара, взрыва газового оборудования) или разрушения (такого ухудшения состояния жилого помещения, когда использование его по назначению становится невозможным) жилого помещения;

2) смерти одиноко (т.е. без членов семьи) проживавшего в данном жилом помещении нанимателя. Не играет роли, что у последнего есть члены семьи, но они проживают отдельно от этого нанимателя.

О судебной практике см [п. 4](http://garant.mipcnet.org/document?id=1684086&sub=4004) Обзора от 01.08.07.

[Статья 84.](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=84) Выселение граждан из жилых помещений, предоставленных по договорам социального найма

1. Анализ [ст. 84](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=84) позволяет сделать ряд выводов:

1) выселение граждан из жилых помещений, предоставленных по договорам социального найма (упомянутое в [ст. 84](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=84)):

а) может иметь место только по инициативе наймодателя (см. о нем [комментарий](#sub_60) к ст. 60 ЖК);

б) осуществляется по общему правилу только в судебном порядке. Это означает, что наймодатель должен подать иск в суд с требованием выселения граждан из жилого помещения. Если решением суда исковое требование наймодателя будет удовлетворено, то после вступления решения в законную силу производится выселение из жилого помещения;

в) допускается в отношении не только самого нанимателя жилого помещения (см. о нем комментарий к [ст. 49](#sub_49), [60](#sub_60) ЖК), но и членов его семьи (которые совместно с ним проживают в данном жилом помещении), а также других лиц, вселенных нанимателем (например, имеются в виду поднаниматели, временные жильцы, см. [комментарий](#sub_76) к ст. 76-80 ЖК);

2) выселение следует отличать и от расторжения договора социального найма, и от прекращения (например, вследствие смерти одиноко проживавшего нанимателя) данного договора (см. об этом [комментарий](#sub_83) к ст. 83 ЖК).

2. Правила [ст. 84](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=84) имеют общий характер. Дело в том, что:

1) выселению граждан из жилых помещений в связи с предоставлением других благоустроенных жилых помещений по договорам социального найма специально посвящена [ст. 85](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=85) ЖК;

2) выселению нанимателя и проживающих совместно с ним членов его семьи с предоставлением другого жилого помещения по договору социального найма специально посвящена [ст. 90](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=90) ЖК;

3) выселению нанимателя и (или) проживающих совместно с ним членов его семьи из жилого помещения без предоставления жилого помещения специально посвящена [ст. 91](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=91) ЖК;

4) выселению граждан из жилого помещения в связи со сносом дома, в котором это жилое помещение расположено, посвящена [ст. 86](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=86) ЖК;

5) выселению граждан из жилого помещения в связи с признанием его непригодным для проживания или с переводом его в нежилое помещение посвящена [ст. 87](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=87) ЖК;

6) выселению из жилого помещения при капитальном ремонте или реконструкции дома посвящена [ст. 88](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=88) ЖК. См. подробный [комментарий](#sub_84) к указанным выше нормам ЖК.

[Статья 85.](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=85) Выселение граждан из жилых помещений с предоставлением других благоустроенных жилых помещений по договорам социального найма

1. Граждане (к их числу относятся не только наниматели, но и члены их семей, временные жильцы, поднаниматели, см. об этом комментарий к [ст. 49](#sub_49), [60](#sub_60), [69](#sub_69), [76-80](#sub_76) ЖК) выселяются из жилых помещений с предоставлением им других благоустроенных жилых помещений (см. об этом ниже) по договорам социального найма, если:

1) дом, в котором данное жилое помещение находится, подлежит сносу (о порядке выселения в этом случае см. [комментарий](#sub_86) к ст. 86 ЖК);

2) жилое помещение подлежит переводу в нежилое (о порядке такого перевода и об основаниях перевода см. подробный [комментарий](#sub_22) к ст. 22-24 ЖК);

3) жилое помещение признано непригодным для проживания (о выселении по данному основанию см. [комментарий](#sub_87) к ст. 87 ЖК);

4) проводится капитальный ремонт или реконструкция дома, в котором данное жилое помещение расположено. При этом выселение допускается лишь в той мере, в какой:

а) жилое помещение не может быть сохранено;

б) общая площадь жилого помещения (см. об этом понятии [комментарий](#sub_15) к ст. 15 ЖК) уменьшится, в результате чего проживающие в нем члены семьи могут быть признаны нуждающимися в жилых помещениях (с учетом правил [ст. 50-52](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=50) ЖК, см. [комментарий](#sub_50) к ним);

в) общая площадь такого жилого помещения, приходящаяся на одного члена семьи, существенно превысит норму предоставления (об этой норме и о ее отличиях от учетной нормы см. [комментарий](#sub_50) к ст. 50 ЖК).

2. Для правильного применения норм [ст. 85](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=85) ЖК следует также иметь в виду, что:

1) выселение по основаниям, указанным в [ст. 85](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=85), допускается только в судебном порядке;

2) "другое благоустроенное жилое помещение" (упомянутое в [ст. 85](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=85)) - это жилое помещение, которое:

а) равнозначно по общей площади с ранее занимаемым жилым помещением (из которого происходит выселение граждан);

б) отвечает установленным санитарным, техническим, противопожарным, экологическим и тому подобным нормам;

в) находится в данном населенном пункте;

г) благоустроено применительно к условиям, сложившимся в этом населенном пункте (см. [комментарий](#sub_89) к ст. 89 ЖК);

3) предоставление другого благоустроенного жилого помещения осуществляется после заключения нового договора социального найма.

[Статья 86.](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=86) Порядок предоставления жилого помещения по договору социального найма в связи со сносом дома

1. Применяя правила [ст. 86](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=86), нужно учитывать следующие обстоятельства:

1) жилое помещение признается подлежащим сносу в соответствии с порядком, утвержденным Правительством РФ. В настоящее время следует руководствоваться "[Положением](http://garant.mipcnet.org/document?id=12044695&sub=1000) о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу" (утв. [постановлением](http://garant.mipcnet.org/document?id=12044695&sub=0) Правительства РФ N 47 от 28.01.2006). Ранее применению подлежали принятые до 1 марта 2005 г. нормативные акты, регулировавшие порядок сноса жилых помещений (но лишь в той части, в которой они не противоречат [ЖК](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=0), [ст. 4](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038290&sub=4) Закона N 189);

2) если дом, в котором находится жилое помещение, признан подлежащим сносу:

а) проживающие в нем граждане подлежат выселению (о чем они должны быть письменно уведомлены). В случае несогласия граждан с выселением и отказа выселиться дальнейшее выселение производится в судебном порядке (это вытекает из [ст. 84](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=84) ЖК, см. [комментарий](#sub_84));

б) госорган (указанный в [ст. 60](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=60) ЖК, см. [комментарий](#sub_60)) либо ОМСУ (а в г. Москве и Санкт-Петербурге данный вопрос разрешают исполнительные органы государственной власти этих городов):

принимает решение о выселении из сносимого жилого дома;

доводит до сведения граждан это решение, а в необходимых случаях и предъявляет иск о выселении;

предоставляет выселяемым гражданам другое благоустроенное жилое помещение;

заключает новые договоры социального найма с гражданами, которым такое помещение предоставлено.

2. Для правильного применения [ст. 86](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=86) ЖК следует также учитывать положения:

1) [ст. 89](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=89) ЖК (о том, какое жилое помещение признается благоустроенным применительно к условиям данного населенного пункта);

2) [ст. 60](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=60), [62](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=62), [63](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=63) ЖК (о порядке заключения договора социального найма с выселенными (в связи со сносом дома) гражданами, которым предоставляются новые благоустроенные жилые помещения);

3) [ст. 67](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=67), [69](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=69) ЖК (о правах и обязанностях, а также об ответственности нанимателя, членов его семьи и других лиц по договору социального найма). См. [комментарий](#sub_67) к этим нормам ЖК.

[Статья 87.](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=87) Порядок предоставления жилого помещения по договору социального найма в связи с переводом жилого помещения в нежилое помещение или признания его непригодным для проживания

1. Для правильного применения [ст. 87](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=87) необходимо знать, что:

1) жилое помещение может быть переведено в нежилое лишь в соответствии с порядком, предусмотренным в [ст. 22-27](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=22) ЖК (см. подробный [комментарий](#sub_22) к ним);

2) жилое помещение может быть признано непригодным для проживания в порядке, установленном Правительством РФ. В настоящее время следует руководствоваться "[Положением](http://garant.mipcnet.org/document?id=12044695&sub=1000) о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу" (утв. [постановлением](http://garant.mipcnet.org/document?id=12044695&sub=0) Правительства РФ N 47 от 28.01.2006). До этого следовало руководствоваться принятыми еще до 1 марта 2005 г. правовыми актами по данному вопросу (это предусмотрено в [ст. 4](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038290&sub=4) Закона N 189), но лишь в той мере, в какой они не противоречат нормам [ЖК](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=0) (см. [комментарий](#sub_15) к ст. 15 ЖК);

3) признаки "благоустроенного жилого помещения" (упомянутого в [ст. 87](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=87) ЖК) указаны в [ст. 89](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=89) ЖК (см. подробный [комментарий](#sub_89) к ней).

2. Если жилое помещение (занимаемое по договору социального найма) подлежит переводу в нежилое или признано в установленном порядке непригодным для проживания:

1) госорган или ОМСУ (т.е. наймодатель, см. о нем [комментарий](#sub_60) к ст. 60 ЖК):

а) принимает решение о выселении граждан;

б) доводит это решение до граждан, проживающих в данном жилом помещении;

в) предъявляет иск о выселении в суд (по месту нахождения жилого помещения), если гражданин отказывается от выселения;

г) предоставляет выселенному гражданину новое благоустроенное жилое помещение;

д) заключает с выселенным новый договор социального найма (в отношении нового жилого помещения);

2) наниматель и иные выселяемые из жилого помещения (подлежащего переводу в нежилое или признанного непригодным для проживания):

а) вправе требовать предоставления не любого, а именно благоустроенного применительно к данному населенному пункту жилого помещения (см. [комментарий](#sub_89) к ст. 89 ЖК);

б) вселяется в новое жилое помещение совместно с членами своей семьи (с которыми он совместно проживал в старом жилом помещении, см. о них [комментарий](#sub_69) к ст. 69 ЖК);

3) ранее действовавший договор социального найма расторгается.

[Статья 88.](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=88) Порядок предоставления жилого помещения в связи с проведением капитального ремонта или реконструкции дома

1. Для правильного применения [ст. 88](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=88) необходимо иметь в виду следующие обстоятельства:

1) "капитальный ремонт жилого помещения" (упомянутый в [ст. 88](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=88) ЖК):

а) это ремонт, связанный с заменой несущих конструкций и деталей жилого дома, полов, потолка, кровли, сантехнического, газового, электрического и иного оборудования, с разборкой стен, перегородок, переустройством и перепланировкой и т.п.;

б) по общему правилу должен проводиться именно наймодателем (см. об этом [комментарий](#sub_65) к ст. 65 ЖК), если только договором социального найма обязанность по его проведению не возложена на нанимателя (что возможно, см. об этом [комментарий](#sub_67) к ст. 67 ЖК);

в) следует отличать от текущего ремонта. Последний:

не связан с заменой и обновлением деталей, конструкций жилого дома, их демонтажем, разборкой и т.п.;

предполагает устранение мелких повреждений, проведение работ по поддержанию жилого помещения в надлежащем состоянии, по замене обоев, покраске, остеклению разбитых окон и т.п.;

не служит основанием для выселения из жилого помещения проживающих в нем граждан;

должен (по общему правилу) проводиться нанимателем жилого помещения (если только договором социального найма проведение текущего ремонта не возложено на наймодателя, что возможно, см. [ст. 67](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=67) ЖК);

г) возможен как с выселением граждан из жилого помещения, так и без выселения (см. ниже);

д) должен проводиться своевременно. Сроки проведения капитального ремонта могут быть предусмотрены в договоре социального найма или в различных СНиПах, иных нормативных актах в области строительства и эксплуатации жилых помещений;

2) реконструкция жилого помещения (упомянутая в [ст. 88](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=88) ЖК):

а) это замена отдельных конструкций жилого помещения, их обновление, модернизация. Это же относится и к обновлению и замене сантехнического, электротехнического, вентиляционного, лифтового и тому подобного оборудования дома;

б) по общему правилу проводится наймодателем (если договором социального найма ее проведение не возложено на нанимателя);

в) проводится в сроки, указанные в договоре социального найма, а также в соответствии с нормативными актами, утвержденными Минфином, Росстатом, Росстроем и иными уполномоченными госорганами, действующими СНиПами и т.д.;

г) не всегда влечет за собой необходимость выселения из жилого помещения граждан;

3) капитальный ремонт и реконструкция жилого помещения осуществляются после предварительного (т.е. до фактического их осуществления) заблаговременного предупреждения граждан, проживающих в жилом помещении, в письменной форме (дело в том, что это может повлечь изменение или даже расторжение договора социального найма, а это означает, что необходимо учитывать правила [ст. 452](http://garant.mipcnet.org/document?id=10064072&sub=452) ГК и [ст. 63](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=63), [82](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=82) ЖК, см. комментарий к ним).

2. В соответствии с [ч. 1](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=8801) и [2 ст. 88](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=8802) на время проведения капитального ремонта или реконструкции жилого помещения (если они не могут быть проведены без выселения граждан, проживающих в жилом помещении) наймодатель обязан (а не только наделен правом):

1) предоставить нанимателю и членам его семьи (только тем, кто с ним совместно проживает, см. об этом комментарий к [ст. 49](#sub_49), [60](#sub_60), [69](#sub_69) ЖК) другое жилое помещение. Последнее:

а) должно быть благоустроенным применительно (по общему правилу) к условиям данного населенного пункта, [ст. 89](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=89) ЖК;

б) предоставляется без заключения нового договора социального найма и без расторжения ранее заключенного с нанимателем договора социального найма;

в) должно быть расположено в этом же доме (например, жилое помещение, в котором проводится капитальный ремонт, расположено на пятом этаже, а помещение, предоставляемое на время ремонта, - на третьем этаже и т.п.);

2) предложить нанимателю и членам его семьи переселиться в жилое помещение маневренного фонда. Такое помещение, как правило, меньше, чем жилое помещение, которое подвергается капитальному ремонту, реконструкции (но в любом случае из расчета не менее чем 6 метров на человека), и оно может быть менее благоустроенным (см. об этом [комментарий](#sub_106) к ст. 106 ЖК). Переселение в жилое помещение маневренного фонда осуществляется:

а) только с согласия нанимателя и членов его семьи (проживающих совместно с ним). Такое согласие должно быть получено в письменной форме до переселения (т.е. предварительно);

б) в судебном порядке в случае отказа от переселения нанимателя или хотя бы одного из совместно проживающих с ним членов семьи;

в) только за счет наймодателя. Иначе говоря, последний несет все расходы, связанные с погрузкой, переносом, разгрузкой, монтажом, демонтажем, сборкой и разборкой мебели, и тому подобные затраты, возникающие при переселении в другое жилое помещение. Наймодатель также несет расходы, связанные с обратным вселением (после окончания капитального ремонта или реконструкции) в ранее занимаемое жилое помещение;

г) как правило, в данном же доме. Иначе говоря, и жилое помещение, которое подвергается капитальному ремонту (реконструкции), и жилое помещение маневренного фонда расположены в одном и том же доме. Лишь в исключительных случаях (с согласия переселяемых, а при их отказе - по решению суда) допускается предоставление жилого помещения маневренного фонда, расположенного в другом доме (но в данном населенном пункте). Однако в любом случае предоставление жилого помещения в маневренном фонде не влечет за собой расторжения договора социального найма и заключения нового договора социального найма.

Нужно, однако учесть, что взамен предоставления жилого помещения маневренного фонда наймодатель может предоставить нанимателю другое благоустроенное жилое помещение (оно должно отвечать требованиям [ст. 89](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=89) ЖК, см. [комментарий](#sub_89)) при условии, что:

а) на это получено письменное согласие нанимателя и всех совместно проживающих (в том числе временно отсутствующих) с ним членов семьи;

б) ранее заключенный с нанимателем договор социального найма расторгается (в данном случае с согласия сторон);

в) наймодатель и наниматель заключают новый договор социального найма (в общеустановленном порядке, см. об этом [комментарий](#sub_60) к ст. 60-64 ЖК).

3. Согласно положениям [ч. 3](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=8803) и [4 ст. 88](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=8804), если в результате проведения капитального ремонта или реконструкции жилое помещение, ранее занимаемое нанимателем и членами его семьи, которые совместно с ним проживают:

1) не может быть сохранено (например, оно поглощено другим жилым помещением, в нем разместились объекты общего имущества многоквартирного дома и т.д., причина в данном случае роли не играет) и вследствие этого наниматель и совместно проживающие с ним члены его семьи (в том числе и временно отсутствующие) могут быть признаны малоимущими (см. об этом понятии [комментарий](#sub_49) к ст. 49) либо нуждающимися в жилом помещении (см. об этом понятии [комментарий](#sub_51) к ст. 51 ЖК), то наймодатель:

а) обязан предоставить нанимателю другое жилое помещение;

б) должен предоставить такое помещение до начала капитального ремонта или реконструкции;

в) обязан заключить с нанимателем новый договор социального найма. Безусловно, "старый" договор социального найма подлежит расторжению. В практике возникли вопросы:

- должно ли указанное выше "другое жилое помещение" быть благоустроенным применительно к условиям данного населенного пункта? Систематическое толкование [ст. 88](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=88) и [89](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=89) ЖК позволяет утвердительно ответить на этот вопрос;

- должно ли это жилое помещение быть расположено в том же доме, что и ранее занимаемое нанимателем жилое помещение? Оно может быть расположено и в этом доме, но может быть расположено и в другом доме (но в данном населенном пункте);

- необходимо ли получить согласие нанимателя и членов его семьи на предоставление нового жилого помещения? Да, безусловно. Если наниматель и совместно проживающие с ним члены его семьи не дают согласия, то расторжение ранее заключенного с нанимателем договора социального найма осуществляется в судебном порядке;

2) уменьшится (речь идет о том, что общая площадь указанного жилого помещения (определяемая по правилам [ст. 15](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=15) ЖК, см. [комментарий](#sub_15) к ней) по проведенным расчетам - после ремонта или реконструкции - уменьшится), то у наймодателя возникают аналогичные (охарактеризованным выше) обязанности;

3) увеличится (при этом речь идет не о незначительном увеличении, а о случаях, когда общая площадь жилого помещения (в котором проводится капитальный ремонт или реконструкция) существенно увеличится (после проведения ремонта или реконструкции), о чем свидетельствуют проведенные (до начала капитального ремонта или реконструкции) расчеты), то наймодатель также обязан предоставить нанимателю и членам его семьи другое жилое помещение. При этом данное жилое помещение предоставляется лишь в той мере, в какой:

а) в результате указанного выше "существенного увеличения" общая площадь жилого помещения (после капитального ремонта или реконструкции) увеличится настолько, что норма предоставления, приходящаяся на одного члена семьи (эта норма определяется по правилам [ст. 50](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=50) ЖК, см. [комментарий](#sub_50) к ней), будет существенно превышена;

б) ранее действовавший договор социального найма расторгается (в необходимых случаях - в судебном порядке);

в) новое жилое помещение фактически будет предоставлено до начала капитального ремонта (реконструкции);

г) с нанимателем заключается новый договор социального найма;

4) уменьшится, то наниматель (с согласия всех совместно проживающих с ним членов его семьи, включая и временно отсутствующих) вправе (а наймодатель обязан это право учитывать) вселиться в жилое помещение (хотя оно и уменьшилось вследствие ремонта, реконструкции). При этом:

а) согласие на вселение должно быть выражено до фактического вселения и в письменной форме;

б) ранее заключенный договор социального найма расторжению не подлежит;

в) в упомянутый договор вносятся изменения (связанные с уменьшением общей площади жилого помещения) с учетом правил [ст. 82](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=82) ЖК (см. [комментарий](#sub_82) к ней).

О том, что предоставление жилого помещения при проведении капитального ремонта, реконструкции отличается от случаев предоставления жилого помещения лицам, выселенным за невнесение платы за жилое помещение и коммунальные услуги, см. [комментарий](#sub_90) к ст. 90 ЖК. О том, что при проведении капитального ремонта или реконструкции не допускается выселение без предоставления другого жилого помещения, см. [комментарий](#sub_91) к ст. 91 ЖК.

[Статья 89.](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=89) Предоставление гражданам другого благоустроенного жилого помещения по договору социального найма в связи с выселением

1. В [ч. 1 ст. 89](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=8901) дается легальное определение благоустроенного жилого помещения (но только для целей жилищного законодательства!). Благоустроенным признается жилое помещение:

1) которое отвечает санитарным, экологическим, техническим и тому подобным требованиям и условиям, предъявляемым к жилому помещению в соответствии с [ч. 1 ст. 15](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=150001) ЖК (см. [комментарий](#sub_15));

2) которое отвечает упомянутым выше условиям применительно к данному населенному пункту (очевидно, например, что условия, при наличии которых помещение считается благоустроенным в каком-либо районном городе, иные, нежели в г. Москве: в последнем случае невозможно не учитывать и сложившиеся представления о благоустроенности жилого помещения в столице страны);

3) которое равнозначно по общей площади (о том, как она определяется, см. [комментарий](#sub_15) к ч. 5 ст. 15 ЖК) ранее занимаемому нанимателем жилому помещению;

4) которое находится в черте данного населенного пункта (например, в границах г. Москвы). Обычно ОМСУ стремятся предоставить "другое благоустроенное жилое помещение" в том же административном районе, в том же квартале, на той же улице и т.п. Тем не менее если даже "другое благоустроенное жилое помещение" находится в противоположном конце города, то считается, что требования [ст. 89](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=89) выполнены: главное, что это жилое помещение находится в пределах черты данного населенного пункта.

2. "Другое благоустроенное помещение" (упомянутое в [ст. 89](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=89)) предоставляется по договору социального найма нанимателю (и совместно проживающим с ним членам семьи), который выселяется из занимаемого жилого помещения в связи:

1) со сносом дома, в котором расположено указанное жилое помещение (см. [комментарий](#sub_86) об этом к ст. 86 ЖК);

2) с переводом этого жилого помещения в нежилое (в порядке, предусмотренном [ст. 22-24](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=22) ЖК, см. [комментарий](#sub_22) к ним);

3) с признанием указанного жилого помещения непригодным для проживания (см. [комментарий](#sub_87) к ст. 87 ЖК);

4) с проведением в этом жилом помещении капитального ремонта или реконструкции (см. об этом [комментарий](#sub_88) к ст. 88 ЖК).

О практике КС, связанной с [ст. 89](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=89) см. его [определение](http://garant.mipcnet.org/document?id=1681564&sub=0) от 16.11.06 N 503-о.

3. Анализ [ч. 2](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=8902) и [3 ст. 89](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=8903) позволяет сделать следующие выводы:

1) если наниматель и проживающие совместно с ним члены семьи (см. об их составе [комментарий](#sub_69) к ст. 69 ЖК), в том числе временно отсутствующие (например, член семьи, который проходит службу в Вооруженных Силах РФ, см. об этом [комментарий](#sub_71) к ст. 71 ЖК) до выселения по основаниям, указанным в [ст. 86-88](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=86) ЖК, занимали отдельную квартиру или не менее чем две комнаты в коммунальной квартире, то наниматель по договору социального найма (см. о нем [комментарий](#sub_49) к ст. 49 ЖК) имеет право (хотя может и не воспользоваться своим правом) на получение:

а) квартиры из одной или более комнат. В практике возник вопрос: если наниматель занимал до выселения однокомнатную квартиру, вправе ли он требовать предоставления двухкомнатной квартиры? Такое право у него есть (дело в том, что главное условие соблюдено: до выселения наниматель занимал именно квартиру, а количество комнат в данном случае роли не играет). Впрочем, наймодатель может и в этом случае предоставить однокомнатную квартиру (если, например, нет возможности предоставить двухкомнатную квартиру), главное, чтобы общая площадь этой квартиры была не меньше ранее занимаемой;

б) жилого помещения, состоящего из того же (или более) числа комнат в коммунальной квартире, и здесь главное, чтобы общая площадь была не менее общей площади ранее занимаемого жилого помещения. В практике возникли вопросы:

- вправе ли наймодатель вместо двух комнат в коммунальной квартире предоставить однокомнатную квартиру? Да, но лишь в той мере, в какой на это дают письменное согласие наниматель и члены его семьи;

- нет ли противоречия между положениями [ст. 86-88](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=86) ЖК и нормами [ст. 89](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=89) (в которых при предоставлении жилого помещения не предусмотрено правило о том, что нужно учитывать количество членов семьи выселяемого)? Безусловно, противоречие есть и его нужно как можно быстрее устранить, иначе это может привести к большим социальным последствиям;

2) обычно выселение проводится с согласия нанимателя и членов его семьи во внесудебном порядке;

3) при отсутствии такого согласия выселение проводится только в судебном порядке. В этом случае жилое помещение, которое должно быть предоставлено выселяемому гражданину, необходимо прямо указать в решении суда (см. об этом [комментарий](#sub_84) к ст. 84 ЖК).

[Статья 90.](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=90) Выселение нанимателя и проживающих совместно с ним членов его семьи из жилого помещения с предоставлением другого жилого помещения по договору социального найма

1. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги вносится:

1) нанимателем жилого помещения по договору социального найма (о том, кто может быть нанимателем, см. комментарий к [ст. 49](#sub_49), [60](#sub_60), [67](#sub_67) ЖК);

2) членами семьи такого нанимателя, которые совместно с ним проживают в указанном жилом помещении (об их составе и о том, что они несут данную обязанность, см. [комментарий](#sub_69) к ст. 69 ЖК);

3) в порядке и размере, предусмотренном договором социального найма и [ст. 153-160](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=153) ЖК (см. [комментарий](#sub_153) к ним).

Если указанные выше граждане не вносят плату за жилое помещение и коммунальные услуги в течение более 6 месяцев (речь идет о 6 календарных месяцах, отсчитываемых со дня, следующего за днем, когда плата должна быть внесена, день внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги устанавливается условиями договора социального найма либо в соответствии со [ст. 155](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=155) ЖК (см. [комментарий](#sub_155) к ней)), то они:

1) могут быть выселены из занимаемого жилого помещения. Однако такое выселение допускается, если плата не вносится без уважительных причин. Закон заранее не предрешает, какие причины могут быть признаны "уважительными", это необходимо решать с учетом всех конкретных обстоятельств в совокупности. Очевидно, что уважительными причинами могут быть признаны длительная болезнь нанимателя, невозможность найти работу (хотя он не прекращает ее поиски), задержка выплаты пенсий, зарплаты и т.д. Вместе с тем не считаются уважительными такие причины невнесения платы, как злоупотребление спиртными напитками, наркотическими веществами, длительное отсутствие нанимателя в своей городской квартире, так как он предпочитает проводить время на даче, забывчивость и т.д. Во всяком случае отсутствие уважительных причин должен доказывать наймодатель (как истец). То, что уважительные причины отсутствуют, необходимо указывать в решении суда. В практике возникли вопросы:

а) имеются ли в виду в [ст. 90](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=90) любые 6 месяцев или только случаи невнесения платы в течение более 6 месяцев подряд. Грамматическое толкование ст. 90 позволяет сделать вывод о том, что лишь невнесение платы за жилое помещение и коммунальные услуги в течение более 6 месяцев подряд может служить основанием для выселения;

б) может ли наниматель быть выселен в случае, когда он хотя и не вносил плату за жилое помещение в течение 7 месяцев подряд, но затем (до обращения наймодателя в суд) погасил всю образовавшуюся задолженность? Нет, в данном случае выселение не соответствовало бы правилам [ст. 90](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=90): основание для выселения к моменту подачи иска уже отпало;

в) можно ли выселить нанимателя, если он плату за жилое помещение вносит своевременно, но в течение 8 месяцев не вносит плату за коммунальные услуги? Да, в этом случае наниматель может быть выселен;

г) можно ли выселить нанимателя, если он не вносил плату только за водоснабжение (хотя своевременно вносил плату за жилое помещение и иные коммунальные услуги)? Да, и в этом случае налицо основание для выселения, указанное в [ст. 90](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=90) ЖК;

д) могут ли за неуплату коммунальных платежей выселить собственника жилого помещения? Нет, не могут: по [ст. 90](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=90) ЖК могут быть выселены лишь наниматели и члены его семьи. Собственники же жилых помещений привлекаются к имущественной ответственности в порядке, предусмотренном нормами [ГК](http://garant.mipcnet.org/document?id=10064072&sub=0), ГПК, [НК](http://garant.mipcnet.org/document?id=10800200&sub=0), [Закона](http://garant.mipcnet.org/document?id=11801339&sub=0) об исполнительном производстве. При этом взыскание обращается в первую очередь на денежные средства должника (в том числе находящиеся на банковских счетах), на принадлежащие ему иностранную валюту, ценные бумаги, транспортные средства и т.д. Не следует упускать из виду ограничения на взыскания жилого помещения должника, предусмотренные в [ст. 446](http://garant.mipcnet.org/document?id=12028809&sub=446) ГПК. О практике применения ст. 90 см. также [письмо](http://garant.mipcnet.org/document?id=2207240&sub=0) Роспотребнадзора от 08.02.2006 N 0100/1260-06-32;

2) могут быть выселены только в судебном порядке. Внесудебный порядок выселения указанных граждан (даже если они не вносили плату за 3 года) после 1 марта 2005 г. недопустим;

3) выселяются только с предоставлением другого жилого помещения. Иначе говоря, в решении суда должно быть указано другое жилое помещение, которое предоставляется выселяемым гражданам. Абсолютно недопустимы случаи выселения без предоставления другого жилого помещения.

2. "Другое жилое помещение" (упомянутое в [ст. 90](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=90)):

1) предоставляется нанимателю (и совместно проживающим с ним членам его семьи), выселенному по основаниям, указанным в [ст. 90](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=90), после заключения с ним договора социального найма. В связи с этим (после вступления в законную силу решения суда) ранее заключенный с таким нанимателем договор социального найма расторгается;

2) может быть и благоустроенным (см. об этом [комментарий](#sub_89) к ст. 89 ЖК). Однако в любом случае оно должно быть по размеру не менее (больше - можно) жилого помещения, размер которого соответствует размеру помещения в общежитии (см. об этом [комментарий](#sub_105) к ст. 105 ЖК). Таким образом, на каждого члена семьи (после предоставления "другого жилого помещения") должно приходиться не менее 6 квадратных метров жилой (а не общей!) площади. В практике возник вопрос: учитываются ли при этом временно отсутствующие члены семьи? Да, учитываются, иной вывод противоречил бы [ст. 71](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=71) ЖК (см. [комментарий](#sub_71) к ней).

[Статья 91.](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=91) Выселение нанимателя и (или) проживающих совместно с ним членов его семьи из жилого помещения без предоставления другого жилого помещения

1. В соответствии со [ст. 91](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=91) наймодатель по договору социального найма (о том, кто выступает наймодателем по данному договору, см. [комментарий](#sub_60) к ст. 60 ЖК):

1) обязан письменно предупредить нанимателя и проживающих совместно с ним членов его семьи (об их составе см. [комментарий](#sub_69) к ст. 69 ЖК) о необходимости устранить нарушения, выразившиеся в том, что указанные лица (или хотя бы одно из них):

а) используют жилое помещение не по назначению (например, вместо того чтобы проживать в жилом помещении, они используют его для размещения склада для хранения товаров, в качестве оптового магазина и т.д.) (о назначении жилого помещения см. [комментарий](#sub_17) к ст. 17 ЖК);

б) систематически (т.е. два раза и более) нарушают права и законные интересы соседей (по квартире, по лестничной площадке, по подъезду и т.д.), например круглосуточно создают грохот, шумы, устраивают пьяные оргии, включают на всю мощность звукоусиливающие устройства, засоряют места общего пользования в коммунальной квартире и т.д.;

в) бесхозяйственно обращаются с жилым помещением (например, разбили его стекла, сорвали межкомнатные двери, оборвали обои, сорвали паркетную доску, повредили замки входной двери, не убирают жилое помещение, развели там антисанитарию и т.д.);

г) разрушают жилое помещение (например, демонтируют ванную, сломали унитаз, разобрали межкомнатные перегородки, вывели из строя электротехническое или газовое оборудование жилого помещения и т.д.);

2) вправе назначить разумный срок для восстановления разрушенных частей жилого помещения. Этот срок должен назначаться с учетом степени разрушения жилого помещения, стоимости и объема восстановительных работ, наличия строительных и ремонтных материалов, имущественного положения членов семьи и тому подобных обстоятельств;

3) может предъявить иск в суд о выселении нанимателя и совместно проживающих с ним членов его семьи. При этом:

а) такой иск может быть удовлетворен лишь в той мере, в какой наниматель и члены его семьи не устранили допущенных ими нарушений (несмотря на предупреждение);

б) иск может быть предъявлен о выселении как всех членов семьи (если они все виновны в совершении указанных выше нарушений), так и отдельных членов семьи (например, нанимателя, если он разрушает жилое помещение) либо нескольких членов семьи (например, взрослых сыновей нанимателя, которые разрушают жилое помещение). Если наниматель по суду будет выселен, то дееспособные члены семьи вправе требовать от наймодателя признания одного из них (вместо прежнего нанимателя) нанимателем по договору социального найма. В этом случае в договор необходимо внести соответствующие изменения (см. об этом [комментарий](#sub_82) к ст. 82 ЖК);

в) выселение виновных лиц осуществляется без предоставления другого жилого помещения. Следует учитывать, что такое выселение в судебном порядке происходит по требованию не только наймодателя, но и других заинтересованных лиц (например, соседей виновных), последние вправе самостоятельно (т.е. без участия наймодателя) обратиться в суд с иском о выселении нанимателя и (или) членов его семьи, которые виновны в совершении нарушений, перечисленных в [ст. 91](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=91).

2. Специфика правил [ч. 2 ст. 91](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=9102) состоит в том, что они посвящены случаям выселения из жилого помещения граждан, лишенных (в порядке и по основаниям, предусмотренным в [ст. 69](http://garant.mipcnet.org/document?id=10005807&sub=69), [70](http://garant.mipcnet.org/document?id=10005807&sub=70) СК, подробнее об этом см. в книге: [Гуев А.Н.](http://garant.mipcnet.org/document?id=5546096&sub=0) Постатейный комментарий Семейного кодекса РФ. М.: Экзамен, 2007) родительских прав. Такое выселение допускается:

1) только в судебном порядке (например, по иску других членов семьи, органов опеки и попечительства, прокурора и т.д.);

2) лишь в той мере, в какой суд установит, что совместное проживание этих граждан с детьми невозможно (например, это дурно влияет на процесс воспитания ребенка);

3) без предоставления другого жилого помещения. В практике возник вопрос: если лицо, лишенное родительских прав, впоследствии было в судебном порядке (в соответствии со [ст. 72](http://garant.mipcnet.org/document?id=10005807&sub=72) СК) восстановлено в родительских правах, то вправе ли такое лицо вселиться в ранее занимаемое им жилое помещение? Автоматического вселения в данном случае нет. Только суд может удовлетворить требование такого гражданина и признать его право на вселение в ранее занимаемое жилое помещение.

# Раздел IV. Специализированный жилищный фонд

# Глава 9. Жилые помещения специализированного жилищного фонда

[Статья 92.](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=92) Виды жилых помещений специализированного жилищного фонда

1. В [ч. 1 ст. 92](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=9201) исчерпывающим образом изложены виды жилых помещений специализированного жилищного фонда. Это означает, что ни субъекты РФ, ни муниципальные образования не вправе изменять перечень видов помещений специализированного жилищного фонда. К таким жилым помещениям относятся:

1) служебные жилые помещения (например, предоставляемые отдельным государственным должностным лицам, см. об этом комментарий к [ст. 93](#sub_93), [104](#sub_104) ЖК);

2) жилые помещения в общежитиях (например, предоставляемые студентам на период их обучения, см. об этом комментарий к [ст. 94](#sub_94), [105](#sub_105) ЖК);

3) жилые помещения маневренного фонда (например, предоставляемые гражданам, выселяемым на период проведения капитального ремонта или реконструкции занимаемого ими помещения, см. комментарий к [ст. 88](#sub_88), [95](#sub_95), [106](#sub_106) ЖК);

4) жилые помещения в домах системы социального обслуживания населения (например, домах престарелых, интернатах и др., см. об этом [комментарий](#sub_107) к ст. 107 ЖК);

5) жилые помещения фонда для временного поселения вынужденных переселенцев, а также фонда для временного поселения лиц, признанных беженцами (например, центры размещения, интернаты и т.п., см. об этом [комментарий](#sub_108) к ст. 108 ЖК);

6) жилые помещения для социальной защиты отдельных категорий граждан (см. об этом [комментарий](#sub_109) к ст. 109 ЖК).

2. Анализ [ч. 2](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=9202) и [3 ст. 92](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=9203) позволяет указать следующие признаки, присущие жилым помещениям специализированного жилищного фонда:

1) в качестве таких помещений могут использоваться жилые помещения не всех видов жилищного фонда (см. об этом [комментарий](#sub_19) к ст. 19 ЖК), а лишь жилые помещения из числа:

а) государственного жилищного фонда. Речь идет как о федеральном жилищном фонде, так и о жилищном фонде того или иного субъекта РФ;

б) муниципального жилищного фонда (например, при предоставлении должностному лицу ОМСУ);

2) для того чтобы жилое помещение (даже относящееся к государственному или муниципальному жилищному фонду) было использовано в качестве специализированного, необходимо, чтобы данное жилое помещение:

соответствовало требованиям, которые установлены Правительством РФ (оно должно принимать особое постановление по данному вопросу). В настоящее время следует руководствоваться [постановлением](http://garant.mipcnet.org/document?id=12044682&sub=0) Правительства РФ N 42 от 26.01.2006 "Об утверждении Правил отнесения жилого помещения к специализированному жилищному фонду и типовых договоров найма специализированных жилых помещений" (оно вступило в силу с 27.02.2006);

было отнесено к числу специализированных с соблюдением порядка, установленного Правительством РФ;

было отнесено к определяемому виду (из числа перечисленных в [ст. 92](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=92)) специализированных жилых помещений;

3) отнесение жилого помещения к категории специализированных осуществляется на основании решения:

а) либо федерального органа исполнительной власти, уполномоченного на управление федеральным государственным жилищным фондом. В настоящее время этими органами являются Федеральное агентство по строительству и жилищно-коммунальному хозяйству, Федеральное агентство по управлению федеральным имуществом;

б) либо госоргана субъекта РФ, осуществляющего управление государственным жилищным фондом в данном субъекте РФ (например, в г. Москве это Департамент жилищной политики и жилищного фонда);

в) либо ОМСУ, осуществляющего управление муниципальным жилищным фондом;

4) они не подлежат отчуждению (т.е. продаже, дарению, обмену и т.п.), передаче в аренду, внесению в качестве вклада в уставный капитал и т.д. При совершении указанных и иных сделок, связанных с отчуждением специализированного жилья, эти сделки являются ничтожными как не соответствующие закону;

5) они могут быть предоставлены лишь по договорам найма. При этом:

а) основания такого предоставления предусмотрены в [ст. 99](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=99) ЖК (см. [комментарий](#sub_99));

б) договор найма специализированного жилого помещения должен быть заключен в соответствии со [ст. 100](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=1000000) ЖК;

в) предоставление специализированных жилых помещений осуществляется по правилам [ст. 104-109](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=104) ЖК. О расторжении договора найма специализированного жилого помещения см. [комментарий](#sub_101) к ст. 101 ЖК. О прекращении такого договора см. [комментарий](#sub_102) к ст. 102 ЖК. О выселении граждан из специализированного жилого помещения см. [комментарий](#sub_103) к ст. 103 ЖК.

[Статья 93.](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=93) Назначение служебных жилых помещений

1. Служебные жилые помещения (упомянутые в [ст. 93](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=93)):

1) представляют собой один из видов помещений специализированного жилищного фонда (см. об этом [комментарий](#sub_92) к ст. 92 ЖК);

2) предназначены для проживания граждан в связи с характером их трудовых отношений (т.е. основанных на трудовом договоре, а не на гражданско-правовых сделках), включая служебные контракты (возможность их заключения предусмотрена, например, [Законом](http://garant.mipcnet.org/document?id=12036354&sub=0) о госслужбе, [Законом](http://garant.mipcnet.org/document?id=6070029&sub=0) г. Москвы о госслужбе, [Примерной формой](http://garant.mipcnet.org/document?id=87879&sub=1000) служебного контракта о прохождении государственной гражданской службы РФ и замещении должности государственной гражданской службы РФ и другими актами) с:

а) госорганом РФ (например, с министерством РФ, федеральной службой и т.д.);

б) госорганом субъекта РФ (например, в качестве члена администрации области);

в) ОМСУ (например, как руководство какого-либо отдела или управления администрации района);

г) федеральным унитарным предприятием (например, в качестве директора этого предприятия) либо федеральным казенным предприятием;

д) государственным унитарным предприятием субъекта РФ или казенным унитарным предприятием субъекта РФ. В практике возник вопрос: предоставляются ли служебные жилые помещения лицам, состоящим в трудовых отношениях с муниципальными унитарными предприятиями? По-видимому, в [ст. 93](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=93) налицо пробел, впредь до его восполнения следует исходить из буквального текста ст. 93, а это означает, что работникам муниципальных унитарных предприятий служебные жилые помещения не предоставляются;

е) государственным или муниципальным учреждением (например, в качестве директора государственного научно-исследовательского учреждения);

3) предназначены для проживания граждан, которые были назначены (либо проходят службу, например военную):

а) на государственную должность РФ (например, относящуюся к "категории А", в качестве министра, судьи и т.д.);

б) на государственную должность субъекта РФ (например, на должность министра Правительства г. Москвы);

4) предназначены для проживания лица, избранного на выборные должности в госорганы или на выборные должности в ОМСУ (например, на должность депутата, судьи и т.д.).

2. Как и любое специализированное жилое помещение, служебное жилое помещение:

1) предоставляется в соответствии со [ст. 99](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=99) ЖК (см. [комментарий](#sub_99)). Это означает, в частности, что для его предоставления необходимо наличие:

а) решения уполномоченного госоргана или ОМСУ;

б) оснований для предоставления служебного жилого помещения;

в) такого условия, как необеспеченность жилым помещением именно в данном населенном пункте;

2) может быть предоставлено лишь после заключения договора найма служебного жилого помещения. Данный договор:

а) заключается между наймодателем (например, соответствующим госорганом РФ) и нанимателем (например, служащим федерального министерства);

б) должен соответствовать требованиям [ст. 100](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=1000000), [104](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=104) ЖК (см. [комментарий](#sub_1000000) к ним);

в) может быть расторгнут по основаниям, предусмотренным в [ст. 101](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=101) ЖК (например, по соглашению сторон или в судебном порядке, см. [комментарий](#sub_101) к ст. 101 ЖК);

г) прекращается в связи с утратой жилого помещения или по иным основаниям, предусмотренным нормами [ЖК](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=0) (см. об этом [комментарий](#sub_102) к ст. 102 ЖК). [Форма](http://garant.mipcnet.org/document?id=12044682&sub=5000) и содержание "Типового договора найма служебного жилого помещения" утверждены [постановлением](http://garant.mipcnet.org/document?id=12044682&sub=0) Правительства РФ N 42 от 26.01.06. Кроме того, продолжает действовать [постановление](http://garant.mipcnet.org/document?id=12029216&sub=0) Правительства РФ N 897 от 17.12.2002 "Об утверждении Типового положения о находящемся в государственной собственности служебном жилищном фонде, переданном в оперативное управление органам внутренних дел, органам ФСБ, органам по контролю за оборотом наркотических средств и психотропных веществ, таможенным органам РФ и внутренним войскам МВД РФ" (в части не противоречащей ЖК).

3. Лица, проживавшие в служебном жилом помещении:

1) подлежат выселению из занимаемого жилого помещения при расторжении или прекращении договора найма служебного помещения. В случае отказа освободить жилое помещение они могут быть выселены и в судебном порядке ([ч. 1 ст. 103](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=10301) ЖК);

2) не могут быть выселены из служебного жилого помещения без предоставления другого жилого помещения, если относятся к одной из категорий граждан, перечисленных в [п. 1-4 ч. 2 ст. 103](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=10321) ЖК (см. [комментарий](#sub_10302) к ней).

О том, что в качестве служебного жилого помещения предоставляется лишь отдельная квартира, см. [комментарий](#sub_104) к ст. 104 ЖК. О практике оформления и предоставления служебных жилых помещений в таможенных органах см. [письмо](http://garant.mipcnet.org/document?id=12047496&sub=0) ФТС от 25.05.2006 N 01-06, 18061.

[Статья 94.](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=94) Назначение жилых помещений в общежитиях

1. "Жилые помещения в общежитиях" (упомянутые в [ст. 94](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=94)):

1) представляют собой самостоятельный вид помещений специализированного жилищного фонда (см. об этом [комментарий](#sub_92) к ст. 92 ЖК).

В практике возникли вопросы:

а) можно ли приватизировать жилые помещения в общежитиях? Да, можно: такая возможность возникла с 22 января 2005 г. (т.е. со дня [вступления в силу](http://garant.mipcnet.org/document?id=12138290&sub=0) Закона N 189);

б) можно ли приватизировать помещение в общежитии и после 1 марта 2005 г.? Так как право на приватизацию жилого помещения в общежитии возникло с 22 января 2005 г. (т.е. до 1 марта 2005 г.), то такое помещение можно будет приватизировать до 1 марта 2010 г. ([ст. 7](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038290&sub=7) Закона N 189);

в) можно ли приватизировать помещение в общежитии, если оно не передано ОМСУ, а до сих пор находится на балансе предприятия? Нет, нельзя: иначе нарушались бы правила [ст. 294-300](http://garant.mipcnet.org/document?id=10064072&sub=294) ГК;

2) предназначены для проживания граждан на период:

а) их работы. В данном случае работодатель (например, в соответствии с условиями трудового договора, заключенного с данным работником, это возможно в соответствии со [ст. 57](http://garant.mipcnet.org/document?id=12025268&sub=57) ТК) предоставляет жилое помещение в общежитии своему работнику на период его работы;

б) их учебы. Чаще всего государственные образовательные учреждения предоставляют иногородним студентам и учащимся жилые помещения в общежитиях. Однако [ст. 94](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=94) распространяется и на случаи, когда частные, кооперативные и иные образовательные учреждения обеспечивают лиц, обучающихся в них, жилыми помещениями в общежитиях;

3) расположены в жилых домах (либо в частях жилых домов), которые:

а) либо специально построены в качестве общежитий (т.е. с самого начала эти дома были предназначены именно для использования в качестве общежитий);

б) либо переоборудованы (см. об этом [комментарий](#sub_22) к ст. 22-24 ЖК) для использования в качестве общежитий;

4) должны быть укомплектованы наймодателем (т.е. работодателем или образовательным учреждением):

а) необходимой мебелью (столами, стульями, кроватями, шкафом для хранения одежды, полками для размещения книг и т.д.);

б) другими предметами (например, бытовой техникой, тренажерами, умывальниками, гладильными устройствами и т.п.), необходимыми для проживания граждан;

5) предоставляются из расчета не менее 6 квадратных метров жилой площади на одного человека. Предоставление жилых помещений большего размера законом не запрещено, однако жилые помещения меньшего размера предоставлять запрещено.

2. Как и любые специализированные жилые помещения, жилые помещения в общежитиях предоставляются:

1) лишь при наличии оснований, установленных в нормах [ЖК](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=0) (см. об этом [комментарий](#sub_99) к ст. 99 ЖК);

2) в соответствии с решением собственника жилого помещения (например, ОМСУ, являющегося работодателем данного работника и одновременно собственником жилого дома, в котором расположено общежитие);

3) только после заключения договора найма жилого помещения в общежитии. Данный договор:

а) заключается между наймодателем (например, работодателем) и нанимателем жилого помещения (например, работником данного работодателя);

б) должен соответствовать требованиям [ст. 100](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=1000000), [105](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=105) ЖК (см. [комментарий](#sub_1000000) к ним), а также [Типовому договору](http://garant.mipcnet.org/document?id=12044682&sub=6000) найма жилого помещения в общежитии (утв. [постановлением](http://garant.mipcnet.org/document?id=12044682&sub=0) Правительства РФ N 42 от 26.01.06);

в) может быть расторгнут сторонами (по соглашению между ними) или в судебном порядке по основаниям, указанным в [ст. 101](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=101) ЖК (см. [комментарий](#sub_101));

г) прекращается в связи с разрушением жилого помещения и по другим основаниям, установленным в [ст. 102](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=102), [105](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=105) ЖК (см. [комментарий](#sub_102) к ним);

д) может быть заключен только на период после возникновения трудовых отношений (либо поступления на учебу) и до прекращения трудовых отношений (учебы);

е) может предусматривать предоставление нанимателю и членам его семьи как отдельной квартиры, так и отдельной комнаты (отдельных комнат), а в ряде случаев (например, если студент одинокий) - только части (места) отдельной комнаты в общежитии.

3. Выселение лиц, проживающих в жилых комнатах, расположенных в общежитиях, осуществляется:

1) с учетом как общих правил выселения (см. об этом комментарий к [ст. 83](#sub_83), [84](#sub_84) ЖК), так и специальных правил, предусмотренных в ст. 103 ЖК (см. [комментарий](#sub_103));

2) по общему правилу - без предоставления другого жилого помещения;

3) с обязательным предоставлением другого помещения в случаях, перечисленных в [п. 1-4 ч. 2 ст. 103](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=10321) ЖК;

4) в добровольном порядке. Однако при отказе освободить жилое помещение в общежитии гражданин может быть выселен и в судебном порядке.

Вместе с лицом, являющимся нанимателем жилого помещения, в общежитии выселению подлежат и члены его семьи.

[Статья 95.](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=95) Назначение жилых помещений маневренного фонда

1. "Жилые помещения маневренного фонда" (упомянутые в [ст. 95](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=95)):

1) относятся к так называемым жилым помещениям специализированного фонда, являются их самостоятельным видом (см. об этом [комментарий](#sub_92) к ст. 92 ЖК);

2) предназначены для проживания граждан:

а) выселяемых в связи с проведением капитального ремонта или реконструкции дома, в котором находятся занимаемые ими жилые помещения (см. об этом подробный [комментарий](#sub_88) к ст. 88 ЖК). При этом жилое помещение маневренного фонда может быть расположено:

в том же доме, в котором находится занимаемое гражданином жилое помещение (например, на другом этаже);

в другом доме (например, если проводится реконструкция всего дома), но расположенном в данном населенном пункте;

б) утративших жилое помещение (которое они ранее занимали) в результате обращения взыскания на эти жилые помещения, которые были приобретены:

за счет кредита банка (иной кредитной организации, имеющей соответствующую лицензию от Банка России). При невозврате кредита банк (иная кредитная организация) получает право обратить взыскание (в соответствии с нормами [ГК](http://garant.mipcnet.org/document?id=10064072&sub=0), [ст. 78](http://garant.mipcnet.org/document?id=12012327&sub=78) Закона об ипотеке, [Федерального закона](http://garant.mipcnet.org/document?id=12036616&sub=0) N 117 от 20.08.2004 "О накопительно-ипотечной системе жилищного обеспечения военнослужащих" и других правовых актов) на это жилое помещение;

за счет целевого займа, предоставленного гражданину на приобретение жилого помещения заимодавцем - юридическим лицом (не являющимся кредитной организацией). При невозврате займа такой заимодавец также получает право обращения взыскания на жилое помещение. В [п. 2 ст. 95](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=9502) речь идет о жилых помещениях, которые были заложены (т.е. обременены ипотекой) именно с целью получения указанных выше банковского кредита и целевого займа. Обращение взыскания на жилое помещение допускается и в случае, если это жилое помещение (указанное в п. 2 ст. 95) для таких граждан (заемщиков) на момент обращения является единственным жилым помещением. Следует учитывать, что соответствующая поправка была внесена в [ст. 446](http://garant.mipcnet.org/document?id=12028809&sub=446) ГПК (в прежней редакции ст. 446 ГПК запрещалось обращать взыскание на жилое помещение, которое для гражданина-должника и совместно проживающих с ним членов семьи являлось единственным пригодным для постоянного проживания помещением). Однако в соответствии с [Федеральным законом](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038246&sub=0) "О внесении изменений в ст. 446 ГПК РФ" этот запрет не распространяется на жилое помещение, которое является предметом ипотеки и на которое в соответствии с законодательством об ипотеке может быть обращено взыскание. Эти поправки к ГПК с 1 марта 2005 г. уже [вступили в силу](http://garant.mipcnet.org/document?id=12138246&sub=0);

в) у которых единственное жилое помещение стало непригодным для проживания в результате чрезвычайных обстоятельств (например, наводнения, землетрясения и т.п.);

г) относящихся к иным категориям в случаях, прямо предусмотренных нормами жилищного законодательства, а также положениями других актов законодательства, действующего на территории РФ (т.е. в [ст. 95](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=95) неисчерпывающим образом перечислены категории граждан, которым такие помещения маневренного фонда могут быть предоставлены);

3) предоставляются из расчета не менее чем 6 квадратных метров жилой площади на одного человека. При этом жилое помещение маневренного фонда может быть предоставлено в виде:

а) либо отдельной квартиры;

б) либо отдельной комнаты (нескольких отдельных комнат);

в) либо части отдельной комнаты.

2. Как и любые специализированные жилые помещения, жилые помещения маневренного фонда предоставляются:

1) лишь при наличии оснований, предусмотренных в [ст. 99](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=99) ЖК (см. [комментарий](#sub_99) к ней);

2) после заключения договора найма жилого помещения маневренного фонда. [Типовой договор](http://garant.mipcnet.org/document?id=12044682&sub=4000) найма жилого помещения маневренного фонда утвержден [постановлением](http://garant.mipcnet.org/document?id=12044682&sub=0) Правительства РФ N 42 от 26.01.06.Данный договор:

а) заключается лишь на период, указанный в [п. 1-4 ч. 2 ст. 106](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=106021) ЖК (см. [комментарий](#sub_106021) к ней);

б) заключается между наймодателем и нанимателем в соответствии со [ст. 100](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=1000000) ЖК (см. [комментарий](#sub_1000000) к ней);

в) расторгается по основаниям, указанным в [ст. 101](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=101) ЖК (см. [комментарий](#sub_101) к ней);

г) прекращается в соответствии со [ст. 102](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=102) ЖК и [ч. 3 ст. 106](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=10603) ЖК (см. [комментарий](#sub_102) к ним).

[Статья 96.](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=96) Назначение жилых помещений в домах системы социального обслуживания населения

1. Жилые помещения в домах системы социального обслуживания (упомянутые в [ст. 96](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=96)) - это самостоятельный вид специализированных жилых помещений (см. [комментарий](#sub_92) к ст. 92 ЖК). Данный вид жилых помещений:

1) предназначается для проживания граждан, которые отнесены (например, в соответствии с [Законом](http://garant.mipcnet.org/document?id=10064504&sub=0) об инвалидах, [Законом](http://garant.mipcnet.org/document?id=10003548&sub=0) о ветеранах и т.д.) к числу граждан, нуждающихся в специальной социальной защите (например, инвалиды, многодетные семьи, одинокие женщины, воспитывающие детей, иные категории малоимущих граждан, см. [комментарий](#sub_49) к ст. 49 ЖК) с предоставлением указанным гражданам (это непременное условие, чтобы данные жилые помещения были предоставлены):

а) медицинских услуг (например, бесплатной госпитализации, амбулаторного лечения, проведения операции, курса лечения с обеспечением лекарств и т.д.);

б) социально-бытовых услуг (например, предоставление бесплатных путевок, мест в детских садах и яслях, транспортных услуг, обслуживание в круглосуточном интернате, приюте и т.д.);

2) предоставляется только после заключения договора найма жилого помещения в доме системы социального обслуживания (он должен соответствовать общим требованиям, предусмотренным в [ст. 100](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=1000000) ЖК, см. [комментарий](#sub_1000000) к ней);

Данный договор:

а) должен соответствовать Типовому договору (его [форма](http://garant.mipcnet.org/document?id=12044682&sub=2000) утверждена [постановлением](http://garant.mipcnet.org/document?id=12044682&sub=0) Правительства РФ N 42 от 26.01.06, см. [ч. 8 ст. 100](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=1000008) ЖК);

б) расторгается по основаниям, указанным в [ст. 101](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=101) ЖК (см. [комментарий](#sub_101) к ней);

в) прекращается в случае разрушения жилого помещения и по другим основаниям, указанным в [ст. 102](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=102) ЖК (см. [комментарий](#sub_102) к ней);

3) предоставляется в порядке и на условиях, установленных как федеральным законодательством, так и законодательством субъектов РФ (см. [комментарий](#sub_107) к ст. 107 ЖК).

2. К пользованию жилыми помещениями в домах системы социального обслуживания населения применяются:

1) правила [ст. 65](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=65), [ч. 3](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=6703), [4 ст. 67](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=6704) и [ст. 69](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=69) ЖК (см. [комментарий](#sub_65) к ним);

2) положения о невозможности передавать такое помещение в поднаем, а также обменивать его (это вытекает из [ч. 4 ст. 100](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=1000004) ЖК).

[Статья 97.](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=97) Назначение жилых помещений фондов для временного поселения вынужденных переселенцев и лиц, признанных беженцами

1. Жилые помещения фондов для временного поселения вынужденных переселенцев и лиц, признанных беженцами, - это самостоятельный вид жилых помещений, относящихся к специализированному жилищному фонду (см. об этом [комментарий](#sub_92) к ст. 92 ЖК).

Данные жилые помещения предоставляются:

1) лишь лицам, которые признаются:

а) вынужденными переселенцами в соответствии с нормами специального [Закона](http://garant.mipcnet.org/document?id=10005693&sub=0) о переселенцах. Иначе говоря, лицо должно иметь статус вынужденного переселенца;

б) беженцами. Статус беженца лицо получает в соответствии с нормами специального [Закона](http://garant.mipcnet.org/document?id=10005682&sub=0) о беженцах;

2) лишь для временного проживания указанных выше лиц (до момента, когда они утратят статус беженца или вынужденного переселенца; 3) только в соответствии с федеральными законами. Иначе говоря, законами субъектов РФ порядок предоставления данных жилых помещений не может быть урегулирован (см. об этом [комментарий](#sub_108) к ст. 108 ЖК).

2. Для получения жилого помещения из фондов временного поселения беженцев и временных переселенцев необходимо заключить договор найма такого помещения.

Данный договор:

1) должен соответствовать общим требованиям, предусмотренным в [ст. 100](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=1000000) ЖК;

2) заключаться в письменной форме. [Типовой договор](http://garant.mipcnet.org/document?id=12044682&sub=2000) найма такого помещения утвержден Правительством РФ ([постановлением](http://garant.mipcnet.org/document?id=12044682&sub=0) N 42 от 26.01.06, см. также комментарий к [ч. 7](#sub_1000007) и [8 ст. 100](#sub_1000008) ЖК);

3) может быть расторгнут при наличии оснований, предусмотренных в [ст. 101](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=101) ЖК (см. [комментарий](#sub_101) к ней);

4) прекращается при разрушении жилого помещения и по иным основаниям, установленным в [ст. 102](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=102) ЖК (см. [комментарий](#sub_102)).

3. Следует также учесть, что вынужденные переселенцы и беженцы не вправе:

1) сдавать жилые помещения, указанные в [ст. 97](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=97), в поднаем (это противоречило бы [ч. 4 ст. 100](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=1000004) ЖК);

2) обменивать предоставленное им жилое помещение на другое (даже если оба жилых помещения относятся к числу жилых помещений, указанных в [ст. 97](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=97)).

[Статья 98.](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=98) Назначение жилых помещений для социальной защиты отдельных категорий граждан

1. Жилые помещения для социальной защиты отдельных категорий граждан (упомянутые в [ст. 98](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=98)) - это самостоятельный вид жилых помещений специализированного жилищного фонда (см. об этом [комментарий](#sub_92) к ст. 92 ЖК).

Данные жилые помещения предоставляются:

1) только категориям граждан, которые законодательством РФ или субъектов РФ (например, [Законом](http://garant.mipcnet.org/document?id=10003548&sub=0) о ветеранах, [Законом](http://garant.mipcnet.org/document?id=85213&sub=0) о чернобыльцах, [Законом](http://garant.mipcnet.org/document?id=10064504&sub=0) об инвалидах и т.д.) признаны нуждающимися в социальной защите. Указанных лиц следует отличать от граждан, которые в соответствии с законодательством отнесены к числу "граждан, нуждающихся в специальной социальной защите с предоставлением им медицинских и социально-бытовых услуг". Последним жилое помещение:

а) предоставляется в соответствии со [ст. 96](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=96) и [107](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=107) ЖК (см. [комментарий](#sub_96) к ним);

б) предоставляется с обязательным одновременным предоставлением социально-бытовых и медицинских услуг (например, их бесплатно лечат, наблюдают, обеспечивают предметами обихода, обувью и т.п.);

в) предоставляется обычно в интернатах, приютах, домах престарелых, детских домах и тому подобных домах системы социального обслуживания населения;

2) в соответствии с порядком и условиями, установленными законодательством РФ или субъекта РФ;

3) по договору безвозмездного пользования (см. об этом подробный [комментарий](#sub_109) к ст. 109 ГК), а не по договору найма специализированного жилого помещения.

В связи с этим к данному виду жилых помещений неприменимы положения:

а) [ст. 100](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=1000000) ЖК (о договоре найма специализированного жилого помещения);

б) [ст. 101](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=101), [102](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=102) ЖК (о порядке и об основаниях расторжения и прекращения договора найма специализированного жилого помещения. См. [комментарий](#sub_1000000) к ст. 100-102 ЖК).

2. Лица, указанные в [ст. 98](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=98) ЖК, не вправе:

1) обменивать полученное жилое помещение;

2) сдавать жилое помещение в поднаем;

3) иным образом отчуждать жилое помещение.

Этот вывод сделан на основе систематического анализа [ст. 98](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=98) и [ч. 3 ст. 92](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=9203) ЖК.

# Глава 10. Предоставление специализированных жилыхпомещений и пользование ими

[Статья 99.](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=99) Основания предоставления специализированных жилых помещений

1. Специализированные жилые помещения (упомянутые в комментируемой [статье](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=99)):

1) это жилые помещения из так называемого специализированного жилищного фонда (см. об этом подробный [комментарий](#sub_92) к ст. 92 ЖК). К ним относятся жилые помещения:

а) являющиеся служебными или общежитиями;

б) в домах системы социального обслуживания населения;

в) маневренного фонда;

г) фонда временного поселения лиц, признанных беженцами, или вынужденных переселенцев;

д) предназначенные для социальной защиты отдельных категорий граждан;

2) предоставляются на основании письменных решений (впредь до утверждения специальной формы допускается составление этих решений в произвольной форме, но обязательно в письменном виде), принятых:

а) собственниками специализированных жилых помещений. Систематический анализ [ст. 99](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=99) с одной стороны и [ст. 19](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=19), [92](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=92) ЖК (см. комментарий к ним) - с другой, показывает, что данные жилые помещения относятся:

либо к федеральной собственности;

либо к собственности субъекта РФ;

либо к муниципальной собственности;

б) госорганами РФ, госорганами субъектов РФ, ОМСУ (и в г. Москве и Санкт-Петербурге - только исполнительными органами этих городов, а не ОМСУ), которые специально уполномочены на предоставление данного вида жилых помещений;

в) уполномоченным (собственниками или указанными выше госорганами, ОМСУ) на предоставление специализированных жилых помещений лицом. Обычно полномочия последнего вытекают из доверенности либо специального правового акта (приказа, положения, постановления и т.п.), изданного соответствующим госорганом или ОМСУ (об этом указывается в договоре найма специализированного жилья);

3) могут быть предоставлены гражданам только после заключения с ними:

а) договора безвозмездного пользования жилым помещением (если оно предоставляется гражданину из числа так называемых отдельных категорий граждан, нуждающихся в социальной защите; см. об этом подробный [комментарий](#sub_109) к ст. 109 ЖК);

б) договора найма специализированного жилого помещения (во всех других случаях). Данный договор:

должен соответствовать требованиям, установленным в [ст. 100](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=1000000) ЖК (см. [комментарий](#sub_1000000) к ней);

заключается на основе Типового договора, утвержденного Правительством РФ (см. [ч. 8 ст. 100](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=1000008) ЖК);

может быть расторгнут по основаниям и в порядке, предусмотренным в [ст. 101](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=101) ЖК (см. [комментарий](#sub_101) к ней);

прекращается при разрушении жилого помещения и в других случаях, установленных в [ст. 102](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=102) ЖК (см. [комментарий](#sub_102) к ней).

2. В [ч. 2 ст. 99](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=9902) установлено три императивных (т.е. субъекты РФ или ОМСУ не вправе устанавливать другие правила) положения о том, что специализированные жилые помещения предоставляются:

1) только по основаниям, прямо установленным в самом [ЖК](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=0). Иначе говоря, такое основание может быть предусмотрено:

а) либо в той или иной норме самого [ЖК](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=0);

б) либо в правовом акте, который издан в развитие положений ЖК (например, в нормах [ст. 100](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=1000000), [106](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=106), [108](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=108), [109](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=109) это предусмотрено);

2) гражданам, не обеспеченным жилыми помещениями. Иначе говоря, если гражданин проживает в собственном жилом доме, в собственной квартире, является членом семьи нанимателя жилого помещения по договору социального найма и т.д., то такому гражданину специализированное жилое помещение не предоставляется);

3) лицам, не обеспеченным жилым помещением именно в данном населенном пункте. Вполне возможно, что, например, лицо, избранное депутатом Государственной Думы, имеет квартиру в г. Рязани, но в г. Москве у него нет жилого помещения. В таком случае такому лицу может быть предоставлено, например, служебное жилое помещение (см. об этом комментарий к [ст. 93](#sub_93), [104](#sub_104) ЖК).

[Статья 100.](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=1000000) Договор найма специализированного жилого помещения

1. В комментируемой [статье](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=1000000) дается легальное определение договора найма специализированного жилого помещения. Анализ этого определения позволяет сделать следующие выводы:

1) одной из сторон (а именно наймодателем) по данному договору может быть лишь собственник жилого помещения (напомним, что в соответствии со [ст. 19](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=19), [92](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=92) ЖК специализированное жилое помещение относится либо к федеральной собственности, либо к собственности субъектов РФ, либо к муниципальной собственности, см. комментарий к [ст. 19](#sub_19), [92](#sub_92) ЖК). Впрочем, на практике договор заключается уполномоченным (например, доверенностью либо специальным правовым актом: положением, приказом, постановлением и т.п.) собственником:

а) федеральным органом исполнительной власти (если предоставляется жилое помещение из государственного жилищного фонда РФ);

б) госорганом субъекта РФ (если предоставляется жилое помещение из жилищного фонда субъекта РФ);

в) ОМСУ (если предоставляемое жилое помещение относится к муниципальной собственности). Однако в г. Москве и Санкт-Петербурге данный вопрос разрешается госорганами этих двух городов (а не ОМСУ);

г) лицом (в том числе физическим или юридическим лицом). Данное лицо (например, действующее на основании доверенности) должно указать в договоре, что оно надлежащим образом наделено полномочиями собственником;

2) другой стороной данного договора (а именно нанимателем) является гражданин (при этом не всегда гражданин РФ, например, если он из числа беженцев или вынужденных переселенцев);

3) договор найма специализированного жилого помещения:

а) всегда возмездный (хотя размер платы за жилое помещение и коммунальные услуги в данном случае иногда существенно ниже по сравнению с размером платы по договору социального найма);

б) предполагает передачу нанимателю жилого помещения во временное (например, до расторжения трудового договора, до окончания учебы и т.д.) владение и пользование. Да и само проживание в данном жилом помещении временное;

в) заключается на основании решения о предоставлении жилого помещения. Иначе говоря, такое решение - необходимая предпосылка для заключения договора найма специализированного жилого помещения. Выдача какого-либо ордера правилами [ст. 100](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=1000000) не предусмотрена;

4) форма договора найма специализированного жилого помещения письменная. [Форму](http://garant.mipcnet.org/document?id=12044682&sub=2000) бланка типового договора найма специализированного жилого помещения утверждает Правительство РФ. Последнее приняло [постановление](http://garant.mipcnet.org/document?id=12044682&sub=0) N 42 от 26.01.06 "Об утверждении Правил отнесения жилого помещения к специализированному жилищному фонду и Типовых договоров найма специализированных жилых помещений" (оно вступило в силу с 24.02.06). До утверждения этой формы стороны могли составлять данный договор в виде письменного документа произвольного содержания;

5) предметом данного договора являются отношения по предоставлению жилого помещения, отнесенного к специализированному жилищному фонду (за исключением предоставления жилых помещений для социальной защиты отдельных категорий граждан, с последними заключается договор безвозмездного найма);

6) существенными условиями данного договора являются:

а) права и обязанности наймодателя;

б) права и обязанности нанимателя;

в) права и обязанности членов семьи нанимателя;

г) состав лиц, вселяемых в специализированное жилое помещение в качестве членов семьи нанимателя;

д) иные условия, которые должны быть включены в договор найма специализированного жилого помещения в соответствии с типовым договором (см. выше), а также по настоянию хотя бы одной из сторон ([ст. 432](http://garant.mipcnet.org/document?id=10064072&sub=432) ГК).

2. Специфическими особенностями договора найма специализированного жилого помещения является также то, что:

1) наниматель жилого помещения не вправе:

а) продавать, дарить либо иным образом отчуждать занимаемое жилое помещение;

б) приватизировать это жилое помещение;

в) обменивать занимаемое жилое помещение на другое (в том числе и на другое специализированное жилое помещение);

г) сдавать жилое помещение поднанимателям по договору поднайма (см. об этом [комментарий](#sub_75) к ст. 75-77 ЖК);

д) обременять ипотекой, рентой и иными формами обременения. В практике возник вопрос: вправе ли наниматель специализированного жилого помещения вселять в него временных жильцов? Систематическое толкование [ст. 100](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=1000000) и [80](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=80) ЖК (см. комментарий к ней) позволяет ответить на этот вопрос утвердительно;

2) наймодатель специализированного жилого помещения обязан, в частности:

а) передавать это помещение нанимателю свободным от прав на это помещение других лиц;

б) принимать участие в надлежащем содержании жилого помещения и в ремонте общего имущества в доме;

в) осуществлять капитальный ремонт жилого помещения;

г) обеспечивать предоставление нанимателю необходимых коммунальных услуг надлежащего качества;

3) наниматель специализированного жилого помещения обязан, в частности:

а) использовать жилое помещение по назначению;

б) обеспечивать сохранность жилого помещения и поддерживать его в надлежащем состоянии;

в) проводить текущий ремонт жилого помещения;

г) своевременно вносить плату за жилое помещение и коммунальные услуги;

4) члены семьи нанимателя (см. об их составе [комментарий](#sub_69) к ст. 69 ЖК) жилого помещения, относящегося к специализированному жилищному фонду, имеют такие же права и несут такие же обязанности, что и сам наниматель. В частности, дееспособные члены семьи несут солидарную с нанимателем ответственность по обязательствам, вытекающим из договора найма специализированного жилья;

5) в договоре найма служебного жилья члены семьи нанимателя служебного жилого помещения, кроме того:

а) вправе пользоваться таким жилым помещением наравне с нанимателем, если иное не предусмотрено соглашением между ними;

б) несут солидарную ответственность наряду с нанимателем, если иное не установлено соглашением между ними;

в) не сохраняют право пользования жилым помещением при прекращении семейных отношений с нанимателем, если иное не предусмотрено соглашением между ними (об исключениях из этого правила см. [комментарий](#sub_31) к ст. 31 ЖК).

3. О предоставлении по договору найма специализированного жилого помещения:

1) служебных жилых помещений, см. [комментарий](#sub_104) к ст. 104 ЖК;

2) жилых помещений в общежитиях и маневренного фонда, см. комментарий к [ст. 105](#sub_105), [106](#sub_106) ЖК;

3) помещений в домах системы социального обеспечения, см. [комментарий](#sub_107) к ст. 107 ЖК;

4) помещений беженцам и вынужденным переселенцам, см. [комментарий](#sub_108) к ст. 108 ЖК.

[Статья 101.](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=101) Расторжение договора найма специализированного жилого помещения

1. Договор найма специализированного жилого помещения (о его особенностях см. подробный [комментарий](#sub_1000000) к ст. 100 ЖК), которому посвящена комментируемая [статья](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=101):

1) заключается исключительно в письменной форме (это вытекает из [ч. 7](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=1000007), [8 ст. 100](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=1000008) ЖК). Поэтому и расторжение данного договора возможно только с соблюдением письменной формы (иначе были бы нарушены императивные правила [ст. 452](http://garant.mipcnet.org/document?id=10064072&sub=452) ГК);

2) может быть расторгнут в любое время (даже, например, через две недели после его заключения):

а) по соглашению сторон. Иначе говоря, и наниматель, и наймодатель одновременно изъявляют свою волю, направленную на расторжение договора. Данное соглашение, безусловно, должно иметь письменную форму;

б) по инициативе одной из сторон договора, а именно нанимателя (о том, кто может быть нанимателем, см. [комментарий](#sub_93) к ст. 93-98 ЖК). Для этого он заблаговременно (до фактического расторжения) и письменно ставит об этом в известность наймодателя;

3) может быть расторгнут в судебном порядке:

а) в случаях, когда инициатором расторжения выступает только наймодатель (см. о последнем [комментарий](#sub_1000000) к ст. 100 ЖК);

б) по иску наймодателя, который подается в суд по месту нахождения жилого помещения;

в) при наличии хотя бы одного из следующих оснований:

невнесение нанимателем платы за жилое помещение и (или) коммунальные услуги;

разрушение или повреждение жилого помещения этими лицами;

использование жилого помещения не по назначению;

систематическое нарушение прав и законных интересов соседей;

неисполнение нанимателем и членами его семьи обязательств, вытекающих из данного договора. Об иных основаниях расторжения договора найма специализированного жилого помещения см. [комментарий](#sub_83) к ст. 83 ЖК.

2. Расторжение договора найма специализированного жилого помещения (упомянутого в [ст. 101](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=101)):

1) следует отличать от прекращения договора найма специализированного жилого помещения (о последнем см. [комментарий](#sub_102) к ст. 102 ЖК);

2) служит основанием для выселения нанимателя и членов его семьи из занимаемого ими специализированного жилого помещения. О случаях, когда такое выселение не допускается, см. [комментарий](#sub_103) к ст. 103 ЖК.

[Статья 102.](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=102) Прекращение договора найма специализированного жилого помещения

1. Договор найма специализированного жилого помещения (об особенностях этого договора см. подробный [комментарий](#sub_1000000) к ст. 100 ЖК), которому посвящена анализируемая [статья](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=102):

1) заключается только в письменной форме (это прямо предусмотрено в [ч. 7](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=1000007) и [8 ст. 100](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=1000008) ЖК). В связи с этим и прекращение данного договора осуществляется исключительно в письменной форме (иначе нарушались бы императивные нормы [ст. 432](http://garant.mipcnet.org/document?id=10064072&sub=432) ГК);

2) может быть прекращен лишь в судебном порядке:

а) при утрате (например, сгорел во время пожара) либо разрушении (например, во время землетрясения, террористического акта и т.п.) специализированного жилого помещения;

б) по иным основаниям, предусмотренным в ЖК (например, если жилое помещение признано непригодным для проживания, переведено в нежилое помещение и т.д., см. [комментарий](#sub_22) к ст. 22-24 ЖК),

3) следует отличать от договора безвозмездного пользования специализированным жилым помещением: последний имеет место лишь в случаях, когда жилое помещение предоставляется для социальной защиты отдельных категорий граждан (см. об этом [комментарий](#sub_109) к ст. 109 ЖК).

2. По особым правилам прекращается договор найма служебного жилого помещения. Переход права собственности на служебное жилое помещение (либо на жилое помещение в общежитии):

1) является основанием прекращения договора найма этих двух видов специализированного жилого помещения;

2) не является таким основаниям, если новый собственник жилого помещения (или юридическое лицо, которому оно передано)

является стороной (а именно работодателем) трудового договора, заключенного с работником (нанимателем служебного жилого помещения или жилого помещения в общежитии).

Аналогичный порядок действует и при передаче такого жилого помещения:

а) в хозяйственное ведение другого юридического лица (например, от одного федерального унитарного предприятия другому);

б) в оперативное управление другого юридического лица (например, от одного учреждения другому учреждению).

3. Прекращение договора найма специализированного жилого помещения:

1) следует отличать от расторжения такого договора (см. [комментарий](#sub_101) к ст. 101 ЖК);

2) служит основанием для выселения граждан из такого жилого помещения (см. [комментарий](#sub_103) к ст. 103 ЖК).

[Статья 103.](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=103) Выселение граждан из специализированных жилых помещений

1. Граждане, которые занимали специализированное жилое помещение (были вселены в установленном порядке), должны освободить его (это относится не только к самому нанимателю, но и к проживающим совместно с ним другим членам его семьи, а также вселенным им временным жильцам):

1) при расторжении договора найма специализированного жилого помещения. Расторжение последнего осуществляется по основаниям и в порядке, предусмотренным в [ст. 101](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=101) ЖК (см. [комментарий](#sub_101) к ней);

2) в случае прекращения договора найма специализированного жилого помещения. При этом следует учитывать особенности прекращения договора найма служебных жилых помещений и жилых помещений в общежитиях (см. об этом [комментарий](#sub_102) к ст. 102 ЖК);

3) добровольно. При отказе добровольно освободить специализированное жилое помещение осуществляется выселение этих граждан в судебном порядке (по иску наймодателя). При этом выселенным по общему правилу другое жилое помещение не предоставляется. Вместе с тем нельзя выселять без предоставления другого жилого помещения:

а) граждан, которые занимали жилое помещение в общежитии или служебное жилое помещение при переходе права собственности на это жилое помещение (либо права хозяйственного ведения, права оперативного управления) к новому собственнику (к новому юридическому лицу), это противоречило бы [ч. 2 ст. 102](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=10202) ЖК;

б) в случаях, прямо перечисленных в [ч. 2 ст. 103](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=10302) ЖК (см. об этом ниже);

4) в сроки, которые определены в соглашении сторон (например, если договор расторгается по обоюдному согласию наймодателя или нанимателя) либо во вступившем в законную силу решении суда.

2. В соответствии с [ч. 2-4 ст. 103](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=10302) ЖК не могут быть выселены (в том числе и в судебном порядке) граждане:

1) исчерпывающим образом перечисленные в [п. 1-4 ч. 2 ст. 103](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=10321). Субъектам РФ не предоставлено право расширять данный перечень. Не вправе это сделать и муниципальные образования;

2) являющиеся нанимателями или членами семей, которые совместно с такими нанимателями проживают именно в служебных жилых помещениях или в жилых помещениях в общежитиях. При этом допускается выселение даже лиц, перечисленных в [ч. 2 ст. 103](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=10302), если:

а) выселенным предоставляются другие жилые помещения. Последние должны находиться в черте того же населенного пункта, в котором находятся жилые помещения, из которых происходит выселение. Однако "другие жилые помещения" (упомянутые в [ч. 2](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=10302), [3 ст. 103](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=10303) ЖК) все же не следует путать с так называемыми другими благоустроенными жилыми помещениями (последние предоставляются по договорам социального найма, см. об этом подробный [комментарий](#sub_89) к ст. 89 ЖК);

б) категории граждан, перечисленные в [ч. 2](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=10302) и [3 ст. 103](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=10303), являются нанимателями жилых помещений по договорам социального найма (либо членами семьи таких нанимателей);

в) указанные граждане являются собственниками (либо членами семей таких собственников) жилых помещений и при этом не состоят (в соответствии со [ст. 51](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=51) ЖК, см. подробный [комментарий](#sub_51) к ней) на учете в качестве нуждающихся в жилых помещениях. Если же они на таком учете состоят, то допускается выселение только с предоставлением другого жилого помещения.

3. Нужно учесть, что если гражданин (который занимал служебное жилое помещение или жилое помещение в общежитии) выселяется с предоставлением другого жилого помещения, то обязанность предоставить это другое жилое помещение возлагается:

а) не на нового собственника, а на прежнего собственника жилого помещения (при переходе прав собственности на жилое помещение в соответствии с [ч. 2 ст. 102](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=10202) ЖК);

б) на юридическое лицо, которое передает право хозяйственного ведения (или право оперативного управления), а не на юридическое лицо, которому переданы эти вещные права на жилое помещение.

О предоставлении служебных жилых помещений см. [комментарий](#sub_104) к ст. 104 ЖК. О предоставлении иных видов специализированных жилых помещений см. [комментарий](#sub_105) к ст. 105-109 ЖК.

[Статья 104.](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=104) Предоставление служебных жилых помещений

1. Служебные жилые помещения (упомянутые в [ст. 104](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=104)):

1) это один из видов специализированных жилых помещений (см. об этом [комментарий](#sub_92) к ст. 92 ЖК);

2) предназначены для проживания граждан в связи с характером их трудовых отношений (т.е. основанных на трудовом договоре, включая и служебный контракт, см. об этом [комментарий](#sub_93) к ст. 93 ЖК) с:

а) госорганами РФ или госорганами субъектов РФ;

б) ОМСУ (например, в качестве главы администрации города);

в) государственными унитарными предприятиями (в том числе казенными);

г) государственными и муниципальными учреждениями (однако учреждения, финансируемые не из государственного или муниципального бюджета, в данном случае не имеются в виду).

Кроме того, служебные помещения предоставляются в связи:

с прохождением службы (например, в Вооруженных Силах РФ);

с назначением на государственную должность РФ (например, категории "А") или субъекта РФ;

с избранием на выборные должности в госорганы (например, в качестве депутата Государственной Думы РФ) или ОМСУ;

3) предоставляются категориям граждан, установленным:

а) уполномоченным госорганом РФ (например, Министерством обороны, ФСБ, Роснедвижимостью) - в жилищном фонде РФ;

б) уполномоченным госорганом субъекта РФ (например, администрацией края, области) - в жилищном фонде субъекта РФ;

в) ОМСУ (например, администрацией района) - в муниципальном жилищном фонде. Однако в г. Москве и Санкт-Петербурге данный вопрос разрешается на уровне исполнительных органов власти этих двух субъектов РФ (а не ОМСУ);

4) должны быть предоставлены исключительно в виде отдельной квартиры. В практике возник вопрос: нет ли пробела в [ст. 104](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=104), можно ли после 1 марта 2005 г. предоставлять указанным выше категориям граждан так называемые служебные (государственные) дачи? Безусловно, пробел налицо. Служебные жилые помещения на практике достаточно часто предоставляются в виде отдельных жилых домов (так называемых государственных дач). Считать их "отдельными квартирами", по-видимому, было бы не совсем корректным. Наверное, законодателю нужно восполнить данный пробел, а Верховному Суду РФ определить свою позицию по вопросу, считаются ли жилые дома (государственные дачи) отдельными квартирами для целей признания их служебными жилыми помещениями.

2. Договор найма служебного жилого помещения (упомянутый в [ч. 3 ст. 104](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=10403)):

1) самостоятельный вид так называемого договора найма специализированного жилого помещения;

2) заключается в письменной форме. Он должен соответствовать Типовому договору, утвержденному Правительством РФ (см. комментарий к [ч. 7](#sub_1000007) и [8 ст. 100](#sub_1000008) ЖК);

3) может быть заключен только на период (т.е. на определенный срок, данный договор не может быть бессрочным, сравните с договором социального найма, [ст. 60](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=60) ЖК и [комментарий](#sub_60) к ней):

а) существования трудовых отношений либо нахождения на государственной должности работников госорганов, ОМСУ, государственных унитарных предприятий, государственных и муниципальных учреждений, лиц, перечисленных в [ст. 93](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=93) и [104](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=104) ЖК;

б) нахождения лица на выборной должности (в связи с чем ему и предоставили служебное жилое помещение);

в) прохождения службы (например, в ФСБ, МЧС, в армии и т.п.). О том как предоставляется служебное жилое помещение сотрудникам таможенных органов см. [письмо](http://garant.mipcnet.org/document?id=12047496&sub=0) ФТС РФ от 25.05.06 N 01-06\18061 "О направлении рекомендаций о порядке оформления и предоставления служебных жилых помещений в таможенных органах РФ";

4) прекращается не только по основаниям, предусмотренным в [ст. 102](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=102) ЖК (см. [комментарий](#sub_102)), но и в связи с прекращением трудовых отношений (пребывания на выборной должности, на должности, в связи с которой служебное жилое помещение было предоставлено) либо с увольнением со службы (например, увольнение из армии).

3. Для правильного применения [ст. 104](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=104) (да и [ст. 93](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=93)) ЖК необходимо учитывать положения [ст. 13](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038290&sub=13) Закона N 189, устанавливающего, в частности, что граждане, которые проживают в служебных жилых помещениях, предоставленных им до 1 марта 2005 г., состоят на учете в качестве нуждающихся в жилых помещениях (в соответствии с [п. 1 ч. 1 ст. 51](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=51011) ЖК, см. [комментарий](#sub_51011) к ней), предоставляемых по договорам социального найма, или имеют право состоять на данном учете, не могут быть выселены из указанных жилых помещений без предоставления других жилых помещений, если их выселение не допускалось до введения в действие ЖК.

[Статья 105.](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=105) Предоставление жилых помещений в общежитиях

1. Договор найма жилого помещения в общежитии (упомянутый в [ст. 105](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=105) ЖК):

1) представляет собой самостоятельный вид договора найма специализированного жилого помещения (см. о последнем [комментарий](#sub_92) к ст. 92 ЖК);

2) заключается исключительно в письменной форме. Он должен соответствовать [Типовому договору](http://garant.mipcnet.org/document?id=12044682&sub=6000), который утвержден [пост.](http://garant.mipcnet.org/document?id=12044682&sub=0) Правительства РФ от 26.01.06 N 42 (это вытекает из [ч. 7](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=1000007) и [8 ст. 100](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=1000008) ЖК).

Следует помнить, что [Примерное положение](http://garant.mipcnet.org/document?id=10006040&sub=10000) об общежитиях (утв. [постановлением](http://garant.mipcnet.org/document?id=10006040&sub=0) Совмина РСФСР N 328 от 11.08.1988) после 1 марта 2005 г. применяется в части, не противоречащей [ЖК](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=0);

3) является срочным (чем он отличается от договора социального найма, см. об этом [комментарий](#sub_60) к ст. 60 ЖК). Дело в том, что данный договор заключается только на период существования трудовых отношений (либо прохождения службы, обучения, см. ниже);

4) прекращается не только по общим основаниям, предусмотренным в [ст. 102](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=102) ЖК (см. [комментарий](#sub_102) к ней), но и в связи с прекращением трудовых отношений (например, в соответствии со [ст. 77-83](http://garant.mipcnet.org/document?id=12025268&sub=77) ТК) либо с окончанием учебы, увольнением со службы.

2. Жилое помещение в общежитиях (упомянутое в [ст. 105](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=105) ЖК):

1) предоставляется только на основании решения о предоставлении такого жилого помещения (см. об этом [ч. 2 ст. 100](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=1000002) ЖК) и договора найма жилого помещения в общежитии (см. об этом договоре выше). С 1 марта 2005 г. отменяется процедура выдачи ордеров на эти помещения;

2) предназначено для временного проживания гражданина на период:

а) его работы (на основании трудового договора, а не гражданско-правовой сделки) у данного работодателя (последний выступает наймодателем);

б) прохождения службы (например, если лицо проходит службу по контракту в армии);

в) обучения (в том числе в государственных, муниципальных или частных образовательных учреждениях);

3) обычно расположено в доме (или в части дома), который специально построен (либо переоборудован) именно для целей общежития. При этом жилое помещение в общежитии должно быть укомплектовано мебелью и другими необходимыми для проживания граждан предметами (см. [комментарий](#sub_94) к ст. 94 ЖК);

4) предоставляется из расчета не менее (хотя больше можно, этому [ст. 105](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=105) не препятствует) 6 квадратных метров жилой площади на одного человека (последнюю следует отличать от общей площади жилого помещения, см. [комментарий](#sub_15) об этом к ст. 15 ЖК);

5) может быть предоставлено в виде отдельной комнаты (или даже нескольких комнат) и в виде части комнаты (но не менее указанных выше 6 квадратных метров).

3. Для правильного применения [ст. 105](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=105) следует также помнить положения:

1) [ст. 7](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038290&sub=7) Закона N 189. Она, в частности, устанавливает, что к отношениям по пользованию жилыми помещениями, которые находились в жилых домах, принадлежащих государственным или муниципальным предприятиям или учреждениям и использующихся в качестве общежитий, и переданы в ведение ОМСУ, после 1 марта 2005 г. подлежат применению нормы ЖК о договоре социального найма жилого помещения (а не о договоре, указанном в [ст. 105](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=105) ЖК);

2) [ст. 13](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038290&sub=13) Закона N 189. Она, в частности, устанавливает, что граждане, которые проживают в общежитиях, предоставленных им до 1 марта 2005 г., и которые состоят на учете в качестве нуждающихся в жилых помещениях (в соответствии с [п. 1 ч. 1 ст. 51](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=51011) ЖК, см. [комментарий](#sub_51011) к ней), предоставляемых по договорам социального найма (или имеют право состоять на таком учете, хотя фактически еще не состоят), не могут быть выселены из указанных жилых помещений без предоставления других жилых помещений, если их выселение не допускалось законом до введения в действие ЖК;

3) [ст. 103](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=103) ЖК, устанавливающие, в частности, категории граждан, которые не могут быть выселены из жилых помещений в общежитиях без предоставления им другого жилого помещения в пределах данного населенного пункта (см. об этом подробный [комментарий](#sub_103) к ст. 103 ЖК);

4) [ст. 101](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=101) ЖК об основаниях расторжения договора найма специализированного жилого помещения (в том числе жилого помещения в общежитии). См. [комментарий](#sub_101) к ст. 101 ЖК.

[Статья 106.](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=106) Предоставление жилых помещений маневренного фонда

1. Жилые помещения маневренного фонда (упомянутые в [ст. 106](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=106)) относятся к видам жилых помещений специализированного жилищного фонда (см. [комментарий](#sub_92) об этом к ст. 92 ЖК). Данные жилые помещения:

1) предназначены для временного проживания граждан:

а) выселенных из занимаемых ими жилых помещений в связи с капитальным ремонтом или реконструкцией дома, в котором эти помещения расположены;

б) которые утратили жилое помещение (которое было предметом ипотеки) в результате обращения взыскания (в установленном гражданским законодательством порядке) на это жилое помещение в соответствии с судебным решением (см. об этом подробный [комментарий](#sub_95) к ст. 95 ЖК);

в) у которых единственное жилое помещение стало непригодным для проживания в результате чрезвычайных обстоятельств (например, землетрясения, наводнения);

2) предоставляются на основании решения, принятого в соответствии с [ч. 2 ст. 100](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=1000002) ЖК и после заключения договора найма жилого помещения маневренного фонда (см. об этом договоре ниже);

3) предоставляются из расчета не менее (хотя больше этой нормы - можно) чем 6 квадратных метров жилой площади на одного человека. При этом:

а) жилое помещение может быть расположено:

как в данном доме, так и в другом доме;

только в пределах черты данного населенного пункта;

б) жилую площадь (упомянутую в [ст. 106](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=106)) не следует путать с так называемой общей площадью жилого помещения (см. об этом понятии [комментарий](#sub_15) к ст. 15 ЖК);

в) жилое помещение может быть предоставлено в виде:

отдельной квартиры;

отдельной комнаты (либо нескольких комнат);

части квартиры (комнаты).

2. Договор найма жилого помещения маневренного фонда (упомянутый в [ст. 106](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=106)):

1) является разновидностью договора найма специализированного жилого помещения (см. о последнем подробный [комментарий](#sub_1000000) к ст. 100 ЖК);

2) должен быть заключен обязательно в письменной форме. По форме и содержанию он должен соответствовать [Типовому договору](http://garant.mipcnet.org/document?id=12044682&sub=4000), утвержденному [пост.](http://garant.mipcnet.org/document?id=12044682&sub=0) Правительства РФ N 42 от 26.01.06 (это вытекает из [ч. 7](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=1000007), [8 ст. 100](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=1000008) ЖК);

3) имеет срочный характер (чем данный договор отличается от договора социального найма, см. об этом [комментарий](#sub_60) к ст. 60 ЖК). Договор найма жилого помещения маневренного фонда заключается на период до завершения:

а) капитального ремонта или реконструкции дома, где было расположено ранее занимаемое гражданином жилое помещение. Иначе говоря, момент окончания такого ремонта (реконструкции) означает, что данный договор должен быть прекращен;

б) расчетов с гражданами, утратившими жилые помещения (которые были обременены ипотекой) в результате обращения на эти жилые помещения взыскания, после продажи на торгах таких помещений. Напомним, что обращение взыскания на упомянутые жилые помещения и осуществление расчетов производится в соответствии со [ст. 348-350](http://garant.mipcnet.org/document?id=10064072&sub=348) ГК (подробнее об этом см. в книге: Гуев А.Н. Постатейный комментарий к части 1 ГК РФ. 4-е изд. М.: Экзамен, 2006);

в) расчетов с гражданами, единственное жилое помещение которых стало непригодным для проживания в результате чрезвычайных обстоятельств (например, было полностью разрушено при землетрясении). При этом:

жилое помещение признается непригодным в соответствии с [Порядком](http://garant.mipcnet.org/document?id=12044695&sub=1000), утвержденным Правительством РФ (см. об этом [комментарий](#sub_15) к ч. 4 ст. 15 ЖК):

порядок осуществления расчетов, указанных выше, предусмотрен нормами самого [ЖК](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=0) и нормами [ГК](http://garant.mipcnet.org/document?id=10064072&sub=0), [БК](http://garant.mipcnet.org/document?id=12012604&sub=0), иных федеральных законов;

вместо осуществления таких расчетов потерпевшему может быть предоставлено жилое помещение из состава государственного или муниципального жилищного фонда (см. [комментарий](#sub_19) к ст. 19 ЖК). В этом случае с гражданином заключается соответствующий договор (например, договор социального найма, см. об этом [комментарий](#sub_49) к ст. 49-70 ЖК);

4) может быть заключен и на иной период, прямо предусмотренный законодательством. Главное - не забывать о срочном характере данного договора;

5) прекращается не только по общим основаниям, предусмотренным в ст. 102 ЖК (см. [комментарий](#sub_102) к ней), но и в связи с истечением периода, на который договор найма жилого помещения маневренного фонда был предоставлен.

О расторжении договора найма жилого помещения маневренного фонда см. [комментарий](#sub_101) к ст. 101 ЖК. О выселении из жилых помещений маневренного фонда см. [комментарий](#sub_103) к ст. 103 ЖК.

[Статья 107.](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=107) Предоставление жилых помещений в домах системы социального обслуживания населения

1. Жилые помещения в домах системы социального обеспечения (упомянутые в [ст. 107](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=107)):

1) представляют собой самостоятельную разновидность специализированных жилых помещений (см. об этом [комментарий](#sub_92) к ст. 92 ЖК);

2) всегда относятся к жилым помещениям государственного или муниципального жилищных фондов (этот вывод основан на систематическом толковании [ст. 107](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=107) и [19](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=19) ЖК, см. [комментарий](#sub_19) к ним). Дело в том, что дома, в которых расположены эти жилые помещения, входят в систему социального обслуживания населения (всякого рода интернаты, дома престарелых, дома инвалидов и т.п.);

3) предоставляются лишь гражданам, которые в установленном порядке признаны гражданами, нуждающимися в специальной социальной защите. При этом одновременно с жилыми помещениями таким гражданам предоставляются и медицинские и социально-бытовые услуги;

4) могут быть предоставлены в виде как отдельных квартир, так и отдельных комнат, а также частей отдельных комнат.

2. В соответствии со [ст. 107](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=107):

1) порядок и условия предоставления жилых помещений в домах системы социального обслуживания населения, а также порядок пользования такими жилыми помещениями устанавливаются:

а) законодательством РФ (например, это предусмотрено [Законом](http://garant.mipcnet.org/document?id=10064504&sub=0) об инвалидах, [Федеральным законом](http://garant.mipcnet.org/document?id=10035206&sub=0) N 159 от 21.12.96 (в ред. от 22.08.2004) "О дополнительных гарантиях по социальной поддержке детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей и др.");

б) законодательством субъектов РФ (примером может служить [Закон](http://garant.mipcnet.org/document?id=12011298&sub=0) г. Москвы от 11.03.98 (в ред. от 14.06.2006) "Основы жилищной политики г. Москвы";

2) впредь до принятия новых федеральных законов и законов субъектов РФ и после 1 марта 2005 г. сохраняют силу положения ранее действовавших правовых актов (посвященные порядку, условиям предоставления указанных жилых помещений, а также порядку пользования ими), но лишь постольку, поскольку они не противоречат нормам ЖК ([ст. 4](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038290&sub=4) Закона N 189).

О выселении граждан из жилых помещений в домах системы социального обслуживания населения см. [комментарий](#sub_103) к ст. 103 ЖК.

[Статья 108.](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=108) Предоставление жилых помещений фондов для временного поселения вынужденных переселенцев и лиц, признанных беженцами

1. Жилые помещения фондов для временного поселения вынужденных переселенцев и беженцев (упомянутые в [ст. 108](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=108)):

1) представляют собой самостоятельный вид специализированных жилищных помещений (см. об этом [комментарий](#sub_92) к ст. 92 ЖК);

2) предназначены только для проживания лиц:

а) признанных в установленном порядке (в соответствии с [Законом](http://garant.mipcnet.org/document?id=10005693&sub=0) о переселенцах) вынужденными переселенцами;

б) обладающих статусом беженца (в соответствии с нормами [Закона](http://garant.mipcnet.org/document?id=10005682&sub=0) о беженцах);

3) предоставляются лишь временно (т.е. до момента, когда лицо в соответствии с [Законом](http://garant.mipcnet.org/document?id=10005693&sub=0) о переселенцах и [Законом](http://garant.mipcnet.org/document?id=10005682&sub=0) о беженцах утратит соответственно статус вынужденного переселенца или беженца);

4) могут быть предоставлены в виде как отдельных квартир, так и отдельных комнат либо частей комнат;

5) предоставляются в соответствии с решением, принятым уполномоченным федеральным органом исполнительной власти ([ч. 2 ст. 100](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=1000002) ЖК), и договором, заключенным с лицом, признанным вынужденным переселенцем или беженцем.

2. Для правильного применения норм [ст. 108](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=108) необходимо также учитывать, что:

1) исключительно федеральными законами (а не законами субъектов РФ) устанавливается порядок предоставления жилых помещений вынужденным переселенцам и беженцам. Примерами могут служить [Закон](http://garant.mipcnet.org/document?id=10005682&sub=0) о беженцах, [Закон](http://garant.mipcnet.org/document?id=10005693&sub=0) о переселенцах;

2) выселение из жилых помещений, указанных в [ст. 108](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=108), осуществляется по правилам, предусмотренным в [ст. 103](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=103) ЖК (см. [комментарий](#sub_103) к ней);

3) в качестве жилых помещений для временного поселения вынужденных переселенцев и беженцев могут быть предоставлены жилые помещения государственного (преимущественно федерального) жилищного фонда (этот вывод основан на систематическом толковании [ст. 108](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=108), а также [ст. 19](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=19) ЖК (см. [комментарий](#sub_19) к ней) и норм [Закона](http://garant.mipcnet.org/document?id=10005682&sub=0) о беженцах, [Закона](http://garant.mipcnet.org/document?id=10005693&sub=0) о переселенцах).

[Статья 109.](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=109) Предоставление жилых помещений для социальной защиты отдельных категорий граждан

1. Жилое помещение для социальной защиты отдельных категорий граждан (упомянутое в [ст. 109](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=109)):

1) представляет собой самостоятельный вид специализированного жилого помещения (см. об этом [комментарий](#sub_92) к ст. 92 ЖК);

2) предназначено для проживания только отдельных категорий граждан, которые в установленном порядке (например, в соответствии с [Законом](http://garant.mipcnet.org/document?id=80687&sub=0) о социальной защите) отнесены к числу граждан, нуждающихся в специальной социальной защите (например, инвалиды, многодетные одинокие матери, одинокие престарелые люди и т.д.);

3) предоставляется в соответствии с решением уполномоченного госоргана о предоставлении жилого помещения (см. [ч. 2 ст. 100](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=1000002) ЖК).

2. В отличие от других видов специализированных помещений (которые предоставляются на основании договора найма специализированного помещения) данное жилое помещение предоставляется на основании договора безвозмездного пользования жилым помещением. Этот договор:

1) должен соответствовать общим требованиям [ст. 689-700](http://garant.mipcnet.org/document?id=10064072&sub=689) ГК (см. их подробный анализ в книге: Гуев А.Н. Постатейный комментарий к части 2 ГК РФ. 4-е изд. М. Экзамен, 2007);

2) должен учитывать нормы федерального законодательства (например, [Закона](http://garant.mipcnet.org/document?id=10064504&sub=0) об инвалидах, [Закона](http://garant.mipcnet.org/document?id=85213&sub=0) о чернобыльцах, [Закона](http://garant.mipcnet.org/document?id=80687&sub=0) о социальной защите и др.) и законодательства субъектов РФ (например, [Закон](http://garant.mipcnet.org/document?id=12011298&sub=0) г. Москвы от 11.03.98 (в редакции от 14.06 2006) "Основы жилищной политики в г. Москве"), предусматривающие порядок и условия предоставления таких жилых помещений отдельным категориям граждан;

3) заключается только в письменной форме;

4) в качестве предмета имеет отношения именно по предоставлению жилого помещения отдельным категориям граждан. Другими существенными условиями данного договора являются:

а) условия, предусмотренные законом (например, в [ст. 684-700](http://garant.mipcnet.org/document?id=10064072&sub=684) ГК, в указанных выше законах);

б) условия, включенные в договор по настоянию сторон;

5) всегда безвозмездный: плату за жилое помещение (а в ряде случаев и за коммунальные услуги) с граждан, проживающих в жилом помещении, не взимают;

6) по общему правилу имеет срочный характер;

7) может быть расторгнут и прекращен по основаниям, предусмотренным в [ГК](http://garant.mipcnet.org/document?id=10064072&sub=687). О судебной практике см. БВС 2007. N 7 С. 5.

# Раздел V. Жилищные и жилищно-строительные кооперативы

# Глава 11. Организация и деятельность жилищныхи жилищно-строительных кооперативов

[Статья 110.](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=110) Жилищные и жилищно-строительные кооперативы

1. Анализ [ст. 110](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=110) позволяет сделать ряд важных выводов:

1) и она, и [ст. 111-134](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=111) ЖК (см. [комментарий](#sub_111) к ним) посвящены самостоятельным участникам жилищных отношений, а именно жилищным кооперативам, жилищно-строительным кооперативам (ЖСК) и членам этих кооперативов;

2) в [ст. 110](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=110) содержится легальное определение ЖСК и жилищных кооперативов. Последние:

а) представляют собой самостоятельную разновидность организаций, обладающих статусом юридического лица. При этом указанные кооперативы относятся:

к некоммерческим организациям (т.е. их основные цели и задачи не связаны с извлечением доходов, данные организации созданы не для целей осуществления предпринимательской деятельности в отличие от коммерческих организаций, например ООО, ЗАО и т.д.);

к потребительским кооперативам. Это означает, что ЖСК и жилищные кооперативы нужно отличать от производственных кооперативов (последние создаются для извлечения прибыли, т.е. в целях осуществления предпринимательской деятельности, см. [ст. 107-112](http://garant.mipcnet.org/document?id=10064072&sub=107) ГК). Что же касается ЖСК и жилищных кооперативов, то они (как и другие виды потребительских кооперативов) созданы не для извлечения прибыли, а для иных целей (в данном случае для удовлетворения потребностей своих членов и членов их семей в жилых помещениях);

б) создаются гражданами и (или) юридическими лицами на общем собрании учредителей (см. об этом комментарий к [ст. 111](#sub_111), [112](#sub_112) ЖК);

в) подлежат государственной регистрации (после чего они приобретают статус юридического лица);

г) могут быть реорганизованы или ликвидированы в соответствии с нормами [ГК](http://garant.mipcnet.org/document?id=10064072&sub=0), [Закона](http://garant.mipcnet.org/document?id=12023875&sub=0) о юридических лицах, [ст. 122](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=122), [123](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=123) ЖК (см. [комментарий](#sub_122) к ним);

3) согласно положениям [ч. 2](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=11002) и [3 ст. 110](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=11003) члены:

а) жилищного кооператива своими средствами (например, денежными, ликвидными ценными бумагами и т.п.) участвуют в:

приобретении (например, по договору купли-продажи, мены) многоквартирного дома. Иначе говоря, для приобретения одноквартирного дома жилищный кооператив (да и ЖСК) создан быть не может. О понятии "многоквартирный дом" см. подробный [комментарий](#sub_36) к ст. 36 ЖК;

реконструкции указанного многоквартирного дома (например, в постройке еще одного этажа, в перепланировке его помещений и т.п.);

последующем содержании многоквартирного дома (т.е., например, в проведении в нем текущего ремонта общего имущества, в капитальном ремонте всего дома и т.д.);

б) ЖСК своими средствами (а иногда и личным трудовым участием, транспортом, строительными материалами, оборудованием, механизмами и т.п.) участвуют в:

строительстве многоквартирного дома. Иначе говоря, в отличие от членов жилищного кооператива (которые своими средствами участвуют в приобретении уже построенного, уже существующего дома) члены ЖСК участвуют именно в постройке многоквартирного дома, который либо еще не начат строительством, либо прошел только начальные стадии строительства объекта, например так называемый нулевой цикл работ и т.д.);

реконструкции и последующем содержании уже построенного многоквартирного дома (в том числе путем проведения различных видов ремонта, уплаты соответствующих налогов, благоустройства дома и т.п.);

в) и ЖСК и жилищного кооператива участвуют в управлении построенным (приобретенным) многоквартирным домом. Таким образом, они управляют как жилыми помещениями такого дома (см. об этом понятии [комментарий](#sub_16) к ч. 2 ст. 16 ЖК), так и нежилыми помещениями дома (например, подвальными, чердачными, подсобными помещениями и т.д.). О порядке управления многоквартирным домом см. подробный [комментарий](#sub_161) к ст. 161-165 ЖК);

4) ЖСК и жилищный кооператив являются именно добровольными объединениями граждан и юридических лиц. Они создаются:

а) на основе членства (этим они отличаются от ряда других видов некоммерческих организаций, например фондов, автономных некоммерческих организаций). О членах этих кооперативов см. [комментарий](#sub_111) к ст. 111 ЖК. Члены ЖСК и жилищных кооперативов делятся на:

членов-учредителей (последние участвуют в этих кооперативах с самого начала их создания);

членов-участников (последние вступают в кооператив уже после его создания);

б) путем формирования паевого фонда, а также внесения вступительных взносов членов этих кооперативов;

в) не для целей осуществления предпринимательской деятельности. Однако в качестве неосновной, дополнительной деятельности они вправе осуществлять и предпринимательскую деятельность (это вытекает из систематического анализа [ст. 110](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=110), а также [ст. 116](http://garant.mipcnet.org/document?id=10064072&sub=116) ГК и [ст. 24](http://garant.mipcnet.org/document?id=10005879&sub=24) Закона о некоммерческих организациях), если это отражено в уставе.

2. Как отмечалось выше, ЖСК и жилищные кооперативы являются потребительскими кооперативами:

1) члены указанных кооперативов обязаны в течение трех месяцев после утверждения ежегодного баланса покрывать образовавшиеся убытки путем внесения дополнительных взносов ([п. 4 ст. 116](http://garant.mipcnet.org/document?id=10064072&sub=1164) ГК);

2) члены этих кооперативов солидарно (в соответствии со ст. 322-326 ГК) несут субсидиарную (согласно [ст. 399](http://garant.mipcnet.org/document?id=10064072&sub=399) ГК) ответственность по их обязательствам в пределах невнесенной части дополнительных взносов;

3) доходы, полученные ЖСК и жилищными кооперативами от предпринимательской деятельности (осуществленной в соответствии с их уставами), распределяются между их членами ([п. 5 ст. 116](http://garant.mipcnet.org/document?id=10064072&sub=1165) ГК).

3. Действие норм [ст. 110-134](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=110) ЖК:

1) распространяется только на ЖСК и жилищные кооперативы;

2) не распространяется на иные специализированные потребительские кооперативы, создаваемые в целях удовлетворения потребностей граждан:

а) в нежилых помещениях (например, на гаражно-строительные кооперативы);

б) в жилье. Порядок создания таких кооперативов, правовое положение их членов определяются федеральными законами. Примером может служить [Федеральный закон](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038285&sub=0) N 125 от 30.12.2004 "О жилищных накопительных кооперативах".

[Статья 111.](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=111) Право на вступление в жилищные кооперативы

1. Комментируемая статья посвящена членству в ЖСК и жилищных кооперативах. Нужно учесть, что:

1) право на вступление в указанные кооперативы имеют:

а) граждане (в том числе иностранные граждане, а также лица, обладающие двойным гражданством, лица без гражданства: иной вывод противоречил бы правилам [ч. 3 ст. 4](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=403) ЖК, см. [комментарий](#sub_403) к ней). Речь идет о гражданах, которым к дню вступления в кооператив исполнилось полных 16 лет;

б) юридические лица. Речь идет о том, что членами ЖСК и жилищного кооператива могут быть:

и российские организации (обладающие статусом юридического лица). Однако российские организации, которые не приобрели статуса юридического лица (а это возможно, см., например, [ст. 3](http://garant.mipcnet.org/document?id=10064186&sub=3), [21](http://garant.mipcnet.org/document?id=10064186&sub=21) Закона об объединениях, [ст. 8](http://garant.mipcnet.org/document?id=10005872&sub=8) Закона о профсоюзах), не могут вступить в данные кооперативы;

и иностранные юридические лица (если иное не предусмотрено международными договорами РФ или федеральными законами);

в) только граждане, только юридические лица или одновременно как граждане, так и юридические лица. Если членом кооператива является юридическое лицо (в том числе некоммерческая организация), то оно не вправе нарушить назначение жилого помещения (полученного юридическим лицом как членом кооператива). Иначе говоря, и член - юридическое лицо должен использовать жилое помещение для целей проживания в нем граждан (например, работников данного юридического лица). Кроме того, члену - юридическому лицу может быть предоставлено и нежилое помещение в данном кооперативном доме;

2) в любом случае количество членов ЖСК и жилищного кооператива не может:

а) быть менее чем 5 (в противном случае в создании кооператива должно быть отказано, а созданный кооператив подлежит реорганизации или ликвидации, см. комментарий к [ст. 112](#sub_112), [122](#sub_122), [123](#sub_123) ЖК);

б) превышать количество жилых помещений в строящемся (приобретаемом) кооперативном многоквартирном доме;

3) малоимущие граждане, а также иные категории граждан, прямо перечисленные в [ст. 49](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=49) ЖК (см. подробный [комментарий](#sub_49) к ней), имеют преимущественное (т.е. им должно быть отдано предпочтение перед другими гражданами, а также перед юридическими лицами) право на вступление в ЖСК и жилищные кооперативы, если последние организуются при содействии (в том числе при оказании финансовой поддержки):

а) госорганов РФ (в этом случае речь идет о любых гражданах, указанных в [ст. 49](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=49) ЖК);

б) госорганов субъектов РФ (как правило, преимущественное право предоставляется гражданам, проживающим на территории данного субъекта РФ);

в) ОМСУ (в этом случае предпочтение, как правило, отдается гражданам, проживающим в данном муниципальном образовании).

2. Вопрос о принятии (о вступлении) лица в состав членов ЖСК и жилищного кооператива решается в отношении:

1) членов кооператива, являющихся его учредителями, на общем собрании учредителей ЖСК и жилищного кооператива. Решение об этом должно быть принято единогласно (иное противоречило бы [ст. 112](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=112) ЖК, см. [комментарий](#sub_112) к ней);

2) членов кооператива, которые вступают в него уже после создания ЖСК и жилищного кооператива, на общем собрании (конференции) членов кооператива. Заявление гражданина или юридического лица о вступлении в ЖСК и жилищный кооператив должно быть рассмотрено общим собранием (конференцией) членов кооператива не позднее 3 месяцев после его подачи (см. об этом [комментарий](#sub_121) к ст. 121 ЖК). При этом решение в данном случае принимается не по принципу единогласия, а большинством членов кооператива при соблюдении правил [ст. 117](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=117) ЖК (см. [комментарий](#sub_117) к ней).

3. Об обязанностях члена кооператива внести вступительный взнос, паевой взнос, дополнительный взнос см. [комментарий](#sub_113) к ст. 113 ЖК. Об участии членов ЖСК и жилищных кооперативов в деятельности органов управления кооперативом см. также комментарий к [ст. 116](#sub_116), [118-120](#sub_118) ЖК. О предоставлении члену кооператива жилого помещения см. [комментарий](#sub_124) к ст. 124 ЖК. О праве на пай члена ЖСК и жилищного кооператива см. комментарий к [ст. 125](#sub_125), [131](#sub_131), [132](#sub_132) ЖК. О прекращении членства в кооперативе см. [комментарий](#sub_130) к ст. 130 ЖК.

[Статья 112.](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=112) Организация жилищного кооператива

1. В соответствии с императивными нормами [ч. 1](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=11201), [4](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=11204), [5 ст. 112](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=11205) (иное не может быть установлено ни в законах субъектов РФ, ни в других федеральных законах):

1) количество членов ЖСК и жилищного кооператива не может:

а) быть менее чем 5 членов. Если число членов - учредителей кооператива менее 5, то решение о создании ЖСК и жилищного кооператива не считается принятым, сам кооператив считается несозданным; в государственной регистрации такого кооператива должно быть отказано. Если впоследствии (уже после создания ЖСК и жилищного кооператива) количество членов кооператива уменьшится до 4, 3 и т.д., то данный кооператив подлежит либо реорганизации, либо ликвидации (см. об этом комментарий к [ст. 122](#sub_122), [123](#sub_123) ЖК);

б) превышать количества жилых помещений (нежилые помещения в данном случае роли не играют, их в расчет не принимают) в строящемся (либо в приобретенном) доме. Таким образом, в многоквартирном кооперативном доме должно быть (как минимум) 5 квартир или большее число квартир. В практике возник ряд вопросов:

если число членов - учредителей ЖСК (жилищного кооператива) больше, чем количество жилых помещений, то какие последствия могут наступить? Такому кооперативу должно быть отказано в государственной регистрации (см. [комментарий](#sub_114) к ст. 114 ЖК);

если впоследствии (т.е. уже после создания кооператива, после приобретения (или окончания строительства) жилого дома) число членов кооператива превысило количество жилых помещений, то какие последствия для ЖСК (жилищного кооператива) наступают? Необходимо принять решение либо о разделе жилых помещений (если это возникло с учетом правил [ст. 127](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=127) ЖК, см. [комментарий](#sub_127) к ней), либо об исключении отдельных членов кооператива (в соответствии со [ст. 130](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=130) ЖК, см. [комментарий](#sub_130)), либо о реорганизации кооператива (с учетом правил [ст. 122](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=122) ЖК);

2) статус члена ЖСК, жилищного кооператива гражданин и (или) юридическое лицо (о том, кто вправе вступить в кооператив, см. подробный [комментарий](#sub_111) к ст. 111 ЖК) приобретают только:

а) после того, как данное лицо проголосовало за организацию (создание) ЖСК и жилищного кооператива. Иначе говоря, решение о создании кооператива должно быть принято его учредителями единогласно. Гражданин или юридическое лицо, которые голосовали против создания кооператива или воздержались при голосовании, не могут быть признаны членами ЖСК и жилищного кооператива;

б) с момента государственной регистрации кооператива в качестве юридического лица (в соответствии с нормами [ГК](http://garant.mipcnet.org/document?id=10064072&sub=0) и [Закона](http://garant.mipcnet.org/document?id=12023875&sub=0) о юридических лицах). Однако если кооператив уже создан и прошел процедуру государственной регистрации, то членом кооператива (не учредителем!) может стать гражданин или юридическое лицо, принятые в состав кооператива в соответствии со [ст. 121](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=121) ЖК (см. [комментарий](#sub_121)).

2. Решение об организации (о создании) ЖСК и жилищного кооператива:

1) принимается только общим собранием учредителей. На собрании граждане (будущие члены кооператива) могут участвовать либо лично, либо через представителей (например, путем выдачи им доверенностей). Юридические лица - учредители участвуют в работе собрания учредителей через своих руководителей либо через уполномоченных руководителями юридических лиц представителей;

2) принимается только лицами, которые желают создать ЖСК (жилищный кооператив), причем единогласно. По принципу единогласия принимается также решение об утверждении устава ЖСК или жилищного кооператива;

3) оформляется протоколом. Он может быть подписан всеми учредителями ЖСК или жилищного кооператива. Этот документ необходим для государственной регистрации кооператива в качестве юридического лица;

4) следует отличать от решений, принимаемых общим собранием уже созданного ЖСК или жилищного кооператива. Последние:

а) принимаются не только учредителями, но и иными членами кооператива (принятыми в него уже после создания ЖСК, жилищного кооператива);

б) принимаются не единогласно, а в соответствии с правилами [ст. 117](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=117) ЖК (см. [комментарий](#sub_117)).

[Статья 113.](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=113) Устав жилищного кооператива

1. Анализируемая [статья](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=113) посвящена единственному учредительному документу ЖСК и жилищного кооператива. В уставе обязательно должны содержаться сведения:

1) о наименовании кооператива. При этом следует учитывать, что:

а) ЖСК и жилищный кооператив не могут иметь фирменного наименования (такое право имеют только коммерческие организации, что вытекает из [п. 4 ст. 54](http://garant.mipcnet.org/document?id=10064072&sub=5404) ГК);

б) наименование ЖСК или жилищного кооператива:

должно содержать указание на основную цель создания кооператива (т.е. удовлетворение потребностей членов кооператива в жилых помещениях);

должно содержать слово "кооператив" ([ст. 116](http://garant.mipcnet.org/document?id=10064072&sub=116) ГК);

подлежит государственной регистрации в соответствии с [Законом](http://garant.mipcnet.org/document?id=12023875&sub=0) о юридических лицах;

2) о месте нахождения ЖСК или жилищного кооператива. Нужно учитывать, что (с учетом положений [ст. 54](http://garant.mipcnet.org/document?id=10064072&sub=54001) ГК место нахождения кооператива определяется местом его государственной регистрации, а последняя осуществляется по месту нахождения его постоянно действующего исполнительного органа (например, председателя кооператива), а в случае отсутствия постоянно действующего органа - иного органа или лица, имеющих право действовать от имени кооператива без доверенности;

3) о предмете и целях деятельности ЖСК и жилищного кооператива (они должны соответствовать положениям [ст. 110](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=110) ЖК, см. [комментарий](#sub_110) к ней). Нужно учесть, что в качестве неосновной цели ЖСК или жилищного кооператива в уставе может быть указана возможность осуществления ЖСК предпринимательской деятельности;

4) о порядке вступления в члены ЖСК или жилищного кооператива. В частности, в уставе должно быть указано, что заявление о вступлении в кооператив должно быть рассмотрено в течение месяца правлением кооператива и утверждено решением общего собрания ЖСК или жилищного кооператива (см. об этом [комментарий](#sub_121) к ст. 121 ЖК);

5) о порядке выхода из кооператива (в том числе и об исключении из числа членов кооператива). В уставе, в частности, следует указать срок рассмотрения заявления о добровольном выходе из кооператива, основания исключения из кооператива (см. [комментарий](#sub_130) к ст. 130 ЖК);

6) о порядке выдачи паевого взноса и иных выплат, причитающихся члену кооператива. В частности, в уставе указываются сроки и условия выдачи этих выплат (см. [комментарий](#sub_132) к ст. 132 ЖК);

7) о размере вступительных и паевых взносов, а также о составе таких взносов и порядке их внесения. Кроме того, в уставе указываются меры ответственности члена кооператива, который нарушил свои обязанности по внесению паевого взноса (например, несвоевременно или не полностью внес и т.п.). Могут быть предусмотрены штрафы, пени, неустойки за нарушение данных обязательств;

8) о составе и компетенции органов управления ЖСК или жилищного кооператива. При этом нужно указывать эти сведения:

а) об общем собрании (конференции) членов ЖСК и жилищного кооператива, учитывая положения [ст. 117](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=117) ЖК (см. [комментарий](#sub_117) к ней);

б) о правлении кооператива (учитывая положения [ст. 118](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=118) ЖК, см. [комментарий](#sub_118));

в) о председателе ЖСК или жилищного кооператива (с учетом положений [ст. 119](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=119) ЖК, см. [комментарий](#sub_119) к ней);

9) об органах контроля за деятельностью кооператива. Речь идет о полномочиях и порядке образования ревизионной комиссии кооператива (см. [комментарий](#sub_120) к ст. 120 ЖК);

10) о порядке принятия решения органами управления кооператива (см. [комментарий](#sub_117) к ст. 117 ЖК).

2. Сведения, которые перечислены в [ч. 1 ст. 113](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=11301), в уставе кооператива должны быть указаны. Отсутствие хотя бы одного из них может повлечь отказ в государственной регистрации кооператива как юридического лица.

Вместе с тем устав кооператива может содержать и иные положения, которые не противоречат:

1) нормам самого ЖК (например, нельзя включать положения о том, что у пережившего супруга, который наследовал пай, нет преимущественного права на вступление в кооператив, так как это противоречило бы [ст. 131](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=131) ЖК, см. [комментарий](#sub_131));

2) нормам других федеральных законов (например, нормам [ГК](http://garant.mipcnet.org/document?id=10064072&sub=0), [Закона](http://garant.mipcnet.org/document?id=12023875&sub=0) о юридических лицах и др.).

[Статья 114.](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=114) Государственная регистрация жилищного кооператива

1. В соответствии со [ст. 114](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=114) государственная регистрация ЖСК и жилищных кооперативов осуществляется в соответствии с [Законом](http://garant.mipcnet.org/document?id=12023875&sub=0) о юридических лицах и изданными в его развитие правовыми актами. Последние, в частности, устанавливают, что ЖСК или кооператив:

1) для осуществления государственной регистрации представляет в регистрирующий орган (т.е. в налоговый орган по месту нахождения) следующие документы:

а) подписанное кооперативом заявление. Форма этого заявления (так называемая [форма Р12001](http://garant.mipcnet.org/document?id=12027194&sub=2000)) утверждена [постановлением](http://garant.mipcnet.org/document?id=12027194&sub=0) N 439. Порядок заполнения этого документа утвержден [приказом](http://garant.mipcnet.org/document?id=12037913&sub=10300) ФНС от 01.11.2004 г.;

б) решение о создании кооператива в виде протокола (он составляется в соответствии с [ч. 6 ст. 112](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=11206) ЖК, см. [комментарий](#sub_11206) к ней);

в) устав кооператива (подлинники или заверенные нотариусом копии);

г) документ об уплате госпошлины (размер госпошлины определяется в соответствии нормами [гл. 31](http://garant.mipcnet.org/document?id=10800200&sub=20031) НК);

2) должен представить перечисленные выше документы непосредственно или путем направления почтовым отправлением с объявленной ценностью при его пересылке и описью вложения. [Требования](http://garant.mipcnet.org/document?id=12027194&sub=20000) к оформлению документов (которые кооператив должен представить для государственной регистрации) также утверждены [постановлением](http://garant.mipcnet.org/document?id=12027194&sub=0) N 439. В частности, заявление о регистрации ЖСК или жилищного кооператива удостоверяется подписью уполномоченного общим собранием учредителей кооператива лица.

В [ст. 9](http://garant.mipcnet.org/document?id=12023875&sub=9) Закона о юридических лицах установлено, в частности, что:

а) датой представления перечисленных выше документов считается дата их получения налоговым органом;

б) налоговый орган выдает кооперативу расписку в получении документов с указанием перечня и даты получения представленных документов. Расписка должна быть выдана в день получения документов налоговым органом или она высылается по почте в течение рабочего дня, следующего за днем получения документов налоговым органом по указанному кооперативом почтовому адресу (с уведомлением о вручении). Налоговый орган не вправе требовать от кооператива представления других документов;

3) должен быть зарегистрирован в качестве юридического лица в срок не более чем 5 рабочих дней со дня представления перечисленных выше документов ([ст. 8](http://garant.mipcnet.org/document?id=12023875&sub=8) Закона о юридических лицах). При этом государственная регистрация осуществляется по месту нахождения (указанного учредителями кооператива в заявлении о государственной регистрации) постоянно действующего исполнительного органа кооператива (т.е. председателя кооператива, см. [комментарий](#sub_119) к ст. 119 ЖК);

4) считается прошедшим процедуру государственной регистрации, после того как налоговый орган принимает решение об этом. При этом:

а) если решение о государственной регистрации кооператива принято, налоговый орган выдает кооперативу "Свидетельство о государственной регистрации юридического лица" по [форме Р51001](http://garant.mipcnet.org/document?id=12027194&sub=11000) (она утверждена [постановлением](http://garant.mipcnet.org/document?id=12027194&sub=0) N 439). Следует учитывать, что [приказом](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038703&sub=0) ФНС от 23.11.04. N САЭ-3-09/123 утвержден новый [образец](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038703&sub=1000) бланка свидетельства;

б) если в государственной регистрации кооперативу отказано, то выносится:

либо "Решение об отказе в государственной регистрации юридического лица в случае непредставления в регистрирующий орган необходимых для государственной регистрации документов" (по [форме Р-50001](http://garant.mipcnet.org/document?id=12027194&sub=14000), утвержденной [постановлением](http://garant.mipcnet.org/document?id=12027194&sub=0) N 439);

либо "Решение об отказе в государственной регистрации юридического лица в случае представления документов в ненадлежащий регистрирующий орган" (по [форме Р50002](http://garant.mipcnet.org/document?id=12027194&sub=15000), утвержденной [постановлением](http://garant.mipcnet.org/document?id=12027194&sub=0) N 439);

в) моментом государственной регистрации кооператива признается внесение налоговым органом соответствующей записи в Единый государственный реестр юридических лиц (ЕГРЮЛ). Налоговый орган не позднее одного рабочего дня с момента государственной регистрации выдает (направляет) кооперативу документ, подтверждающий факт внесения кооператива в ЕГРЮЛ по [форме Р50003](http://garant.mipcnet.org/document?id=12027194&sub=12000) "Свидетельство о внесении записи в Единый государственный реестр юридических лиц", утвержденной [постановлением](http://garant.mipcnet.org/document?id=12027194&sub=0) N 439.

О государственной регистрации реорганизации кооператива см. [комментарий](#sub_122) к ст. 122 ЖК. О государственной регистрации ликвидации кооператива см. [комментарий](#sub_123) к ст. 123 ЖК.

[Статья 115.](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=115) Органы управления жилищного кооператива

1. Анализируемая статья имеет общий характер. Дело в том, что такому органу управления ЖСК или жилищного кооператива, как:

1) общее собрание членов кооператива, специально посвящена [ст. 117](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=117) ЖК (см. [комментарий](#sub_117));

2) конференция членов кооператива, специально посвящены [ст. 116](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=116), [117](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=117) ЖК (см. [комментарий](#sub_116));

3) правление кооператива, специально посвящена [ст. 118](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=118) ЖК (см. [комментарий](#sub_118));

4) председатель кооператива, специально посвящена [ст. 119](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=119) ЖК (см. [комментарий](#sub_119)).

2. Вместе с тем положения [ст. 115](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=115) имеют и важное самостоятельное значение, так как они исходят из того, что:

1) ревизионная комиссия (ревизор) не относится к числу органов управления кооператива, хотя она является контрольным органом ЖСК или жилищного кооператива (см. об этом подробный [комментарий](#sub_120) к ст. 120 ЖК);

2) такой орган управления, как конференция членов кооператива:

а) создается лишь в той мере, в какой:

число членов кооператива составляет 51 и более участников;

это прямо предусмотрено уставом ЖСК или жилищного кооператива (см. [комментарий](#sub_113) к ст. 113 ЖК).

3. Для правильного применения норм [ст. 115](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=115) необходимо также учитывать:

1) положения [ст. 116](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=116) ЖК (о том, что общее собрание (или конференция) является высшим органом управления ЖСК или жилищного кооператива);

2) нормы [ст. 112](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=112) ЖК, посвященные полномочиям общего собрания учредителей кооператива. Данное собрание не является органом управления кооператива, так как ЖСК или жилищный кооператив не является еще юридическим лицом (ибо он не прошел процедуру государственной регистрации и не внесен в ЕГРЮЛ). Функции общего собрания учредителей прямо перечислены в ст. 112 ЖК. См. [комментарий](#sub_112) к этим нормам ЖК.

[Статья 116.](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=116) Управление в жилищном кооперативе

1. Анализ [ст. 116](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=116) позволяет сделать ряд выводов:

1) высшим органом управления ЖСК или жилищного кооператива является:

а) по общему правилу общее собрание членов кооператива (о его полномочиях см. подробный [комментарий](#sub_117) к ст. 117 ЖК);

б) в ряде случаев конференция членов кооператива. Последняя созывается:

если членов ЖСК и жилищного кооператива более 50 (т.е. число участников должно быть 51 и более). В практике возник вопрос: существует ли в таких кооперативах также общее собрание (т.е. могут ли одновременно существовать и общее собрание, и конференция членов кооператива)? На этот вопрос следует ответить отрицательно: если высшим органом кооператива является конференция его членов, то общее собрание не созывается;

если это предусмотрено его уставом (см. [комментарий](#sub_115) к ст. 115 ЖК). В практике возник вопрос: обязателен ли созыв конференции, если число членов (участников) кооператива составляет 65 человек? Нет, необязателен. Уставом кооператива может быть предусмотрено, что и в этом случае высшим органом в кооперативе является не конференция, а общее собрание. Иначе говоря, если число членов кооператива превышает 50 участников, то кооператив лишь вправе (но не обязан) признавать высшим органом управления конференцию;

2) компетенция общего собрания (конференции) членов кооператива определяется уставом кооператива, но с обязательным учетом положений самого ЖК. Иначе говоря, если согласно нормам ЖК тот или иной вопрос отнесен к полномочиям общего собрания, то иное уставом не может быть предусмотрено.

2. Для правильного применения [ст. 116](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=116) нужно также иметь в виду следующие обстоятельства:

1) полномочия общего собрания (конференции) не могут быть переданы ни правлению, ни председателю кооператива;

2) перед общим собранием (конференцией) подотчетны и правление, и председатель, и ревизионная комиссия кооператива.

Об отдельных полномочиях общего собрания кооператива см. также комментарий к [ст. 121](#sub_121), [124](#sub_124), [130](#sub_130) ЖК.

[Статья 117.](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=117) Общее собрание членов жилищного кооператива

1. Общее собрание членов кооператива (упомянутое в [ст. 117](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=117)):

1) является высшим органом управления ЖСК или жилищного кооператива (это прямо предусмотрено в [ч. 1 ст. 116](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=11601) ЖК);

2) созывается в ЖСК и жилищном кооперативе:

а) в случаях, когда число участников кооператива составляет 50 ровно или менее 50 членов. Дело в том, что если число членов кооператива составляет 51 и более участников, то в кооперативе созывается конференция членов кооператива (это предусмотрено [ст. 115](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=115) ЖК, см. [комментарий](#sub_115));

б) если в уставе кооператива предусмотрено, что создается именно общее собрание (а не конференция), несмотря на то что число участников кооператива превышает 50 членов. Одновременное наличие и общего собрания, и конференции членов кооператива правилами [ст. 115-117](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=115) ЖК не предусмотрено;

3) является правомочным, если на нем присутствует более 50% членов кооператива. Иначе говоря, кворум на общем собрании налицо, если присутствуют 50% членов кооператива плюс еще один участник кооператива. При отсутствии кворума решения общего собрания не считаются принятыми;

4) принимает решения. Последние считаются принятыми при условии, если за принятие решения проголосовали:

а) более половины членов кооператива, участвующих в работе общего собрания (т.е. присутствовавших на собрании лично либо через своих представителей, уполномоченных надлежащим образом, например доверенностью). Иначе говоря, "за" принятие решения должно проголосовать как минимум 51% участников кооператива, присутствовавших на собрании.

б) более 3/4 членов кооператива (имеется в виду не 3/4 всех членов ЖСК или жилищного кооператива, а лишь 3/4 присутствующих на собрании членов кооператива) - в случаях прямо предусмотренных уставом;

5) принимает свои решения открытым голосованием. Возможность проведения тайного голосования, заочного голосования и т.п. в нормах [ЖК](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=0) не предусмотрена.

2. В соответствии с [ч. 2-4 ст. 117](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=11702) решение общего собрания членов кооператива:

1) обязательно к исполнению всеми (а не только теми, кто за него голосовал) членами ЖСК, жилищного кооператива (если оно принято в соответствии с законом и уставом кооператива). Однако члены кооператива вправе игнорировать решение, принятое с нарушением установленного порядка;

2) должно исполняться также другими органами управления кооператива (т.е. председателем и правлением кооператива);

3) оформляется протоколом. Какой-либо специальной формы (бланка) такого протокола [ст. 117](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=117) не устанавливает. Главное, чтобы он был составлен в письменной форме, содержал место, дату составления, содержание принятого постановления, подписи и тому подобные обычные реквизиты;

4) вручается (либо направляется) всем членам кооператива (по их желанию). Не имеет значения, что данный член кооператива не присутствовал на собрании, не голосовал за принятие решения (например, воздержался) либо голосовал против решения. В любом случае члены кооператива, не согласные с решением кооператива:

а) должны (до отмены этого решения) исполнять его;

б) вправе обжаловать это решение в судебном порядке.

3. Завершая анализ [ст. 117](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=117), обратим внимание на ряд важных обстоятельств:

1) хотя в [ст. 117](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=117) речь идет о полномочиях общего собрания членов кооператива, все же следует иметь в виду, что аналогичные полномочия имеет и конференция членов кооператива (если именно она является согласно уставу данного кооператива высшим органом управления);

2) в уставе кооператива необходимо указывать сведения о том, в каких случаях кворум конференции будет считаться соблюденным. В практике возник вопрос: необходимо ли, чтобы в конференции принимало участие более 50% членов кооператива? Увы, но в [ст. 117](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=117) пробел (очевидно, что иногда невозможно обеспечить участие каждого второго члена кооператива). Впредь до устранения этого пробела необходимо исходить из буквального содержания ст. 117 (т.е. и в данном случае должно присутствовать более 50% членов кооператива);

3) полномочия общего собрания кооператива не могут быть переданы ни правлению, ни председателю кооператива.

[Статья 118.](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=118) Правление жилищного кооператива

1. Правление ЖСК и жилищного кооператива (упомянутое в комментируемой [статье](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=118)):

1) это один из органов управления кооператива (см. об этом [комментарий](#sub_115) к ст. 115 ЖК);

2) избирается общим собранием кооператива (или конференцией членов кооператива; о случаях, когда вместо собрания в кооперативе образуется конференция, см. [комментарий](#sub_115) к ст. 115-117 ЖК):

а) только из числа членов ЖСК или жилищного кооператива. Иначе говоря, невозможно стать членом правления, не будучи членом кооператива. В практике возник вопрос: может ли быть членом правления юридическое лицо (которое является членом ЖСК, жилищного кооператива)? На этот вопрос следует дать положительный ответ. Если юридическое лицо будет избрано членом правления кооператива, то от имени юридического лица в правлении будет заседать его руководитель либо иное лицо, уполномоченное руководителем организации;

б) на определенный срок. Конкретный срок, на который избирается правление, должен быть определен уставом ЖСК или жилищного кооператива (см. об этом [комментарий](#sub_113) к ст. 113 ЖК). На вопрос о том, можно ли избрать правление бессрочно (т.е. на все времена), следует дать отрицательный ответ;

в) в количестве, определенном уставом кооператива. Не соответствуют [ст. 118](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=118) встречающиеся в СМИ утверждения о том, что число членов кооператива должно быть нечетным (хотя, может быть, это и целесообразно): уставом кооператива может быть предусмотрено, что в правление входит четное или, наоборот, нечетное число членов;

3) подотчетно общему собранию (конференции) членов кооператива. Это означает, что:

а) правлению не могут принадлежать полномочия, которые в соответствии с [ЖК](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=0), законом, уставом кооператива относятся к компетенции общего собрания (конференции) членов кооператива;

б) в сроки, установленные уставом кооператива, правление должно отчитываться о своей деятельности перед общим собранием (конференцией);

в) правление должно неукоснительно выполнять решения, принятые (в установленном порядке) общим собранием (конференцией) членов кооператива.

2. Согласно правилам [ч. 2](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=11802) и [3 ст. 118](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=11803) ЖК:

1) уставом кооператива или иными внутренними документами ЖСК, жилищного кооператива (например, Положением о правлении, Регламентом деятельности правления и тому подобными документами; закон оставляет открытым перечень "внутренних документов", кооператив самостоятельно определяет их виды) устанавливаются:

а) порядок деятельности правления (т.е. время и место проведения его заседаний, периодичность их проведения, процедура составления повестки дня его заседания, порядок оповещения членов правления о внеочередном заседании и т.д.);

б) порядок принятия решений правлением. Иначе говоря, определяются:

процедура голосования (поднятием руки, бюллетенями и т.п.);

кворум, при наличии которого решение считается принятым;

большинство голосов (более половины, 2/3, 3/4 и т.д.), которым решение должно быть принято, и т.д.;

2) правление ЖСК, жилищного кооператива:

а) осуществляет текущее руководство (в период между заседаниями общего собрания (конференциями) членов кооператива деятельностью кооператива;

б) из своего состава избирает председателя кооператива (он же одновременно является и председателем самого правления). Иначе говоря, не будучи членом правления (а следовательно, и членом ЖСК, жилищного кооператива), невозможно быть и председателем кооператива. В практике возник вопрос: вправе ли правление устанавливать размер оплаты труда (либо размер вознаграждения) председателя кооператива? Да, вправе, если уставом кооператива данный вопрос отнесен к компетенции правления;

в) осуществляет любые иные полномочия (в том числе в конкретных случаях - полномочия и председателя правления), прямо не отнесенные уставом кооператива к компетенции высшего органа управления кооператива, а именно общего собрания (конференции) членов кооператива.

См. также [комментарий](#sub_119) к ст. 119 ЖК.

3. Для правильного применения норм [ст. 118](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=118) необходимо также учитывать положения:

1) [ст. 120](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=120) ЖК (о том, что член правления не может одновременно быть членом ревизионной комиссии (ревизором) кооператива);

2) [ст. 121](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=121) ЖК (о том, что правление должно рассмотреть заявление лица о приеме его в члены кооператива в течение 1 месяца после подачи заявления);

3) [ст. 128](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=128) ЖК (о том, что необходимо получить согласие правления на сдачу внаем жилого помещения в ЖСК и жилищном кооперативе);

4) [ст. 126](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=126) ЖК (о том, что при вселении временных жильцов необходимо предварительно уведомить об этом правление кооператива).

См. комментарий к [ст. 120](#sub_120), [121](#sub_121), [126](#sub_126), [128](#sub_128) ЖК.

[Статья 119.](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=119) Председатель правления жилищного кооператива

1. Председатель правления ЖСК или жилищного кооператива (упомянутый в [ст. 119](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=119)):

1) является одним из органов управления ЖСК или жилищного кооператива (см. об этом [комментарий](#sub_115) к ст. 115 ЖК);

2) одновременно является и председателем кооператива (вывод основан на систематическом толковании [ст. 119](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=119) и [118](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=118) ЖК, см. [комментарий](#sub_118) к ним);

3) избирается правлением кооператива (путем соблюдения процедуры голосования, установленной уставом или внутренними документами кооператива):

а) только из состава членов правления. Иначе говоря, чтобы быть председателем правления кооператива, необходимо быть и членом правления (а это в свою очередь означает, что нужно быть членом данного ЖСК или жилищного кооператива). В практике возникли вопросы:

может ли быть руководитель юридического лица (члена данного ЖСК) одновременно и членом правления, и председателем правления ЖСК? На этот вопрос следует дать утвердительный ответ: правила ни [ст. 119](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=119) ЖК, ни [ст. 276](http://garant.mipcnet.org/document?id=12025268&sub=276) ТрК этому не препятствуют: главное, чтобы руководитель такого юридического лица получил разрешение уполномоченного органа данного юридического лица;

может ли директор государственного унитарного предприятия быть председателем правления ЖСК? Если унитарное предприятие является членом ЖСК, то его директор может быть и председателем правления ЖСК (учитывая то обстоятельство, что ЖСК - некоммерческая организация): это не противоречит ни [ст. 119](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=119) ЖК, ни [ст. 21](http://garant.mipcnet.org/document?id=12028965&sub=21) Федерального закона N 161 от 14.11.2002 "О государственных и муниципальных унитарных предприятиях";

б) на срок, прямо установленный уставом кооператива. В практике возникли вопросы:

может ли председатель правления кооператива быть избран на срок более 5 лет, учитывая, что [ст. 58](http://garant.mipcnet.org/document?id=12025268&sub=58) ТрК установила, что срок трудового договора (если речь идет именно о "срочном трудовом договоре") не может превышать 5 лет? Систематическое толкование [ст. 119](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=119) ЖК и ст. 58 ТрК показывает, что уставом кооператива может быть предусмотрено, что председатель правления кооператива избирается, например, сроком на 7 лет, на 8 лет и т.д. (т.е. более 5 лет);

может ли срок избрания председателя правления кооператива превышать срок, на который избрано само правление кооператива? Нет, это противоречило бы правилам [ст. 119](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=119) и [118](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=118) ЖК (см. [комментарий](#sub_118) к ним);

сколько раз одно и то же лицо может быть избрано членом правления и председателем правления кооператива? Неоднократно ([ст. 119](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=119) этому не препятствует);

кто заключает с председателем кооператива трудовой договор? Такой договор с председателем заключает правление. Однако после заключения трудового договора председатель издает приказ о вступлении в должность. В помощь руководителям ЖСК и жилищных кооперативов приводим примерную форму такого приказа:

# Приказ N

17 февраля 2007 г. г. Москва

1. Вступаю в должность председателя правления ЖСК "Маяк" с 18 февраля 2007 г.

2. Размер заработной платы определен п. 5 Трудового договора, заключенного со мной правлением кооператива "Маяк" 16 февраля 2007 г.

3. Право первой подписи банковских и иных финансово-хозяйственных документов оставляю за собой.

4. С настоящим приказом ознакомить под расписку всех лиц, работающих в кооперативе "Маяк".

5. Настоящий приказ довести до сведения всех членов ЖСК "Маяк" путем рассылки им письменных извещений.

Основание: [ст. 56-68](http://garant.mipcnet.org/document?id=12025268&sub=56) Трудового кодекса РФ; [ст. 119](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=119) Жилищного кодекса РФ; трудовой договор с председателем правления кооператива "Маяк" от 16.02.2007 г.

Председатель правления ЖСК "Маяк" Петров Н.В.

может ли член правления кооператива, председатель правления кооператива состоять с кооперативом не в трудовых отношениях, а в гражданско-правовых (оказывая кооперативу управленческие услуги)? На этот вопрос можно дать утвердительный ответ: нормам [ст. 119](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=119), [161](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=161), [162](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=162) ЖК, [ст. 779-783](http://garant.mipcnet.org/document?id=10064072&sub=779) ГК это не противоречит. См. также [комментарий](#sub_161) к ст. 161-162 ЖК;

4) при осуществлении своих прав и при исполнении своих обязанностей должен действовать:

а) в интересах кооператива. В частности, ему (как и любому руководителю) запрещено:

совершать сделки с заинтересованностью;

разбазаривать имущество ЖСК, жилищного кооператива;

причинять имущественный ущерб кооперативу (при отсутствии признаков хищения);

б) добросовестно и разумно. Иначе говоря, он должен принимать все меры к тому, чтобы права и законные интересы кооператива не пострадали;

5) может быть (при наличии оснований для этого) привлечен к ответственности, в частности:

а) к административной (в том числе и в виде дисквалификации, т.е. лишения права занимать руководящие должности в организациях, [ст. 3.11](http://garant.mipcnet.org/document?id=12025267&sub=311) КоАП);

б) к уголовной (например, по [ст. 164](http://garant.mipcnet.org/document?id=10008000&sub=164) УК за причинение имущественного ущерба кооперативу).

2. В [ч. 2 ст. 119](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=11902) перечислены (и то неисчерпывающим образом!) лишь основные полномочия председателя правления жилищного кооператива. Последний:

1) без доверенности действует от имени кооператива (представляет его в госорганах, ОМСУ, в банках, в суде, в других организациях и т.д.). Остальные члены кооператива (в том числе и члены правления кооператива) действуют на основании доверенности, подписанной председателем правления кооператива;

2) совершает сделки (в том числе заключает договоры), подписывает документы, исходящие от кооператива, представляет бухгалтерскую и налоговую отчетность в налоговые органы и т.д.;

3) организует и обеспечивает выполнение решений общего собрания и правления кооператива;

4) осуществляет иные полномочия, прямо не отнесенные нормами ЖК или уставом кооператива к компетенции:

а) общего собрания (конференции) членов кооператива;

б) правления кооператива.

О том, что председатель правления кооператива не может быть членом ревизионной комиссии (ревизором) кооператива, см. [комментарий](#sub_120) к ст. 120 ЖК. О том, что управление кооперативом может быть передано управляющей компании, см. комментарий к [ст. 161](#sub_161), [162](#sub_162) ЖК.

[Статья 120.](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=120) Ревизионная комиссия (ревизор) жилищного кооператива

1. Ревизионная комиссия (ревизор) ЖСК, жилищного кооператива (упомянутая в [ст. 120](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=120)):

1) не относится к числу органов управления кооператива (см. [комментарий](#sub_115) к ст. 115 ЖК);

2) избирается общим собранием (конференцией) членов кооператива (иначе говоря, данный вопрос правлением кооператива не может быть решен):

а) для осуществления контроля за финансово-хозяйственной деятельностью кооператива;

б) только на срок не более чем 3 года (меньше - можно);

в) как из состава членов кооператива, так и из лиц, не являющихся членами кооператива (например, из числа специалистов, обладающих соответствующей подготовкой, опытом и т.д.);

г) в количестве, определенном уставом кооператива. В конкретном случае может быть признано (в уставе) целесообразным избрать не ревизионную комиссию, а ревизора (единолично);

3) из своего состава избирает председателя ревизионной комиссии. Следует учесть, что члены ревизионной комиссии не могут одновременно быть в данном же кооперативе:

а) членами правления кооператива;

б) председателем правления кооператива.

Не вправе они занимать и иные должности в органах управления (например, быть бухгалтером, юристом кооператива и т.д.);

4) осуществляет свою деятельность в порядке, определенном уставом кооператива. Последний, в частности, может устанавливать:

а) периодичность проведения ревизий и проверок финансово-хозяйственной деятельности кооператива;

б) порядок проведения внеочередных ревизий, инвентаризаций, проверок;

в) порядок взаимодействия с ревизионной комиссией председателя правления кооператива, иных лиц, осуществляющих управленческие функции в кооперативе;

г) формы и виды отчетов, а также периодичность отчетов ревизионной комиссии перед общим собранием (конференцией) членов кооператива.

2. В [ч. 3](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=12003) и [4 ст. 120](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=12004) указаны (причем неисчерпывающим образом) лишь основные полномочия ревизионной комиссии. Она, в частности:

1) проводит плановые ревизии финансово-хозяйственной деятельности ЖСК (жилищного кооператива) не реже одного раза в год. Однако уставом кооператива может быть предусмотрено, что плановые ревизии проводятся ежеквартально, раз в полгода и т.д.;

2) представляет общему собранию (или конференции) членов кооператива заключение (в письменной форме, с учетом требований, установленных законодательством о бухгалтерском учете):

а) о бюджете ЖСК, жилищного кооператива (с учетом всех поступлений, а также осуществленных расходов);

б) о годовом отчете кооператива (она должна совпадать с отчетностью, представляемой в налоговые органы);

в) о размерах обязательных платежей (например, налога на имущество, налога на землю, налога на прибыль) и взносов (например, в Пенсионный фонд);

3) отчитывается перед общим собранием (конференцией) членов кооператива о своей деятельности. Отчет делается:

а) путем выступления председателя ревизионной комиссии (ревизора) на общем собрании;

б) путем представления письменного отчета о своей деятельности;

4) в любое время (т.е. не дожидаясь наступления даты очередной плановой проверки) вправе:

а) проводить проверку финансово-хозяйственной деятельности кооператива (как за данный год, так и за предшествующие годы, но не более чем за 3 года);

б) иметь доступ ко всей документации (например, к протоколам общего собрания, к договорам, заключенным председателем правления кооператива, к документам об уплате налогов и сборов, страховых взносов и т.п.).

В свою очередь, председатель правления кооператива, члены правления, бухгалтер, иные работники аппарата управления кооператива должны оказывать всяческое содействие ревизионной комиссии. Общее собрание (конференция) принимает решение по отчетам ревизионной комиссии.

[Статья 121.](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=121) Прием в члены жилищного кооператива

1. Членом ЖСК, жилищного кооператива могут быть:

1) граждане РФ, достигшие (к моменту вступления в кооператив) полных 16 лет;

2) иностранные граждане (или лица, имеющие двойное гражданство), а также лица без гражданства, проживающие на территории РФ;

3) российские и иностранные юридические лица, а также обладающие статусом юридического лица международные организации (если иное не предусмотрено положениями международных договоров, действующими для РФ). Тем не менее организации (будучи членами кооператива) также должны использовать полученные (в качестве членов кооператива) жилые помещения по назначению (см. также комментарий к [ст. 15](#sub_15), [17](#sub_17), [50](#sub_50), [111](#sub_111) ЖК).

2. Для вступления в ЖСК (жилищный кооператив) лицо (гражданин или организация) подает письменное заявление о приеме в кооператив. Данное заявление:

1) подается (либо направляется по почте) на имя председателя правления кооператива;

2) не подается в момент учреждения ЖСК, жилищного кооператива. В этом случае учредители кооператива оформляют свое решение о вступлении в кооператив путем участия в учредительном собрании, голосования за его создание, за утверждение устава кооператива и подписания протокола учредительного собрания. Впрочем, и в данном случае учредители могут свое желание вступить в кооператив (хотя он еще не существует) выразить и в форме заявления (на имя учредительного собрания);

3) должно быть рассмотрено в течение одного календарного месяца (отсчитываемого со следующего дня после дня подачи заявления). При этом заявление рассматривается:

а) сначала правлением кооператива;

б) затем общим собранием (конференцией) кооператива (лишь оно вправе принимать решение о приеме в кооператив). Даже если правление кооператива считает целесообразным не принимать данное лицо в члены кооператива, окончательное решение по данному вопросу принимает общее собрание (конференция). Именно после принятия такого решения (и уплаты вступительного взноса) лицо считается принятым в члены кооператива.

[Статья 122.](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=122) Реорганизация жилищного кооператива

1. Анализ [ст. 122](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=122) позволяет сделать ряд важных выводов:

1) из всех форм реорганизации юридического лица (а именно слияния, выделения, преобразования, разделения, присоединения) ЖСК или жилищный кооператив может быть реорганизован лишь в одной форме - в форме преобразования;

2) ЖСК, жилищный кооператив не может быть преобразован:

а) в какую-либо коммерческую организацию (например, в ООО, в производственный кооператив);

б) в любую иную форму (за исключением товарищества собственников жилья) некоммерческих организаций;

3) ЖСК или жилищный кооператив, в котором все его члены полностью внесли паевые взносы (за предоставленные этим кооперативом жилые помещения):

а) до 1 января 2007 г., подлежал преобразованию в товарищество собственников жилья. Иначе говоря, в данном случае общее собрание (конференция) такого кооператива обязано было (а не только вправе) принять решение о преобразовании в ТСЖ. Однако с 01.09.06 ст. 14 Закона N 189 (в которой устанавливалось данное правило) [утрачивает силу](http://garant.mipcnet.org/document?id=12138290&sub=0);

б) должен был быть ликвидирован, если до 1 января 2007 г. не был преобразован в ТСЖ. Такая ликвидация могла быть осуществлена:

только в судебном порядке (а не иначе, т.е. до вступления в законную силу решения суда никто, в том числе и банки, и налоговые органы, не вправе чинить препятствия в деятельности кооператива);

по иску налогового органа (который осуществил регистрацию кооператива в качестве юридического лица, см. [комментарий](#sub_114) к ст. 114). Если ЖСК (жилищный кооператив) был создан до 1 июня 2003 г. (до [вступления в силу](http://garant.mipcnet.org/document?id=12123875&sub=0) Закона о юридических лицах), то и в этом случае требование о ликвидации такого кооператива в суд мог предъявить налоговый орган. Однако с 01.09.06 ст. 14 Закона N 189 (в которой содержались эти положения) - [утратила силу](http://garant.mipcnet.org/document?id=12138290&sub=0);

в) был освобожден от уплаты госпошлины при регистрации изменений в статусе кооператива ([ст. 14](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038290&sub=14) Закона N 189, отмененная с 01.09.06).

2. ЖСК (жилищный кооператив) считается преобразованным в ТСЖ:

1) с момента государственной регистрации вновь возникшего ТСЖ и внесения записи об этом в ЕГРЮЛ ([ст. 5](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=5) ЖК);

2) если решение о преобразовании в ТСЖ было принято именно общим собранием (конференцией) членов кооператива;

3) если соблюден порядок преобразования, установленный в [ст. 57-59](http://garant.mipcnet.org/document?id=10064072&sub=57) ГК, а также в [ст. 14-16](http://garant.mipcnet.org/document?id=12023875&sub=14) Закона о юридических лицах. Этот порядок предусматривает, в частности, что при государственной регистрации преобразования ЖСК, жилищного кооператива в ТСЖ:

а) в налоговый орган необходимо представить:

подписанное председателем правления кооператива (на основе решения общего собрания) заявление о регистрации преобразования. Данное заявление должно соответствовать [форме Р12001](http://garant.mipcnet.org/document?id=12027194&sub=2000) "Заявление о государственной регистрации юридического лица, создаваемого путем реорганизации" (утв. [постановлением](http://garant.mipcnet.org/document?id=12027194&sub=0) N 439). Следует иметь в виду, что [приказом](http://garant.mipcnet.org/document?id=12037913&sub=0) ФНС от 01.11.2004 г. утвержден [Порядок](http://garant.mipcnet.org/document?id=12037913&sub=10300) заполнения формы Р12001;

учредительные документы ТСЖ (а именно устав ТСЖ, см. об этом [комментарий](#sub_135) к ст. 135 ЖК);

решение общего собрания (конференции) о преобразовании в ТСЖ;

передаточный акт (в котором должно быть предусмотрено, что ТСЖ является полным правопреемником кооператива);

б) указанные выше документы подаются в налоговый орган по месту нахождения кооператива. Последний, в частности, обязан внести в ЕГРЮЛ запись о прекращении кооператива вследствие его преобразования в ТСЖ. Нужно учесть ряд обстоятельств:

упомянутые выше документы представляются в налоговый орган непосредственно или направляются по почте. Они должны соответствовать [требованиям](http://garant.mipcnet.org/document?id=12027194&sub=20000), которые предусмотрены [постановлением](http://garant.mipcnet.org/document?id=12027194&sub=0) N 439;

подпись председателя правления кооператива (если он подписывает заявление по [форме Р-12001](http://garant.mipcnet.org/document?id=12027194&sub=2000)) должна быть удостоверена нотариусом;

датой представления этих документов считается дата получения их налоговым органом. Последний выдает кооперативу расписку в получении документов (с указанием их перечня и даты получения). Расписка выдается в день получения документов налоговым органом (а если документы получены по почте, налоговый орган направляет расписку по почте (не позднее следующего за днем получения документов рабочего дня) заказным письмом с уведомлением о вручении адресату);

в) необходимо осуществить государственную регистрацию преобразования не позднее 5 рабочих дней после представления перечисленных выше документов. После этого вновь созданному ТСЖ выдается свидетельство о государственной регистрации (а свидетельство, ранее выданное кооперативу, утрачивает силу).

[Статья 123.](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=123) Ликвидация жилищного кооператива

1. ЖСК или жилищный кооператив может быть ликвидирован (при ликвидации правопреемства нет, этим она отличается от реорганизации кооператива, когда его правопреемником становится ТСЖ, см. [комментарий](#sub_122) к ст. 122 ЖК) по основаниям и в порядке, предусмотренным нормами действующего ГК, это означает, что необходимо соблюдать следующие положения [ст. 61-65](http://garant.mipcnet.org/document?id=10064072&sub=61) ГК:

1) кооператив может быть ликвидирован по решению общего собрания (конференции) его членов. Кроме того, он подлежит ликвидации, если число его членов становится менее 5 (см. [комментарий](#sub_112) к ст. 112 ЖК);

2) кооператив ликвидируется по решению суда, если:

а) при его создании были допущены грубые нарушения закона (носящие неустранимый характер);

б) кооператив допускает неоднократные или грубые нарушения закона;

в) требования о ликвидации были предъявлены налоговым органом или прокурором;

г) он объявлен банкротом;

3) общее собрание (конференция), принявшее решение о ликвидации кооператива, обязано:

а) письменно сообщить об этом в налоговый орган;

б) назначить ликвидационную комиссию и установить порядок и сроки ликвидации кооператива. С момента назначения ликвидационной комиссии к ней переходят полномочия по управлению кооперативом. Она вправе также выступать от имени кооператива в суде;

4) ликвидационная комиссия кооператива, в частности:

а) помещает в органах печати (в которых публикуются данные о государственной регистрации юридического лица) публикацию о ликвидации кооператива, о порядке и сроках заявления требований кредиторами кооператива;

б) принимает меры к выявлению кредиторов и дебиторской задолженности, а также письменно уведомляет всех кредиторов кооператива о его ликвидации;

в) составляет промежуточный ликвидационный баланс и представляет его на утверждение общего собрания (конференции);

г) осуществляет расчеты с кредиторами (см. ниже);

д) составляет ликвидационный баланс, который утверждается общим собранием (конференцией) членов кооператива;

5) при ликвидации кооператива требования его кредиторов удовлетворяются в следующей очередности:

в первую очередь удовлетворяются требования граждан, перед которыми ликвидируемое юридическое лицо несет ответственность за причинение вреда жизни или здоровью, путем капитализации соответствующих повременных платежей;

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

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

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

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

Требования каждой очереди удовлетворяются после полного удовлетворения требований предыдущей очереди.

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

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

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

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

2. Ликвидация кооператива осуществляется с соблюдением процедуры, установленной в [ст. 20](http://garant.mipcnet.org/document?id=12023875&sub=20), [21](http://garant.mipcnet.org/document?id=12023875&sub=21), [22](http://garant.mipcnet.org/document?id=12023875&sub=22) Закона о юридических лицах. В последнем конкретизируются положения [ГК](http://garant.mipcnet.org/document?id=10064072&sub=0) о порядке ликвидации кооператива. Установлено, в частности, что:

1) "Уведомление о принятии решения о ликвидации юридического лица" (которое направляется в налоговый орган) должно соответствовать [форме Р-15001](http://garant.mipcnet.org/document?id=12027194&sub=8000) (утв. [постановлением](http://garant.mipcnet.org/document?id=12027194&sub=0) N 439);

2) в налоговый орган кооператив обязан также направить:

а) "Уведомление о формировании ликвидационной комиссии юридического лица, назначении ликвидатора (конкурсного управляющего)" по [форме Р-15002](http://garant.mipcnet.org/document?id=12027194&sub=9000) (утв. [постановлением](http://garant.mipcnet.org/document?id=12027194&sub=0) N 439);

б) "Уведомление о составлении промежуточного ликвидационного баланса юридического лица" по [форме Р15003](http://garant.mipcnet.org/document?id=12027194&sub=10000) (утв. [постановлением](http://garant.mipcnet.org/document?id=12027194&sub=0) N 439). [Порядок](http://garant.mipcnet.org/document?id=12037913&sub=10900) заполнения этих форм также утвержден [приказом](http://garant.mipcnet.org/document?id=12037913&sub=0) ФНС от 01.11.2004 г.;

3) налоговый орган вносит в государственный реестр юридических лиц запись о том, что кооператив находится в процессе ликвидации. С этого момента не допускается регистрация изменений, вносимых в устав кооператива;

4) для государственной регистрации ликвидации кооператива в налоговый орган нужно также представить:

а) "Заявление о государственной регистрации юридического лица в связи с его ликвидацией" (по [форме Р16001](http://garant.mipcnet.org/document?id=12027194&sub=5000), утв. [постановлением](http://garant.mipcnet.org/document?id=12027194&sub=0) N 439). [Порядок](http://garant.mipcnet.org/document?id=12037913&sub=10600) заполнения этой формы утвержден [приказом](http://garant.mipcnet.org/document?id=12037913&sub=0) ФНС от 01.11.2004 г.;

б) ликвидационный баланс кооператива;

в) определение суда о завершении конкурсного производства (если кооператив ликвидируется вследствие объявления его банкротом);

5) государственную регистрацию ликвидации кооператива осуществляет налоговый орган по месту его нахождения. Ликвидационная комиссия уведомляет его о завершении ликвидации кооператива.

Кроме того, налоговый орган осуществляет в органах печати публикацию о ликвидации данного кооператива;

6) указанные выше документы о ликвидации кооператива:

а) представляются в налоговый орган лишь после завершения процесса ликвидации. При этом они могут быть либо представлены непосредственно, либо направлены по почте (почтовым отправлением с объявленной ценностью и описью вложения);

б) должны соответствовать [требованиям](http://garant.mipcnet.org/document?id=12027194&sub=20000), установленным [постановлением](http://garant.mipcnet.org/document?id=12027194&sub=0) N 439. На заявлении о ликвидации ставится подпись уполномоченного лица (например, председателя правления кооператива), заверенная нотариусом;

в) считаются представленными в день их получения налоговым органом. Кооперативу выдается расписка в их получении (в день получения). Если документы были направлены по почте, то налоговый орган высылает расписку заказным почтовым отправлением в течение рабочего дня, следующего за днем их получения налоговым органом;

7) государственная регистрация ликвидации кооператива должна быть осуществлена не более чем через 5 рабочих дней со дня представления указанных выше документов в налоговый орган;

8) налоговый орган (осуществивший государственную регистрацию ликвидации кооператива) вносит запись об этом в ЕГРЮЛ и публикует информацию о завершении ликвидации кооператива.

4. Для правильного применения в 2005-2006 г. [ст. 123](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=123) необходимо также учитывать положения:

1) [ст. 14](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038290&sub=14) Закона N 189. Она, действовала до 01.09.06 (после чего утратила силу) и устанавливала, что ЖСК или жилищный кооператив:

а) в котором все его члены полностью внесли паевые взносы (за предоставленные этим кооперативом жилые помещения), подлежит до 1 января 2007 г. преобразованию в товарищество собственников жилья или ликвидации;

б) не преобразованный после 1 января 2007 г. подлежит ликвидации:

в судебном порядке (т.е. внесудебный порядок и в данном случае исключен);

по требованию налогового органа (даже если в свое время такие ЖСК, жилищные кооперативы прошли государственную регистрацию в качестве юридических лиц в другом органе);

в) освобождается от уплаты госпошлины при регистрации изменений его правового статуса;

2) [ст. 132](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=132) ЖК (о возврате паевого взноса члену ЖСК (жилищного кооператива), в том числе и при ликвидации кооператива (см. [комментарий](#sub_132) к ст. 132 ЖК));

3) [ст. 130](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=130) ЖК (о том, что ликвидация юридического лица, которое было членом кооператива, служит одним из оснований прекращения членства в кооперативе, см. [комментарий](#sub_130) к ст. 130 ЖК);

4) [ст. 127](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=127) ЖК (о порядке и об условиях осуществления раздела жилого помещения в доме ЖСК или жилищного кооператива, см. [комментарий](#sub_127) к ст. 127 ЖК);

5) [ст. 161-164](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=161) ЖК (о различных формах управления многоквартирными домами (в том числе и кооперативными), а также о полномочиях лиц, осуществляющих управление кооперативом, в том числе в процессе ликвидации кооператива, см. [комментарий](#sub_161) к ст. 161-164 ЖК).

# Глава 12. Правовое положение членовжилищных кооперативов

[Статья 124.](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=124) Предоставление жилого помещения в домах жилищного кооператива

1. Решение общего собрания (а в случаях, когда высшим органом управления ЖСК или жилищного кооператива является конференция, то решение этого органа, см. об этом [комментарий](#sub_115) к ст. 115 ЖК) членов кооператива (упомянутое в [ст. 124](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=124)):

1) принимается с соблюдением правил [ст. 117](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=117) ЖК о:

а) необходимости наличия кворума на собрании;

б) необходимости набрать большинство голосов, установленной уставом кооператива;

в) оформлении решения протоколом (см. [комментарий](#sub_117) к ст. 117 ЖК);

2) служит основанием (т.е. в данном случае никакого ордера не выдается, никакой договор не заключается, сравните со [ст. 60](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=60), [100](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=1000000), [109](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=109) ЖК, см. комментарий к ним):

а) для предоставления члену кооператива жилого помещения в доме кооператива. При этом:

членами кооператива могут быть как граждане (в том числе иностранные), так и юридические лица (см. об этом подробный комментарий к [ст. 111](#sub_111), [121](#sub_121) ЖК);

если членом кооператива является юридическое лицо, то и ему жилое помещение предоставляется именно для использования помещения по назначению (т.е. необходимо соблюдать правила [ст. 15](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=15), [17](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=17), [50](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=50) ЖК, см. комментарий к ним);

жилое помещение предоставляется в соответствии с размером внесенного данным членом паевого взноса (см. об этом подробный [комментарий](#sub_125) к ст. 125 ЖК);

б) для вселения в жилые помещения дома, принадлежащего ЖСК или жилищному кооперативу.

2. Членство в ЖСК или жилищном кооперативе (упомянутое в [ст. 124](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=124)):

1) дает гражданину или юридическому лицу все три правомочия: и правомочие владения, и правомочие пользования, и правомочие распоряжения жилым помещением;

2) может быть прекращено по основаниям и в порядке, установленным в [ст. 130](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=130) ЖК (см. [комментарий](#sub_130));

3) позволяет распоряжаться жилым помещением лишь в пределах, установленных законодательством (например, он вправе передать это жилое помещение по наследству, добиваться раздела жилого помещения и т.п., см. комментарий к [ст. 127](#sub_127), [131](#sub_131) ЖК).

[Статья 125.](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=125) Право на пай члена жилищного кооператива

1. Пай члена ЖСК или жилищного кооператива (упомянутый в [ст. 125](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=125)):

1) должен быть внесен в сроки (т.е. не позднее определенного уставом срока, хотя досрочно внести пай можно), в порядке (например, частично, в полном объеме, наличными, путем перевода безналичных денежных средств и т.п.) и с соблюдением условий, установленных уставом кооператива (последний должен предусматривать эти сведения, см. [комментарий](#sub_113) к ст. 113 ЖК);

2) служит необходимой предпосылкой для:

а) принятия решения общего собрания (конференции) членов кооператива о предоставлении жилого помещения в доме ЖСК или жилищного кооператива. С другой стороны, даже если пай внесен еще не полностью, то и тогда решение о предоставлении жилого помещения может быть принято: это не противоречит правилам [ч. 1 ст. 128](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=12801) ЖК (см. [комментарий](#sub_12801));

б) определения размера предоставляемого жилого помещения. Иначе говоря, жилое помещение предоставляется члену кооператива пропорционально размеру внесенного им паевого взноса;

3) вносится в виде паевого взноса. Последний:

а) следует отличать и от вступительного взноса, и от дополнительного взноса (размеры, сроки, условия и порядок внесения последних также определяются уставом кооператива, [ст. 113](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=113) ЖК);

б) может принадлежать на праве собственности (либо ином вещном праве) одному или нескольким гражданам или юридическим лицам (все они должны быть членами кооператива);

в) может быть передан по наследству (см. об этом [комментарий](#sub_131) к ст. 131 ЖК);

г) подлежит возврату члену кооператива (например, исключенному из членов кооператива) в случаях и в порядке, предусмотренных в [ст. 132](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=132) ЖК (см. [комментарий](#sub_132)).

2. О том, что член ЖСК (жилищного кооператива):

1) полностью выплативший паевой взнос, приобретает право собственности на жилое помещение в многоквартирном доме кооператива, см. [комментарий](#sub_129) к ст. 129 ЖК;

2) не полностью внесший паевой взнос, вправе (с согласия членов семьи и правления кооператива) сдать жилое помещение внаем, см. [комментарий](#sub_128) к ст. 128 ЖК;

3) имеет право на жилое помещение при сносе дома кооператива, см. [комментарий](#sub_134) к ст. 134 ЖК.

[Статья 126.](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=126) Временные жильцы в жилом помещении в доме жилищного кооператива

1. Для того чтобы разрешить проживание в жилом помещении временным жильцам, член ЖСК или жилищного кооператива должен:

1) получить предварительное письменное согласие всех совместно проживающих с ним (в том числе и временно отсутствующих, например проходящих службу в армии) членов его семьи;

2) предварительно уведомить (письменно, например, по форме, установленной самим кооперативом, или в произвольной форме) об этом правление кооператива. Однако какого-либо разрешения со стороны правления кооператива для вселения жильцов не требуется.

Не играет роли, полностью ли внесен паевой взнос или еще не полностью (это имеет значение лишь в случаях сдачи жилого помещения внаем, см. [комментарий](#sub_128) к ст. 128 ЖК).

2. Для правильного применения [ст. 126](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=126) следует также учитывать положения [ст. 80](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=80) ЖК (см. [комментарий](#sub_80) к ней), устанавливающие, в частности, что:

1) правление вправе запретить проживание временных жильцов в случае, если после их вселения общая площадь жилого помещения будет менее учетной нормы;

2) срок проживания временных жильцов не может превышать шести календарных месяцев подряд. Плата с временных жильцов не взимается;

3) временные жильцы обязаны освободить жилое помещение по истечении согласованного с ними срока, а в случае, если срок не согласован, - не позднее чем через семь дней со дня предъявления соответствующего требования со стороны члена ЖСК или жилищного кооператива либо совместно проживающих с ним членов его семьи;

4) в случае прекращения членства в кооперативе временные жильцы, вселенные бывшим членом кооператива, также подлежат выселению;

5) при отказе временных жильцов освободить жилое помещение по истечении согласованного с ними срока проживания (либо при предъявлении к ним со стороны члена ЖСК, жилищного кооператива и совместно проживающих с ним членов его семьи требования об освобождении жилого помещения) временные жильцы подлежат выселению в судебном порядке без предоставления им другого жилого помещения.

[Статья 127.](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=127) Раздел жилого помещения в доме жилищного кооператива

1. Раздел жилого помещения в доме ЖСК или жилищного кооператива (упомянутый в [ст. 127](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=127)) допускается:

1) лишь между лицами (т.е. гражданами и юридическими лицами), имеющими право на пай. Напомним, что в соответствии со [ст. 125](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=125) ЖК пай может принадлежать либо одному, либо нескольким гражданам и юридическим лицам (см. [комментарий](#sub_125) к ней);

2) только в той мере, в какой:

а) каждому из этих лиц может быть предоставлено отдельное изолированное жилое помещение в виде:

или части жилого дома;

или отдельной квартиры (части квартиры);

или отдельной комнаты (см. [комментарий](#sub_16) к ст. 16 ЖК);

б) имеется техническая возможность переустройства и (или) перепланировки (см. об этом подробный [комментарий](#sub_25) к ст. 25-29 ЖК) неизолированных помещений (имеющихся в данном жилом помещении) в изолированные.

2. При разделе жилого помещения в доме ЖСК или жилищного кооператива:

1) лица, которые имеют право на пай, должны заключить письменное соглашение о разделе. Впредь до утверждения формы бланка такого соглашения оно может быть составлено в произвольном виде. Данные соглашения утверждаются решением общего собрания кооператива (последнее является необходимым условием для раздела жилого помещения);

2) споры о разделе жилого помещения в доме ЖСК, жилищного кооператива разрешаются в судебном порядке. При этом речь идет о спорах (возникающих по вопросу о порядке и об условиях раздела жилого помещения):

а) между кооперативом и лицами, имеющими право на пай;

б) между самими лицами, имеющими право на пай;

3) учитывается размер доли в праве на пай. По общему правилу лицу, у которого размер доли в праве на пай больший, предоставляется и большая часть разделенного жилого помещения. Впрочем, стороны (в письменном соглашении, заключенном между ними) вправе отступить от принципа пропорциональности.

[Статья 128.](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=128) Сдача внаем жилого помещения в доме жилищного кооператива

1. Член ЖСК (жилищного кооператива) вправе сдать внаем занимаемое им жилое помещение в доме кооператива:

1) даже в случаях, когда он еще не выплатил паевой взнос полностью. Если он уже выплатил паевой взнос полностью, то такое право у него также, конечно, есть;

2) лишь с предварительного и письменного согласия (т.е. оно должно быть получено до заключения договора найма с нанимателем жилого помещения):

а) всех проживающих совместно с ним членов его семьи (см. об их составе [комментарий](#sub_69) к ст. 69 ЖК), включая и тех, которые временно отсутствуют (например, служат в армии, учатся в другом городе и т.д.);

б) правления ЖСК или жилищного кооператива. Однако если член кооператива уже выплатил паевой взнос полностью, то он вправе сдать жилое помещение и без согласия правления;

3) по общему правилу - лишь часть занимаемого им жилого помещения. Однако если член кооператива и совместно проживающие с ним члены его семьи временно выбывают (например, в связи с длительной зарубежной командировкой), то внаем может быть сдано и все жилое помещение;

4) заключив с нанимателем договор найма, в котором стороны устанавливают размер платы за наем. В практике возник вопрос: вправе ли член кооператива предоставить жилое помещение в безвозмездное пользование? Безусловно, вправе, но в этом случае лица, которым жилое помещение предоставлено в безвозмездное пользование, являются временными жильцами (см. об этом комментарий к [ст. 80](#sub_80) и [126](#sub_126) ЖК).

2. И сам ЖСК (жилищный кооператив) вправе сдать жилое помещение внаем, если:

1) порядок предоставления жилого помещения внаем предусмотрен уставом кооператива;

2) жилое помещение (в отношении которого заключается договор найма) должно освободиться (к моменту его сдачи внаем) вследствие того, что член кооператива (во владении которого данное жилое помещение находилось):

а) вышел из состава членов кооператива (подав заявление о добровольном выходе из кооператива в соответствии с [ч. 2 ст. 130](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=13002) ЖК, см. [комментарий](#sub_13002) к ней);

б) был исключен из кооператива (например, за грубое нарушение устава кооператива, см. об этом [ч. 3 ст. 130](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=13003) ЖК);

3) еще не принят новый член кооператива. Иначе говоря, договор найма в данном случае может быть заключен лишь до момента принятия в состав ЖСК (жилищного кооператива) нового члена, который приобретает право на указанное выше жилое помещение;

4) внесена плата за наем. Размер ее определяется по соглашению между кооперативом и нанимателем.

3. И член кооператива, и сам ЖСК (жилищный кооператив) осуществляют сдачу внаем жилого помещения:

1) лишь путем заключения договора найма жилого помещения. Данный договор:

а) заключается исключительно в письменной форме;

б) не подлежит государственной регистрации;

в) составляется в нескольких экземплярах (один из них передается всегда в правление кооператива, даже если жилое помещение было сдано внаем не кооперативом, а членом кооператива);

г) заключается на срок, определенный сторонами, однако в любом случае он не должен превышать (по продолжительности) периода, когда жилое помещение считается свободным (до заселения его новым членом кооператива). Если срок в договоре не указан, то считается, что договор заключен на 1 год;

д) должен содержать сведения о гражданах, которые вселяются в жилое помещение;

е) может быть заключен при условии, что в результате этого общая площадь соответствующего жилого помещения на одного проживающего составит не менее учетной нормы;

2) достигнув с нанимателем соглашения по таким существенным условиям договора найма, как порядок, условия и сроки внесения, а также размер платы за наем жилого помещения;

3) с соблюдением иных правил, установленных в [ст. 76-79](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=76) ЖК (см. [комментарий](#sub_76) к ним).

4. О том, что при прекращении членства в кооперативе лица, заключившего договор найма, действие этого договора прекращается, см. [комментарий](#sub_130) к ст. 130. При сносе дома в кооперативе выселению подлежат и наниматели (указанные выше) без предоставления им другого жилого помещения (см. [комментарий](#sub_134) к ст. 134 ЖК).

[Статья 129.](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=129) Право собственности на жилое помещение в многоквартирном доме члена жилищного кооператива

1. Член ЖСК или жилищного кооператива (о том, кто может быть членом кооператива, см. подробный комментарий к [ст. 111](#sub_111), [121](#sub_121) ЖК) приобретает право собственности на жилое помещение в многоквартирном жилом доме:

1) с момента полной выплаты паевого взноса. Однако право вселиться в это жилое помещение, право пользования им, право давать разрешение на проживание в нем временных жильцов и ряд других прав у такого члена возникают и при частичной оплате паевого взноса (см., например, [комментарий](#sub_126) к ст. 126 ЖК);

2) осуществив государственную регистрацию этого права. Дело в том, что в соответствии со [ст. 131](http://garant.mipcnet.org/document?id=10064072&sub=131) ГК и с нормами [Закона](http://garant.mipcnet.org/document?id=11801341&sub=0) о недвижимости право собственности на недвижимое имущество (в том числе и на жилое помещение) подлежит государственной регистрации. Не следует путать момент возникновения права собственности (в данном случае он возникает с момента полной выплаты паевого взноса) и момент регистрации этого права: в последнем случае осуществляется лишь соблюдение обязательной формальности (она состоит в осуществлении записи в Едином государственном реестре объектов недвижимости и в выдаче свидетельства о праве собственности на указанное жилое помещение). Вместе с тем если пренебречь обязанностью осуществить государственную регистрацию права собственности на жилое помещение, то с ним невозможно будет совершать сделки.

2. Если хотя бы один из членов ЖСК (жилищного кооператива) полностью выплатил паевой взнос, то на отношения права собственности в многоквартирном доме распространяется действие норм [гл. 6](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=600) ЖК. Иначе говоря, применению подлежат нормы:

1) [ст. 36-38](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=36) ЖК, посвященные праву собственности на общее имущество собственников помещений в многоквартирном доме, определению долей в праве собственности на такое имущество, приобретению таких долей;

2) [ст. 39](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=39) ЖК (о содержании общего имущества в многоквартирном доме);

3) [ст. 40](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=40) ЖК (о порядке изменения границ помещений в многоквартирном доме);

4) [ст. 44-48](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=44) ЖК, посвященных порядку управления многоквартирными жилыми помещениями;

5) иных положений [гл. 6](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=600) ЖК (см. об этом подробный [комментарий](#sub_36) к ст. 36-48 ЖК).

О выборе способов управления многоквартирными жилыми домами см. также [комментарий](#sub_161) к ст. 161-165 ЖК.

[Статья 130.](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=130) Прекращение членства в жилищном кооперативе

1. В соответствии со [ст. 130](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=130) членство в ЖСК и жилищном кооперативе прекращается в случае:

1) выхода члена кооператива из ЖСК или жилищного кооператива. Для этого член кооператива:

а) гражданин подает (с согласия совместно с ним проживающих членов семьи) заявление о выходе из кооператива. Такое заявление:

подается в письменной форме;

подается на имя председателя правления кооператива;

должно содержать просьбу о созыве общего собрания с целью рассмотрения вопроса о его выходе из кооператива;

б) юридическое лицо также подает заявление о выходе. Оно подписывается руководителем юридического лица (либо иным лицом, надлежащим образом уполномоченным). Заявление должно отражать волю на добровольный выход из состава кооператива;

2) исключения из кооператива. Основаниями исключения из состава членов кооператива могут быть грубое нарушение его устава, невнесение паевого взноса, иные обстоятельства, предусмотренные в [ст. 133](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=133) ЖК (см. [комментарий](#sub_133));

3) ликвидации юридического лица, являющегося членом кооператива. Это одна из форм прекращения юридического лица (наряду с реорганизацией юридического лица). При этом нужно учитывать, что после ликвидации юридического лица нет правопреемства, имущество, причитающееся юридическому лицу от данного кооператива, выявляется ликвидационной комиссией и передается последней (см. об этом [комментарий](#sub_123) к ст. 123 ЖК);

4) ликвидации самого жилищного кооператива. Она осуществляется по основаниям и в порядке, предусмотренным нормами действующего гражданского законодательства (см. об этом подробный [комментарий](#sub_123) к ст. 123 ЖК);

5) смерти гражданина, являющегося членом кооператива. Следует учесть, что в соответствии со [ст. 45](http://garant.mipcnet.org/document?id=10064072&sub=45) ГК гражданин может быть объявлен судом умершим. Если такое судебное решение вступило в законную силу, то членство в кооперативе (гражданина, объявленного умершим) также прекращается. В случае явки или обнаружения места пребывания гражданина, объявленного умершим, суд отменяет указанное решение. Лица, к которым перешло имущество гражданина, объявленного умершим (в том числе и пай этого гражданина), по возмездным сделкам, обязаны возвратить ему это имущество, если будет доказано, что, приобретая пай, эти лица знали, что гражданин, объявленный умершим, находится в живых. При невозможности возврата такого имущества в натуре возмещается его стоимость.

2. Общее собрание, а в случаях, когда высшим органом управления кооператива является конференция, то конференция (см. об этом [комментарий](#sub_115) к ст. 115 ЖК) рассматривает (в порядке и в сроки, установленные уставом кооператива):

1) заявления о добровольном выходе члена кооператива. Впрочем, уставом кооператива может быть предусмотрено, что такое заявление вправе рассмотреть (и удовлетворить) и правление кооператива: правила [ст. 113](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=113), [117](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=117), [118](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=118) ЖК (см. [комментарии](#sub_113) к ним), равно как правила [ст. 130](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=130), этому не препятствуют. О выходе члена кооператива общее собрание (конференция) принимает решение;

2) вопрос об исключении члена кооператива. Последний может быть исключен в случае, если он допускает грубое неисполнение обязанностей члена кооператива, предусмотренных:

а) нормами самого [ЖК](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=0) (например, обязанностей по надлежащему содержанию жилого помещения, по использованию его по назначению, по своевременному внесению паевого взноса и т.д.);

б) уставом кооператива (например, последний может предусматривать такие основания для исключения из кооператива, как:

невнесение дополнительных взносов;

неисполнение законных решений общего собрания;

уклонение от участия в работе общего собрания членов кооператива и т.д.

И по вопросам соглашения члена кооператива общее собрание (конференция) принимает решение. Следует обратить внимание, что на рассмотрение других органов управления (в том числе и правления кооператива) вопрос об исключении из кооператива уставом передан быть не может;

3) вопрос о вступлении в кооператив наследника умершего члена кооператива. И данный вопрос относится к исключительным полномочиям общего собрания (конференции) и не может быть передан на рассмотрение других органов управления кооператива.

3. Как указывалось выше, во всех перечисленных случаях общее собрание (конференция) принимает соответствующее решение. Последнее принимается:

1) лишь правомочным составом общего собрания (конференции): должно присутствовать более 50% членов кооператива ([ч. 1 ст. 117](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=11701) ЖК);

2) большинством голосов в соответствии с требованиями [ст. 117](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=117) ЖК и устава;

3) открытым голосованием участников собрания (конференции).

Решение общего собрания (конференции) оформляется протоколом. Оно должно быть вручено под расписку заинтересованному члену кооператива.

4. Для правильного применения [ст. 130](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=130) нужно обязательно учитывать нормы:

1) [ст. 132](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=132) ЖК (они устанавливают правила возврата паевого взноса члену кооператива, исключенному из его состава вследствие того, что он не внес в полном объеме паевой взнос);

2) [ст. 131](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=131) ЖК (о преимущественном праве на вступление в кооператив наследников пая умершего члена семьи);

3) [ст. 121](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=121) ЖК (о порядке приема в члены кооператива);

4) [ст. 133](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=133) ЖК (о выселении из жилого помещения бывшего члена ЖСК или жилищного кооператива);

5) [ст. 127](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=127) ЖК (о разделе жилого помещения в доме кооператива).

См. [комментарий](#sub_121) к перечисленным нормам ЖК. О том, что пай может принадлежать одному или нескольким гражданам или юридическим лицам, см. [комментарий](#sub_125) к ст. 125 ЖК.

[Статья 131.](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=131) Преимущественное право вступления в члены жилищного кооператива в случае наследования пая

1. Анализ [ч. 1](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=13101) и [2 ст. 131](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=13102) позволяет сделать ряд важных выводов:

1) при смерти члена ЖСК, жилищного кооператива преимущественное право вступления в кооператив:

а) имеет прежде всего супруг при условии, что последний имеет право на часть пая (например, если пай выплачен за счет совместного имущества супругов, за счет их общих доходов). При этом нужно учитывать, что:

пай может принадлежать как одному, так и нескольким лицам (см. [комментарий](#sub_125) к ст. 125 ЖК);

указанный выше супруг имеет абсолютное преимущество перед любыми третьими лицами (в том числе и наследниками по завещанию);

общее собрание членов кооператива обязано удовлетворить заявление такого супруга о вступлении в кооператив ([ст. 1177](http://garant.mipcnet.org/document?id=10064072&sub=1177) ГК);

не играет роли, проживает ли супруг в жилом помещении, находящемся в кооперативе, или не проживает;

не играет роли, лишен ли супруг (по завещанию) наследства или не лишен;

б) имеет также любой иной (кроме супруга) наследник члена кооператива при наличии следующих обязательных условий:

данный наследник имеет право на часть пая;

он проживал совместно с умершим членом кооператива (на момент открытия наследства);

у супруга наследодателя отсутствует право на часть пая (либо он отказался от своего преимущественного права вступить в кооператив). Такой отказ должен быть письменным и, например, изложен в заявлении, поданном в кооператив. При отсутствии хотя бы одного из указанных выше условий у наследника нет преимущественного права на вступление в ЖСК или жилищный кооператив;

2) наследники (упомянутые в [ст. 131](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=131)) - это:

а) и наследники по завещанию ([ст. 1118-1140](http://garant.mipcnet.org/document?id=10064072&sub=1118) ГК);

б) и наследники по закону ([ст. 1141-1150](http://garant.mipcnet.org/document?id=10064072&sub=1141) ГК);

3) наследник умершего члена ЖСК (кооператива) может иметь право на часть пая в кооперативе, но может относиться и к лицам, которые не имеют права на часть пая (см. ниже).

2. Особенности правил [ч. 3 ст. 131](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=13103) состоят в том, что:

1) они подлежат применению в той мере, в какой от преимущественного права на вступление в члены кооператива поочередно (т.е. сначала супруг, потом и другой наследник) отказались (путем подачи письменного заявления на имя председателя правления кооператива) следующие лица:

а) супруг члена кооператива, имеющий право на часть пая;

б) иной наследник члена кооператива, имеющий право на часть пая;

2) они применяются и в случаях, когда супруг (либо указанный выше наследник) по какой-либо причине отсутствует (например, супруг умер раньше, наследодатель проживал один, отдельно от своих детей и т.д.);

3) они устанавливают, что лишь при наличии указанных выше обстоятельств преимущественное право на вступление в кооператив возникает у лица:

а) являющегося наследником умершего члена кооператива. При этом не следует забывать нормы [ст. 1117](http://garant.mipcnet.org/document?id=10064072&sub=1117) ГК о том, что не могут быть наследниками (ни по закону, ни по завещанию) граждане, которые своими умышленными противоправными действиями, направленными против наследодателя (кого-либо из его наследников, против последней воли наследодателя, выраженной в завещании), способствовали (либо пытались способствовать) призванию их самих (либо других лиц) к наследованию (если эти обстоятельства установлены в судебном порядке). Впрочем, граждане, которым наследодатель (несмотря на то, что при его жизни они утратили право наследования) завещал имущество, вправе наследовать это имущество (подробнее об этом см. в книге: Гуев А.Н. Постатейный комментарий к части 3 ГК РФ. М.: Инфра-М, 2003);

б) не проживающего совместно с членом кооператива (несмотря на то, что он стал наследником). Например, наследодатель завещал все свое имущество другу, который проживал в другом районе города, сын проживал отдельно от умершего члена кооператива и т.д.

4. Применяя правила [ч. 4 ст. 131](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=13103), нужно учесть, что:

1) "член семьи, проживающий с наследодателем":

а) определяется не по правилам [ст. 2](http://garant.mipcnet.org/document?id=10005807&sub=2), [14](http://garant.mipcnet.org/document?id=10005807&sub=14) СК, а в соответствии со [ст. 31](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=31), [69](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=69) ЖК (см. комментарий к ним): для целей жилищных отношений необходимо исходить из последних;

б) может быть наследником, но может и не входить в состав наследников (например, если наследодатель завещал свое имущество другому лицу). Однако если лицо относится к "недостойным наследникам", то такое лицо в [ч. 4 ст. 131](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=13104) не имеется в виду;

2) если член семьи (хотя и не являющийся наследником члена кооператива) проживал совместно с членом кооператива, то он приобретает преимущественное право на вступление в члены кооператива при условии, что:

а) отсутствуют граждане, перечисленные в [ч. 1-3 ст. 131](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=13101) (т.е. лица, которые имели бы преимущественное право вступить в кооператив);

б) он внес паевой взнос (ибо такое лицо не является наследником ранее уплаченного пая) в полном объеме;

в) супруг или проживавшие совместно с наследодателем члены его семьи:

по какой-либо причине не имеют преимущественного права на вступление в кооператив (например, относятся в соответствии со [ст. 1117](http://garant.mipcnet.org/document?id=10064072&sub=1117) ГК к числу "недостойных наследников");

письменно (в заявлении, поданном на имя председателя правления кооператива) отказались от вступления в кооператив.

Отсутствие хотя бы одного из указанных выше условий означает, что у данного члена семьи нет преимущественного права на вступление в кооператив.

5. О том, кто имеет право на вступление в кооператив, см. [комментарий](#sub_111) к ст. 111 ЖК. О порядке приема в состав членов ЖСК или жилищного кооператива см. [комментарий](#sub_121) к ст. 121 ЖК. О том, что пай может принадлежать нескольким лицам, см. [комментарий](#sub_125) к ст. 125 ЖК. О том, что жилое помещение предоставляется пропорционально размеру пая, см. [комментарий](#sub_124) к ст. 124 ЖК.

[Статья 132.](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=132) Возврат паевого взноса члену жилищного кооператива, исключенному из жилищного кооператива

1. Паевой взнос (упомянутый в [ст. 132](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=132)):

1) вносится членом ЖСК или жилищного кооператива в порядке и сроки, указанные в уставе кооператива (см. об этом [комментарий](#sub_113) к ст. 113 ЖК);

2) следует отличать как от вступительного, так и от дополнительного взноса (эти взносы вносятся в размерах и в порядке, предусмотренных уставом кооператива). Правила [ст. 132](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=132) распространяются только на случаи возврата именно паевого взноса;

3) подлежит возврату члену ЖСК или жилищного кооператива, который:

а) не выплатил полностью паевой взнос (т.е. не внес его и в сроки, предусмотренные уставом, и позднее). Не играет роли, что часть паевого взноса (например, половину, две трети и т.д.) член кооператива все же внес;

б) был (вследствие этого) исключен решением общего собрания из ЖСК, жилищного кооператива (см. об этом [комментарий](#sub_130) к ст. 130 ЖК).

2. Срок возврата (выплаты) исключенному члену кооператива паевого взноса:

1) определяется уставом кооператива. В последнем должны быть также предусмотрены условия и порядок возврата паевого взноса (например, путем выдачи наличных денежных сумм, путем перечисления денег на банковский счет исключенного члена кооператива и т.д.);

2) во всяком случае не может превышать двух календарных месяцев (т.е. при исчислении срока не следует исключать и выходные и нерабочие праздничные дни), отсчитываемых со дня, следующего за днем принятия общим собранием кооператива решения об исключении данного члена из ЖСК, жилищного кооператива;

3) продлению не подлежит, т.е. кооператив (даже при нехватке у него денежных средств, иного имущества) в любом случае своевременно должен вернуть паевой взнос исключенному.

[Статья 133.](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=133) Выселение бывшего члена жилищного кооператива

1. Член ЖСК, жилищного кооператива, не выплативший полностью паевого взноса (т.е. не внесший этот взнос в установленный уставом кооператива срок либо частично выплативший этот взнос):

1) может быть исключен из членов кооператива:

а) решением общего собрания (конференции) членов кооператива (о порядке принятия такого решения см. [комментарий](#sub_117) к ст. 117 ЖК);

б) с выплатой ему (т.е. с возвратом) паевого взноса. Паевой взнос подлежит возврату в порядке и сроки, установленные уставом кооператива, и с обязательным соблюдением правил [ст. 132](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=132) ЖК (см. [комментарий](#sub_132) к ней);

2) подлежит выселению (без предоставления другого жилого помещения) из занимаемого им жилого помещения в доме кооператива. При этом:

а) подлежат выселению и совместно проживающие с ним члены его семьи (их состав определяется по правилам [ст. 31](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=31), [69](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=69) ЖК (см. комментарий к ним), а не по правилам [ст. 2](http://garant.mipcnet.org/document?id=10005807&sub=2), [14](http://garant.mipcnet.org/document?id=10005807&sub=14) СК);

б) он (и члены его семьи) обязан освободить жилое помещение не позднее двух календарных (т.е. из подсчета не исключаются и нерабочие дни) месяцев, отсчитываемых со следующего дня после дня принятия общим собранием решения об исключении данного члена из кооператива;

3) в случае отказа от добровольного освобождения жилого помещения выселяется (вместе с членами семьи) в судебном порядке (т.е. абсолютно исключено применение внесудебного выселения) без предоставления другого жилого помещения.

2. Применяя [ст. 133](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=133), необходимо также иметь в виду, что:

1) вышеизложенный порядок выселения применяется и в случаях, когда член кооператива был исключен из ЖСК, жилищного кооператива из-за грубого неисполнения им (без уважительных причин) обязанностей, возложенных на него нормами ЖК и уставом кооператива (см. [комментарий](#sub_130) к ст. 130 ЖК);

2) "отказ освободить жилое помещение" (упомянутый в [ч. 2 ст. 133](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=13302)) может выражаться как в прямом заявлении об отказе освободить жилое помещение, так и в том, что член кооператива бесконечно обещает освободить жилое помещение, но фактически не делает этого, продолжает пользоваться помещением (т.е. бездействует).

[Статья 134.](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=134) Обеспечение членов жилищного кооператива жилыми помещениями в связи со сносом дома

1. Применяя [ст. 134](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=134), необходимо иметь в виду, что:

1) снос жилого дома (упомянутый в [ст. 134](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=134)) осуществляется:

а) по основаниям, предусмотренным в нормах ЖК (например, в связи с аварийностью, с тем, что он грозит обвалом, с изъятием земельного участка, на котором дом расположен, для государственных и муниципальных нужд и т.д., см. об этом комментарий к [ст. 15](#sub_15), [32](#sub_32) ЖК);

б) в порядке, предусмотренном Правительством РФ. Последнее приняло [постановление](http://garant.mipcnet.org/document?id=12044695&sub=0) N 47 от 28.01.06 "Об утверждении Положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу" До утверждения Правительством РФ указанного [Положения](http://garant.mipcnet.org/document?id=12044695&sub=1000) о порядке сноса жилых домов применению подлежали (и после 1 марта 2005 г.) ранее действовавшие правовые акты о сносе аварийных, ветхих и тому подобных жилых домов (это предусмотрено [ст. 4](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038290&sub=4) Закона N 189, но лишь в части, не противоречащей [ЖК](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=0));

2) при сносе дома (осуществляемом в установленном порядке):

а) член кооператива и проживающие совместно с ним члены его семьи (их состав определяется по правилам [ст. 31](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=31), [69](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=69) ЖК, см. комментарий к ним) подлежат выселению;

б) выселение производится с обязательным предоставлением другого жилого помещения (т.е. недопустимо выселение "на улицу", без указания жилого помещения, которое предоставляется выселяемым).

2. Если выселению (в связи со сносом дома) подлежит член кооператива (и члены его семьи), который полностью выплатил паевой взнос, то необходимо руководствоваться правилами [ст. 32](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=32) ЖК (см. [комментарий](#sub_32) к ней). Она устанавливает, в частности, что:

1) решение о сносе жилого дома (в котором расположено жилое помещение члена кооператива):

а) должно быть принято уполномоченным госорганом или ОМСУ;

б) доводится до выселяемых в письменной форме (путем направления соответствующего уведомления) не позднее чем за 1 год до предстоящего изъятия занимаемого ими жилого помещения (если, конечно, основанием сноса не является аварийность дома);

в) подлежит государственной регистрации (т.е. касается недвижимого имущества). О дате такой регистрации также нужно письменно сообщить выселяемым;

г) должно предусматривать выкуп занимаемого членом кооператива (и членами его семьи) жилого помещения;

2) член кооператива (и совместно проживающие с ним члены его семьи) с момента государственной регистрации решения об изъятии занимаемого ими жилого помещения до достижения соглашения (либо до вступления в законную силу решения суда) о выкупе жилого помещения вправе владеть, пользоваться и распоряжаться помещением, а также производят необходимые затраты, связанные с пользованием жилым помещением;

3) по соглашению с членом кооператива ему может быть предоставлено (взамен изымаемого) другое жилое помещение с зачетом его стоимости в выкупную цену (вполне возможно, что последняя может быть полностью "поглощена" стоимостью предоставленного жилого помещения);

4) при несогласии члена кооператива с решением об изъятии у него жилого помещения, с размером выкупной цены и т.п. спор решается в судебном порядке.

3. Если выселению (в связи со сносом дома) подлежит член кооператива (и совместно проживающие с ним члены его семьи), не выплативший еще полностью паевой взнос, то следует руководствоваться правилами [ст. 86](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=86) ЖК (см. подробный [комментарий](#sub_86) к ней). Она, в частности, устанавливает, что:

1) решение о сносе дома принимается полномочным госорганом или ОМСУ;

2) данные органы обязаны предоставить члену кооператива и совместно проживающим с ним членам его семьи другое благоустроенное жилое помещение. Это помещение:

а) должно соответствовать требованиям [ст. 89](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=89) ЖК (см. [комментарий](#sub_89) к ней);

б) предоставляется на основании заключенного с ним договора социального найма (т.е. необходимо учитывать нормы [ст. 60-70](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=60) ЖК, см. [комментарий](#sub_60) к ним).

4. О ликвидации кооператива (в том числе в связи со сносом жилого дома) см. [комментарий](#sub_123) к ст. 123 ЖК). О правах временно отсутствующих членов семьи выселенного (в связи со сносом дома) члена кооператива см. [комментарий](#sub_71) к ст. 71 ЖК.

# Раздел VI. Товарищество собственников жилья

# Глава 13. Создание и деятельность товарищества собственников жилья

[Статья 135.](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=135) Товарищество собственников жилья

1. И комментируемая [статья](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=135), и [статьи 136-152](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=136) ЖК посвящены самостоятельному участнику жилищных правоотношений, а именно товариществу собственников жилья (ТСЖ). В [ст. 135](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=135) дается легальное определение ТСЖ. Анализ этого определения показывает, что ТСЖ:

1) это некоммерческая организация (т.е. она не имеет в качестве основной цели извлечение прибыли). Тем не менее ТСЖ (в той мере, в какой это не противоречит закону, а также целям и задачам (ради которых оно создано), указанным в уставе ТСЖ) вправе осуществлять (в качестве неосновной, дополнительной) и предпринимательскую деятельность, если это предусмотрено уставом ТСЖ (см. об этом подробный [комментарий](#sub_152) к ст. 152 ЖК);

2) (как самостоятельная форма некоммерческих организаций) представляет собой объединение собственников помещений (как жилых, так и нежилых) в многоквартирном доме (иначе говоря, ТСЖ не может быть создано в одноквартирном доме);

3) создается (и это основные цели данной организации) для:

а) совместного управления (с учетом положений [ст. 145-149](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=145), [161-165](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=161) ЖК, см. комментарий к ним) комплексом недвижимого имущества (он включает и сам дом, и земельный участок, и иные объекты недвижимости, см. [комментарий](#sub_151) к ст. 151 ЖК) в многоквартирном доме;

б) обеспечения эксплуатации этого комплекса (с учетом его назначения);

в) владения, пользования (в том числе инженерным, газовым, электрическим и тому подобным оборудованием, общим имуществом дома, подземными гаражами и т.д.), а также распоряжения (но лишь в пределах, предусмотренных нормами [ГК](http://garant.mipcnet.org/document?id=10064072&sub=0), ЖК, иных федеральных законов, см. об этом [комментарий](#sub_137) к ст. 137 ЖК) общим имуществом в многоквартирном доме;

4) всегда является юридическим лицом (т.е. невозможно функционирование ТСЖ, которое не обладает статусом юридического лица). Статус юридического лица товарищество приобретает с момента его государственной регистрации (она осуществляется в соответствии со [ст. 136](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=136) ЖК, см. [комментарий](#sub_136) к ней);

5) может быть создано как в уже построенном (т.е. в доме, который уже используется), так и в строящемся многоквартирном доме. Об особенностях государственной регистрации ТСЖ (в качестве юридического лица) в строящемся доме см. [комментарий](#sub_139) к ст. 139 ЖК;

6) как и другие юридические лица (в том числе и некоммерческие организации), имеет печать (со своим наименованием), место нахождения, открывает счета в банках и иных кредитных организациях;

7) по общему правилу создается без ограничения срока деятельности. Впрочем, в уставе ТСЖ может быть определен срок деятельности ТСЖ.

2. Единственным учредительным документом ТСЖ является его устав. Этот документ:

1) представляется на государственную регистрацию в налоговый орган по месту нахождения ТСЖ;

2) утверждается на общем собрании собственников жилых помещений в многоквартирном доме. Аналогично утверждаются изменения и дополнения, вносимые в устав ТСЖ. При этом:

а) общее собрание правомочно принимать решения при наличии кворума (т.е. если в собрании приняли участие собственники жилых помещений (их представители), обладающие более чем 50% голосов общего числа голосов);

б) собственник жилого помещения, по инициативе которого созывается общее собрание (например, внеочередное, для внесения изменений в устав), направляет письменное уведомление по почте (заказным письмом) либо вручает под расписку каждому собственнику жилого помещения. В этом уведомлении должны содержаться сведения, указанные в [ч. 5 ст. 45](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=4505) и в [ч. 2 ст. 146](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=14602) ЖК (см. комментарий к ним). Уведомление направляется не позднее чем за 10 дней до даты проведения общего собрания;

в) решение о принятии устава ТСЖ, а также о внесении в него изменений и дополнений принимается большинством голосов (т.е. необходимо набрать 50% голосов + еще 1 голос) от общего числа голосов, принимающих участие в данном собрании собственников жилых помещений. Принятое решение оформляется протоколом (и данный документ впоследствии представляется на государственную регистрацию в налоговый орган). Оно доводится (инициатором созыва общего собрания) до сведения других собственников жилых помещений (одним из способов, указанных в [ч. 3 ст. 46](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=4603) ЖК, см. [комментарий](#sub_4603) к ней) не позднее чем через 10 дней со дня принятия решения. Собственник жилого помещения (не согласный с принятием решения) вправе обжаловать решение в суд (если он не принимал участия в собрании, либо голосовал против принятия решения, либо воздержался от голосования). Заявление в суд может быть подано в течение 6 месяцев, когда указанный собственник узнал или должен был узнать о принятом решении.

Указанное выше решение может быть принято и путем проведения заочного голосования (с соблюдением правил [ст. 47](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=47) ЖК, см. [комментарий](#sub_47) к ней).

Нужно также иметь в виду, что:

а) правом голосования на общем собрании обладает собственник жилого помещения как лично, так и через своего представителя (например, уполномоченного соответствующей доверенностью). Доверенность (иной документ о наделении представителя полномочиями) должна соответствовать требованиям [ч. 2 ст. 48](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=4802) ЖК и [ст. 185](http://garant.mipcnet.org/document?id=10064072&sub=185) ГК;

б) количество голосов на общем собрании, которым обладает данный собственник жилого помещения, пропорционально его доле в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме;

в) голосование открытое (в том числе и путем подачи оформленных письменно решений собственников, которые оглашаются);

3) должен предусматривать сведения:

- о наименовании и месте нахождения ТСЖ;

- о порядке образования и полномочиях органов управления ТСЖ (см. [комментарий](#sub_144) к ст. 144-149 ЖК);

- о целях и задачах деятельности ТСЖ;

- о порядке вступления в ТСЖ;

- о реорганизации и ликвидации ТСЖ. При этом общее собрание ТСЖ обязано принять решение о ликвидации ТСЖ в случае, если члены ТСЖ не обладают более чем 50% голосов от общего числа голосов собственников в многоквартирном доме. И при создании ТСЖ число его членов должно составлять 50% (плюс еще один товарищ) от общего числа собственников помещений в данном многоквартирном доме. В противном случае решение о создании ТСЖ считается не соответствующим закону и может быть отменено в судебном порядке (а в регистрации ТСЖ налоговый орган должен отказать);

- о том, что ТСЖ отвечает по своим обязательствам всем принадлежащим ему имуществом (напомним, что в соответствии со [ст. 213](http://garant.mipcnet.org/document?id=10064072&sub=213) ГК правом собственности на это имущество обладает именно ТСЖ, а не его члены);

- о том, что ТСЖ не отвечает по обязательствам своих членов. Однако и последние не отвечают по обязательствам ТСЖ;

- предусмотренные в нормах самого ЖК (см., например, комментарий к [ст. 151](#sub_151), [152](#sub_152) ЖК) или иных федеральных законах (например, в [ст. 52](http://garant.mipcnet.org/document?id=10064072&sub=52) ГК).

3. Для правильного применения в 2005-2008 г. [ст. 135](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=135) необходимо также учитывать:

1)что отменено положение [ст. 14](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038290&sub=14) Закона N 189 о том, что ЖСК или жилищный кооператив, в котором все его члены полностью внесли паевые взносы за предоставленные этим кооперативом жилые помещения, подлежали до 1 января 2007 г. преобразованию в ТСЖ или ликвидации. По истечении этого срока такие не преобразованные кооперативы подлежали ликвидации в судебном порядке по требованию налогового органа. В настоящее время ст. 14 Закона N 189 [утратила силу](http://garant.mipcnet.org/document?id=12138290&sub=0) (с 01.09.2006) в связи с вступлением в силу [Закона](http://garant.mipcnet.org/document?id=12048034&sub=802) от 30.06.06);

2) положения [ч. 6 ст. 16](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038290&sub=1606) Закона N 189 о том, что многоквартирные дома (в том числе на базе которых создано ТСЖ) и иные объекты недвижимости, входящие в состав таких домов, построенные или реконструированные после 1 марта 2005 г., принимаются приемочной комиссией только при установлении размера и границ земельных участков, на которых расположены такие многоквартирные дома;

3) нормы [ст. 2](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038290&sub=2) Закона N 189, устанавливающие, в частности, что с 1 марта 2005 г. [утрачивают силу](http://garant.mipcnet.org/document?id=11006100&sub=0) Федеральный закон N 72 от 15.06.1996 "О товариществах собственников жилья" и федеральные законы, которые вносили изменения и дополнения в указанный [Закон](http://garant.mipcnet.org/document?id=10006100&sub=0) от 15.06.1996 г.

[Статья 136.](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=136) Создание и государственная регистрация товарищества собственников жилья

1. Собственники помещений (как жилых, так и нежилых) могут (а в ряде случаев обязаны, см. об этом [комментарий](#sub_135) к ст. 135 ЖК) создать ТСЖ, если:

1) все эти помещения расположены в одном многоквартирном доме. Иначе говоря:

а) ТСЖ невозможно создать в доме, где только одна квартира (хотя может быть еще и несколько нежилых помещений);

б) нельзя создать одно ТСЖ, если часть помещений (принадлежащих данным собственникам) расположена в одном доме, другая часть - во втором доме и т.д. В этом случае необходимо создать два, три и т.д. ТСЖ;

2) примут письменное решение о создании ТСЖ. Такое решение:

а) должно быть принято только на общем собрании собственников помещений данного многоквартирного дома. Собрание должно иметь кворум и принимает решение в соответствии с правилами [ст. 45-48](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=45), [135](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=135), [146](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=146) ЖК. Впрочем, голосование может быть проведено заочно (это допускается правилами [ст. 47](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=47) ЖК);

б) считается принятым, если за это проголосовали собственники помещений, обладающие 50% голосов от общего числа голосов собственников помещений в одном и том же многоквартирном доме плюс еще один голос. Голосование проводится открыто (см. об этом подробный комментарий к [ст. 45-48](#sub_45), [135](#sub_135), [136](#sub_136) ЖК);

в) оформляется протоколом и представляется в налоговый орган (среди других документов, необходимых для государственной регистрации, см. об этом ниже);

3) утвердят устав ТСЖ (о его содержании см. [комментарий](#sub_135) к ст. 135 ЖК).

2. Особые правила содержатся в [ч. 2 ст. 136.](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=13602) Они предусматривают, что ТСЖ может быть создано при объединении:

1) двух и более многоквартирных домов:

а) в которых помещения принадлежат двум и более различным собственникам (гражданам и юридическим лицам);

б) которые расположены либо на одном земельном участке (общем для этих домов), либо на нескольких (граничащих друг с другом) земельных участках. При этом не следует забывать, что земельные участки, на которых расположены указанные выше многоквартирные дома, входят в единый (со зданием) комплекс недвижимого имущества (это прямо предусмотрено в [ч. 1 ст. 135](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=13501) ЖК, а также в [ст. 16](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038290&sub=16) Закона N 189, см. об этом ниже);

в) которые обладают общими сетями инженерно-технического обеспечения (водоснабжения, газоснабжения, электроснабжения и т.п.) и другими элементами инфраструктуры;

2) двух и более расположенных близко зданий (в том числе и нежилых, например бойлерная, электроподстанция, склад и т.п.), строений (например, общий гараж), жилых домов (в том числе предназначенных для проживания одной семьи, т.е. одноквартирных). В такое ТСЖ могут входить и дачные дома (в том числе с приусадебными участками и любыми другими расположенными на общем земельном участке объектами, сетями инженерно-технического обеспечения, другими элементами инфраструктуры, в том числе местными проездами, мостами, линиями связи и т.д.).

3. Правильное применение [ст. 136](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=136) возможно лишь с учетом положений [ст. 16](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038290&sub=16) Закона N 189, устанавливающих, в частности, что:

1) в существующей застройке городов, поселков, иных поселений земельный участок (на котором расположены многоквартирные дома и иные входящие в состав такого дома объекты недвижимости) является общей долевой собственностью собственников помещений в многоквартирном доме;

2) земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом (и иные входящие в состав такого дома объекты недвижимости) и который был сформирован до 1 марта 2005 г. (и в отношении которого проведен государственный кадастровый учет), переходит бесплатно в общую долевую собственность собственников помещений в многоквартирном доме;

3) в случае если такой земельный участок не был сформирован до 1 марта 2005 г., на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме любое уполномоченное (указанным собранием) лицо вправе обратиться в ОМСУ (а в г. Москве и Санкт-Петербурге - в городские органы исполнительной власти, в том числе в Мосжилинспекцию, в Москомархитектуры, городской Земельный комитет и т.д.) с заявлением о формировании земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом;

4) формирование земельного участка (на котором расположен многоквартирный дом) осуществляется госорганами (например, Федеральным агентством кадастра объектов недвижимости и его территориальными подразделениями), ОМСУ (а в г. Москве и Санкт-Петербурге - соответствующими городскими органами исполнительной власти). С момента формирования земельного участка и проведения его кадастрового учета земельный участок (на котором расположены многоквартирный дом и иные входящие в состав такого дома объекты недвижимости) переходит бесплатно в общую долевую собственность лиц, являющихся собственниками помещений в многоквартирном доме;

5) многоквартирные дома (и иные объекты недвижимости, входящие в состав таких домов), построенные или реконструированные после 1 марта 2005 г., принимаются приемочной комиссией только при установлении размеров и границ земельных участков, на которых расположены такие многоквартирные дома;

6) не допускается запрет на обременение земельного участка (на котором расположен многоквартирный дом) в случае необходимости обеспечения свободного доступа лиц к объектам недвижимости, входящим в состав многоквартирного дома и существовавшим до 1 марта 2005 г.

Указанные выше обстоятельства необходимо учитывать и при принятии решения о создании ТСЖ, и при его государственной регистрации.

4. Согласно [ч. 3 ст. 136](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=13603) государственная регистрация ТСЖ осуществляется в соответствии с законодательством о государственной регистрации юридических лиц. Действующий Закон о юридических лицах (в [ст. 8-13](http://garant.mipcnet.org/document?id=12023875&sub=8), [17-19](http://garant.mipcnet.org/document?id=12023875&sub=17)) устанавливает, в частности, что:

1) ТСЖ для осуществления государственной регистрации в качестве юридического лица представляет в налоговый орган (по месту нахождения ТСЖ):

а) подписанное заявителем (т.е. лицом, уполномоченным общим собранием собственников помещений, которые решили создать ТСЖ) заявление. Оно должно соответствовать [форме Р11001](http://garant.mipcnet.org/document?id=12027194&sub=1000) (утв. [постановлением](http://garant.mipcnet.org/document?id=12027194&sub=0) N 439). Следует иметь в виду, что [приказом](http://garant.mipcnet.org/document?id=12037913&sub=0) ФНС от 01.11.2004 утвержден [Порядок](http://garant.mipcnet.org/document?id=12037913&sub=10200) заполнения формы Р11001, им и следует руководствоваться;

б) решение о создании ТСЖ (оно оформляется протоколом). Необходимо представить подлинное решение или его нотариально удостоверенные копии;

в) устав ТСЖ, утвержденный общим собранием собственников помещений;

г) документ об уплате госпошлины;

2) государственная регистрация ТСЖ (в качестве юридического лица) осуществляется налоговым органом не более чем пять рабочих дней (т.е. выходные и нерабочие праздничные дни в данном случае не учитываются), отсчитываемых со дня, следующего за днем представления в налоговый орган указанных выше документов. Регистрация производится по месту нахождения постоянно действующего исполнительного органа ТСЖ (например, председателя правления ТСЖ, см. [комментарий](#sub_149) к ст. 149 ЖК);

3) ТСЖ представляет в налоговый орган указанные выше документы:

а) либо непосредственно (т.е. при личной явке представителя ТСЖ в налоговый орган). Заявление о государственной регистрации ТСЖ подписывает либо председатель правления ТСЖ, либо иное лицо, наделенное такими полномочиями (например, на основании договоренности). При этом заявителю выдается расписка в получении документов (в день, когда налоговый орган фактически получил эти документы). В решении указывается перечень представленных документов и дата их получения налоговым органом;

б) либо путем направления по почте (заказным письмом с описью вложения). В этом случае указанная выше расписка высылается налоговым органом в течение рабочего дня, непосредственно следующего за днем получения документов (по адресу, указанному заявителем), с уведомлением о вручении;

в) соответствующие [требованиям](http://garant.mipcnet.org/document?id=12027194&sub=20000) к оформлению документов, утвержденным [постановлением](http://garant.mipcnet.org/document?id=12027194&sub=0) N 439. Датой представления этих документов считается день их фактического получения налоговым органом;

4) налоговый орган рассматривает указанные выше документы и принимает решение:

а) о государственной регистрации ТСЖ в качестве юридического лица. Такое решение является основанием:

- для внесения соответствующей записи в ЕГРЮЛ;

- для выдачи ТСЖ Свидетельства о государственной регистрации (по [форме Р51001](http://garant.mipcnet.org/document?id=12027194&sub=11000), утв. [постановлением](http://garant.mipcnet.org/document?id=12027194&sub=0) N 439). Этот документ выдается не позднее одного рабочего дня с момента государственной регистрации. Моментом государственной регистрации ТСЖ в качестве юридического лица считается момент внесения соответствующей записи в ЕГРЮЛ;

б) об отказе в государственной регистрации ТСЖ в качестве юридического лица. В этом случае оформляется:

- либо "Решение об отказе в государственной регистрации юридического лица в случае непредставления необходимых для государственной регистрации документов" (по [форме Р50001](http://garant.mipcnet.org/document?id=12027194&sub=14000), утв. [постановлением](http://garant.mipcnet.org/document?id=12027194&sub=0) N 439);

- либо "Решение об отказе в государственной регистрации юридического лица в случае представления документов в ненадлежащий орган" (по [форме Р50002](http://garant.mipcnet.org/document?id=12027194&sub=15000), утв. [постановлением](http://garant.mipcnet.org/document?id=12027194&sub=0) N 439).

Следует учитывать, что [приказом](http://garant.mipcnet.org/document?id=12037913&sub=0) ФНС от 01.11.2004 г. утвержден порядок заполнения этих форм. Данное решение также выдается (направляется) налоговым органом заявителю;

5) государственной регистрации подлежат не только создание ТСЖ в качестве юридического лица, но и изменения, дополнения, вносимые в устав ТСЖ. Для этого в налоговый орган по месту нахождения ТСЖ нужно представить:

а) заявление по [форме 13001](http://garant.mipcnet.org/document?id=12027194&sub=3000) (утв. [постановлением](http://garant.mipcnet.org/document?id=12027194&sub=0) N 439);

б) решение общего собрания ТСЖ о внесении изменений и дополнений в устав ТСЖ;

в) текст самих изменений и дополнений, вносимых в устав ТСЖ;

г) документ об уплате госпошлины.

Для внесения в ЕГРЮЛ изменений, касающихся сведений о ТСЖ, не связанных с внесением изменений в устав ТСЖ, подается заявление по [форме Р14001](http://garant.mipcnet.org/document?id=12027194&sub=4000) (утв. [постановлением](http://garant.mipcnet.org/document?id=12027194&sub=0) N 439). [Порядок](http://garant.mipcnet.org/document?id=12037913&sub=10500) заполнения форм Р14001, Р13001 утвержден [приказом](http://garant.mipcnet.org/document?id=12037913&sub=0) ФНС от 01.11.2004.

О государственной регистрации реорганизации ТСЖ см. [комментарий](#sub_140) к ст. 140 ЖК. О государственной регистрации ликвидации ТСЖ см. [комментарий](#sub_141) к ст. 141 ЖК.

[Статья 137.](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=137) Права товарищества собственников жилья

1. Анализ [ст. 137](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=137) позволяет сделать ряд выводов:

1) права, перечисленные в [ч. 1 ст. 137](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=13701), ТСЖ имеет в любом случае. Оно самостоятельно решает, воспользоваться ими или нет;

2) права, перечисленные в [ч. 2 ст. 137](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=13702), могут быть реализованы ТСЖ только при условии, что это не нарушает прав и законных интересов собственников помещений (в том числе и нежилых) в многоквартирном доме;

3) лишь в судебном порядке (т.е. путем подачи соответствующего заявления, с оплатой госпошлины) ТСЖ вправе потребовать:

а) участия собственника помещения в многоквартирном доме в общих расходах ТСЖ. Кроме того, оно вправе в судебном порядке потребовать принудительного возмещения обязательных платежей (например, земельного налога) и взносов;

б) полного возмещения причиненных ТСЖ убытков (т.е. и в части неполучения выгоды) в результате неисполнения собственником помещения своих обязанностей по уплате обязательных платежей, взносов или уклонения от участия в общих расходах.

Указанное право обращения в суд у ТСЖ появляется в той мере, в какой собственник помещения добровольно не исполняет лежащих на нем обязанностей по участию в общих расходах, по уплате обязательных платежей, взносов.

2. В соответствии с [ч. 1 ст. 137](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=13701) ТСЖ вправе:

1) заключить в соответствии с нормами действующего [ГК](http://garant.mipcnet.org/document?id=10064072&sub=0) договор управления многоквартирным домом (см. об этом [комментарий](#sub_161) к ст. 161-165 ЖК), а также договоры об оказании коммунальных услуг (например, об энергоснабжении, водоснабжении, теплоснабжении и т.д.) и прочие договоры (например, договор подряда на проведение ремонтных работ и т.д.) в интересах ТСЖ (см. также [комментарий](#sub_153) к ст. 153-160 ЖК);

2) определять (самостоятельно, с учетом рыночной конъюнктуры) смету доходов и расходов на календарный год. При этом, в частности, определяются:

а) расходы, необходимые на содержание (например, на уборку, на техническое обслуживание и т.п.), а также на текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома (см. об этом понятии [комментарий](#sub_36) к ст. 36 ЖК);

б) затраты на капитальный ремонт и реконструкцию многоквартирного дома (см. об этих понятиях [комментарий](#sub_88) к ст. 88 ЖК);

в) специальные взносы и отчисления в резервный фонд, а также расходы на другие цели (в том числе предусмотренные уставом ТСЖ);

3) устанавливать (на основе указанной выше сметы) размеры платежей и взносов для каждого собственника помещения (с учетом доли данного собственника в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме, см. об этом понятии комментарий к [ст.37](#sub_37), [38](#sub_38) ЖК);

4) выполнять работы (ремонтные, восстановительные, по монтажу оборудования и т.д.) и предоставлять услуги (по уборке, по охране и т.д.) собственникам помещений. При этом с собственниками помещений заключаются договоры подряда, возмездного оказания услуг в соответствии с [гл. 37](http://garant.mipcnet.org/document?id=10064072&sub=2037), [39](http://garant.mipcnet.org/document?id=10064072&sub=2039) ГК;

5) пользоваться банковскими кредитами (на основании договора банковского кредита, заключенного в соответствии со [ст. 819-821](http://garant.mipcnet.org/document?id=10064072&sub=20819) ГК);

6) передавать по договорам имущество, денежные средства гражданам и организациям, которые выполняют для ТСЖ работы или оказывают услуги (например, могут передать уборочную технику гражданам, оказывающим услуги по уборке подъездов, коридоров, и т.п.);

7) совершать в отношении имущества, принадлежащего (в соответствии со [ст. 213](http://garant.mipcnet.org/document?id=10064072&sub=213) ГК) на праве собственности ТСЖ, сделки по:

а) продаже этого имущества (например, излишнего, устаревшего, неиспользуемого);

б) обмену такого имущества;

в) передаче во временное безвозмездное пользование (в соответствии со [ст. 689-701](http://garant.mipcnet.org/document?id=10064072&sub=689) ГК).

3. Согласно [ч. 2 ст. 137](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=13702) в той мере, в какой это не нарушает прав и законных интересов собственников помещений в многоквартирном доме, ТСЖ вправе также:

1) предоставлять в пользование (в том числе и на основании договора аренды) или ограниченное пользование (например, путем заключения соглашения о сервитуте) часть общего имущества в многоквартирном доме. Так, в аренду могут быть сданы подвальные и чердачные помещения, помещения подъездов; для сервитутов могут быть использованы коридоры, лестницы и тому подобные объекты;

2) в соответствии с требованиями законодательства (архитектурного, градостроительного, санитарно-эпидемиологического, противопожарного и т.д.) осуществлять надстройку (например, мансардного этажа), перестраивать часть общего имущества многоквартирного дома (например, может быть перестроен коридор, подъезд и т.д.);

3) получать в собственность (в том числе путем покупки, иных сделок, предусмотренных [ЗК](http://garant.mipcnet.org/document?id=12024624&sub=0)) либо приобретать в общую долевую собственность собственников помещений земельные участки для осуществления жилищного строительства, возведения хозяйственных помещений (например, складов, подсобок и т.п.) и их дальнейшей эксплуатации;

4) застраивать прилегающие к многоквартирному дому земельные участки (выделенные ТСЖ в соответствии с [ЗК](http://garant.mipcnet.org/document?id=12024624&sub=0)). Разумеется, такая застройка осуществляется в соответствии с требованиями [Градостроительного кодекса](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038258&sub=0), законодательства об архитектуре, о противопожарной защите и т.д.;

5) заключать договоры, совершать иные сделки и действия в интересах ТСЖ. От имени ТСЖ эти сделки совершает председатель правления ТСЖ (либо иные лица, которым он выдал соответствующую доверенность).

4. Для правильного применения норм [ст. 137](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=137) необходимо также учитывать положения:

1) [ст. 138](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=138) ЖК (о том, что наряду с правами ТСЖ несет и обязанности);

2) [ст. 151](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=151) ЖК (о средствах и имуществе ТСЖ, о порядке их формирования и расходования);

3) [ст. 152](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=152) ЖК (о хозяйственной деятельности, осуществляемой ТСЖ, и о заключаемых при этом договорах);

4) [ст. 145-148](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=145) ЖК (об органах управления ТСЖ и об их полномочиях по осуществлению прав ТСЖ, указанных в [ст. 137](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=137));

5) [ст. 150](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=150) ЖК (о порядке осуществления проверок деятельности ТСЖ по реализации прав, предусмотренных в [ст. 137](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=137)).

См. также [письмо](http://garant.mipcnet.org/document?id=2207387&sub=0) Минрегиона N 8326-РМ/07 от 03.05.07 "О Разъяснении Правил предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденных постановлением Правительства РФ от 23.05.06 N 307 в части заключения договоров между ресурсоснабжающими организациями, исполнителями коммунальных услуг и собственниками жилых помещений в многоквартирных домах" и [комментарий](#sub_138) к перечисленным нормам ЖК.

[Статья 138.](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=138) Обязанности товарищества собственников жилья

1. Анализ [ст. 138](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=138) показывает, что:

1) в ней перечислены основные обязанности ТСЖ;

2) наряду с ними в ряде норм [ЖК](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=0) (см., например, комментарий к [ст. 36](#sub_36), [39](#sub_39), [40](#sub_40) ЖК) указаны и другие обязанности ТСЖ;

3) ряд обязанностей ТСЖ указан в нормах других федеральных законов, например в [ст. 209-211](http://garant.mipcnet.org/document?id=10064072&sub=209), [291](http://garant.mipcnet.org/document?id=10064072&sub=291) ГК;

4) правила [ст. 138](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=138) следует применять в неразрывной связи с нормами [ст. 137](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=137) ЖК (они посвящены правам ТСЖ (см. [комментарий](#sub_137) к ней)).

2. В соответствии со [ст. 138](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=138) ТСЖ (как юридическое лицо) обязано:

1) неукоснительно соблюдать требования действующего законодательства, а также положения устава ТСЖ. С другой стороны, оно обязано обеспечивать соблюдение этих требований со стороны членов ТСЖ;

2) заключать договоры (например, подряда, поставки, возмездного оказания услуг и т.п.) с собственниками помещений в многоквартирном доме (в том числе и с собственниками нежилых помещений, включая и юридических лиц), не являющимися членами ТСЖ:

а) о содержании общего имущества (например, об уборке придомовой территории, подъездов, мест общего пользования, об охране подъездов и т.п.);

б) о ремонте общего имущества многоквартирного дома (например, подсобных, чердачных помещений и т.д.);

3) выполнять (в соответствии с нормами действующего [ГК](http://garant.mipcnet.org/document?id=10064072&sub=0), иных законов и правовых актов) взятые на себя по договору (например, аренды, подряда на капитальное строительство, на поставку оборудования и т.д.) обязательства. При невыполнении этих обязательств ТСЖ отвечает всем своим имуществом (члены ТСЖ не отвечают по обязательствам ТСЖ);

4) обеспечивать санитарное, экологическое, противопожарное, техническое состояние общего имущества (например, лифтов, газового, электротехнического оборудования, сетей водоснабжения, канализации и т.п.). При этом ТСЖ руководствуется нормами [Закона](http://garant.mipcnet.org/document?id=10003955&sub=0) о пожарах, [Закона](http://garant.mipcnet.org/document?id=12015118&sub=0) о санитарном благополучии, [постановлением](http://garant.mipcnet.org/document?id=12032859&sub=0) Госстроя N 170;

5) обеспечивать выполнение всеми собственниками жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме (в том числе и не являющимися членами ТСЖ) обязанностей по содержанию и ремонту общего имущества дома. При этом указанные обязанности собственники выполняют:

а) пропорционально доле в праве общей собственности (см. об этом подробный [комментарий](#sub_37) к ст. 37-39 ЖК) каждого из собственников;

б) добровольно. При уклонении от исполнения обязанностей ТСЖ может обратиться в суд с требованием о понуждении собственника к их исполнению;

6) обеспечивать соблюдение прав и законных интересов собственников помещений при установлении порядка владения, пользования и распоряжения общей собственностью. При этом:

а) речь идет о правах собственников как жилых, так и нежилых помещений;

б) имеются в виду права и законные интересы собственников помещений, как являющихся членами ТСЖ, так и не являющихся членами ТСЖ;

7) принимать меры, необходимые для предотвращения действий третьих лиц (граждан и юридических лиц), а также госорганов и ОМСУ), затрудняющих реализацию указанных прав либо препятствующих этому;

8) представлять законные интересы собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе и в отношениях с третьими лицами (например, с поставщиками электроэнергии, лицами, оказывающими коммунальные услуги). При этом ТСЖ вправе представлять интересы собственников помещений:

а) либо в силу прямого указания закона;

б) либо на основании доверенности, оформленной надлежащим образом ([ст. 185](http://garant.mipcnet.org/document?id=10064072&sub=185) ГК).

3. Об обязанности ТСЖ своевременно вносить плату за коммунальные платежи см. [комментарий](#sub_153) к ст. 153 ЖК. ТСЖ обязано также представлять (в соответствии с нормами [НК](http://garant.mipcnet.org/document?id=10800200&sub=0) и [Закона](http://garant.mipcnet.org/document?id=10036812&sub=0) о бухучете) в налоговые органы бухгалтерскую и налоговую отчетность.

[Статья 139.](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=139) Создание и государственная регистрация товарищества собственников жилья в строящихся многоквартирных домах

1. Особенности норм [ст. 139](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=139) состоят в следующем:

1) они посвящены ТСЖ, которые создаются в еще не построенном многоквартирном доме (в отличие от правил [ст. 135](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=135), [136](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=136) ЖК, посвященных созданию ТСЖ в многоквартирном доме, который построен (к моменту создания ТСЖ), см. [комментарий](#sub_135) к этим статьям);

2) они устанавливают, что в строящемся многоквартирном доме право создать ТСЖ имеют лица (и юридические лица), которым будет принадлежать право собственности на помещение (в том числе нежилое) в указанном строящемся доме. Примером могут служить "участники долевого строительства", которые могут получить право собственности в соответствии с [Федеральным законом](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038267&sub=0) N 214 от 30.12.2004 г. "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" (он вступил в силу с 1 апреля 2005 г.);

3) они предусматривают, что решение о создании ТСЖ в строящемся многоквартирном доме принимается не на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме, а на общем собрании лиц, которым в будущем будет принадлежать право собственности на помещения в строящемся доме (т.е. на момент проведения общего собрания и создания ТСЖ эти лица еще не являются собственниками помещений в этом доме).

2. [Статья 139](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=139) имеет явно бланкетный (т.е. отсылочный) характер. Она предписывает руководствоваться положениями:

1) [ст. 45-48](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=45) ЖК. Они регулируют порядок проведения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме и процедуру принятия решений этим собранием. Этот порядок нами подробно проанализирован (см. комментарий к [ст. 45-48](#sub_45), [135](#sub_135), [136](#sub_136) ЖК);

2) [Закона](http://garant.mipcnet.org/document?id=12023875&sub=0) о юридических лицах. Этот Закон и изданные в его развитие правовые нормы подробно регулируют порядок государственной регистрации ТСЖ в качестве юридического лица. И этот порядок нами подробно проанализирован (см. об этом комментарий к [ст.114](#sub_114), [136](#sub_136) ЖК).

[Статья 140.](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=140) Реорганизация товарищества собственников жилья

1. Анализ [ст. 140](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=140) ЖК позволяет сделать ряд выводов:

1) в отличие от ЖСК, жилищных кооперативов (которые могут быть реорганизованы лишь в форме преобразования в ТСЖ) реорганизация ТСЖ осуществляется:

а) по основаниям и в порядке, предусмотренным нормами [ГК](http://garant.mipcnet.org/document?id=10064072&sub=0) и другими актами действующего гражданского законодательства;

б) в форме и выделения, и разделения, и присоединения, и слияния, и преобразования в соответствии со [ст. 57-60](http://garant.mipcnet.org/document?id=10064072&sub=57) ГК (см. их анализ в книге: Гуев А.Н. Постатейный комментарий к части 1 ГК РФ. 3-е изд. М.: Инфра-М, 2003);

2) выбор той или иной формы реорганизации ТСЖ осуществляет самостоятельно (при этом, разумеется, учитывая обязательные предписания [ст. 57-60](http://garant.mipcnet.org/document?id=10064072&sub=57) ГК);

3) реорганизацию ТСЖ (упомянутую в [ст. 140](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=140)) следует отличать от второй формы прекращения юридических лиц, а именно от ликвидации ТСЖ. Дело в том, что при ликвидации ТСЖ правопреемство отсутствует, а при реорганизации ТСЖ налицо правопреемство.

2. Правила [ч. 2 ст. 140](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=14002) посвящены лишь одной форме реорганизации, а именно преобразованию. По-видимому, законодатель хотел этим подчеркнуть, что наиболее предпочтительной формой реорганизации ТСЖ является его преобразование в ЖСК или жилищный кооператив. При этом следует обратить внимание на то, что:

1) ТСЖ может быть преобразовано в ЖСК или жилищный кооператив лишь по решению общего собрания ТСЖ (оно проводится в соответствии со [ст. 145](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=145) ЖК, а решение принимает в соответствии со [ст. 146](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=146) ЖК, см. [комментарий](#sub_145) к ним);

2) моментом завершения преобразования ТСЖ в ЖСК или жилищный кооператив является момент государственной регистрации такого кооператива и внесения соответствующей записи об этом в ЕГРЮЛ;

3) при осуществлении преобразования ТСЖ в ЖСК или жилищный кооператив необходимо соблюдать нормы [ст. 14-16](http://garant.mipcnet.org/document?id=12023875&sub=14) Закона о юридических лицах. Этот порядок предусматривает, в частности, что при государственной регистрации преобразования ТСЖ в ЖСК, жилищный кооператив:

а) в налоговый орган необходимо представить:

подписанное председателем правления ТСЖ (на основе решения общего собрания) заявление о регистрации преобразования. Данное заявление должно соответствовать [форме Р12001](http://garant.mipcnet.org/document?id=12027194&sub=2000) "Заявления о государственной регистрации юридических лиц, создаваемых путем реорганизации" (утв. [постановлением](http://garant.mipcnet.org/document?id=12027194&sub=0) N 439). Следует иметь в виду, что [приказом](http://garant.mipcnet.org/document?id=12037913&sub=0) ФНС от 01.11.2004 утвержден [порядок](http://garant.mipcnet.org/document?id=12037913&sub=10300) заполнения формы Р12001;

учредительные документы ЖСК (а именно устав кооператива, см. об этом [комментарий](#sub_113) к ст. 113 ЖК);

решение общего собрания ТСЖ о преобразовании в ЖСК, жилищный кооператив;

передаточный акт (в котором должно быть предусмотрено, что кооператив является полным правопреемником ТСЖ);

б) указанные выше документы подаются в налоговый орган по месту нахождения ТСЖ. Последнее, в частности, обязано внести в ЕГРЮЛ запись о прекращении ТСЖ вследствие его преобразования в кооператив. Нужно учесть ряд обстоятельств:

упомянутые выше документы представляются в налоговые органы непосредственно или направляются по почте. Они должны соответствовать [требованиям](http://garant.mipcnet.org/document?id=12027194&sub=20000), которые предусмотрены [постановлением](http://garant.mipcnet.org/document?id=12027194&sub=0) N 439;

подпись председателя правления ТСЖ (если он подписывает заявление по форме Р12001) должна быть удостоверена нотариусом;

датой представления этих документов считается дата получения их налоговым органом. Последний выдает ТСЖ расписку в получении документов (с указанием их перечня и даты получения). Расписка выдается в день получения документов налоговым органом (а если документы получены по почте, налоговый орган направляет расписку по почте (не позднее рабочего дня, следующего за днем получения документов) заказным письмом с уведомлением о вручении адресату;

в) необходимо осуществить государственную регистрацию преобразования не позднее 5 рабочих дней после представления перечисленных выше документов. После этого вновь созданному кооперативу выдается свидетельство о государственной регистрации (а свидетельство, ранее выданное ТСЖ, утрачивает силу).

[Статья 141.](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=141) Ликвидация товарищества собственников жилья

1. ТСЖ может быть ликвидировано (при ликвидации правопреемства нет, этим она отличается от реорганизации ТСЖ, когда его правопреемником становится другое юридическое лицо, см. [комментарий](#sub_140) к ст. 140 ЖК) по основаниям и в порядке, предусмотренным нормами действующего ГК. Это означает, что необходимо соблюдать следующие положения [ст. 61-65](http://garant.mipcnet.org/document?id=10064072&sub=61) ГК:

1) ТСЖ может быть ликвидировано по решению общего собрания его членов. Кроме того, оно подлежит ликвидации, если возникают обстоятельства, указанные в [ч. 2 ст. 141](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=14102) (см. ниже);

2) ТСЖ ликвидируется по решению суда, если:

а) при его создании были допущены грубые нарушения закона (носящие неустранимый характер);

б) ТСЖ допускает неоднократные или грубые нарушения закона;

в) требование о ликвидации было предъявлено налоговым органом или прокурором;

г) оно объявлено банкротом;

3) общее собрание ТСЖ, принявшее решение о ликвидации ТСЖ, обязано:

а) письменно сообщить об этом в налоговый орган;

б) назначить ликвидационную комиссию и установить порядок и сроки ликвидации ТСЖ. С момента назначения ликвидационной комиссии к ней переходят полномочия по управлению ТСЖ. Она вправе также выступать от имени ТСЖ в суде;

4) ликвидационная комиссия ТСЖ, в частности:

а) помещает в органах печати (в которых публикуются данные о государственной регистрации юридических лиц) публикацию о ликвидации ТСЖ, о порядке и сроках заявления требований кредиторами ТСЖ;

б) принимает меры к выявлению кредиторов и дебиторской задолженности, а также письменно уведомляет всех кредиторов ТСЖ о его ликвидации;

в) составляет промежуточный ликвидационный баланс и представляет его на утверждение общего собрания ТСЖ;

г) осуществляет расчеты с кредиторами (см. ниже);

д) составляет ликвидационный баланс (он составляется в соответствии с нормативными актами, издаваемыми Минфином РФ, с нормами [ГК](http://garant.mipcnet.org/document?id=10064072&sub=0) и [Закона](http://garant.mipcnet.org/document?id=10036812&sub=0) о бухучете). Ликвидационный баланс представляется на утверждение общего собрания ТСЖ;

5) общее собрание обязано (а не наделено правом!) принять решение о ликвидации ТСЖ в случае, если члены ТСЖ (о том, кто признается членом ТСЖ, см. подробный [комментарий](#sub_143) к ст. 143 ЖК) не обладают более чем 50% (т.е. необходимо иметь 50% голосов плюс еще хотя бы один голос) голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме. При этом:

а) "общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме" (упомянутое в [ч. 2 ст. 141](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=14102)) проводится в соответствии с правилами [ст. 146](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=146) ЖК;

б) решение общего собрания о ликвидации ТСЖ принимается большинством не менее чем 2/3 голосов от общего числа голосов членов ТСЖ;

в) "общее число голосов собственников помещений в многоквартирном доме" (упомянутое в [ст. 141](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=141)) состоит из:

голосов собственников помещений (в том числе и нежилых) в многоквартирном доме, являющихся членами ТСЖ;

голосов собственников помещений (в том числе и нежилых) в многоквартирном доме, не являющихся членами ТСЖ;

г) решение о ликвидации ТСЖ должно быть принято после возникновения обстоятельства, указанного в [ч. 2 ст. 141](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=14102) (а не в предвидении его возникновения);

д) общее собрание (при наличии обстоятельства, указанного в [ч. 2 ст. 141](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=14102)) не вправе (вместо принятия решения о ликвидации ТСЖ) принять решение о преобразовании ТСЖ в ЖСК, жилищный кооператив либо о реорганизации ТСЖ в иной форме (вывод основан на систематическом толковании [ст. 141](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=141) и [140](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=140) ЖК);

6) при ликвидации ТСЖ требования его кредиторов удовлетворяются в следующей очередности:

в первую очередь удовлетворяются требования граждан, перед которыми ликвидируемое юридическое лицо несет ответственность за причинение вреда жизни или здоровью, путем капитализации соответствующих повременных платежей;

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

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

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

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

Требования каждой очереди удовлетворяются после полного удовлетворения требований предыдущей очереди.

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

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

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

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

2. Ликвидация ТСЖ осуществляется с соблюдением процедуры, установленной в [ст. 20-22](http://garant.mipcnet.org/document?id=12023875&sub=20) Закона о юридических лицах. В последнем конкретизируются положения [ГК](http://garant.mipcnet.org/document?id=10064072&sub=0) о порядке ликвидации ТСЖ. Установлено, в частности, что:

1) "Уведомление о принятии решения о ликвидации ТСЖ" (которое направляется в налоговый орган) должно соответствовать [форме Р15001](http://garant.mipcnet.org/document?id=12027194&sub=8000) (утв. [постановлением](http://garant.mipcnet.org/document?id=12027194&sub=0) N 439). Кроме того, нужно знать, что [приказом](http://garant.mipcnet.org/document?id=12037913&sub=0) ФНС от 01.11.2004 утвержден [порядок](http://garant.mipcnet.org/document?id=12037913&sub=10800) заполнения этой формы;

2) в налоговый орган ТСЖ обязано также направить:

а) "Уведомление о формировании ликвидационной комиссии юридического лица, назначении ликвидатора (конкурсного управляющего)" по [форме Р15002](http://garant.mipcnet.org/document?id=12027194&sub=9000) (утв. [постановлением](http://garant.mipcnet.org/document?id=12027194&sub=0) N 439);

б) "Уведомление о составлении промежуточного ликвидационного баланса юридического лица" по [форме Р15003](http://garant.mipcnet.org/document?id=12027194&sub=10000) (утв. [постановлением](http://garant.mipcnet.org/document?id=12027194&sub=0) N 439). [Порядок](http://garant.mipcnet.org/document?id=12037913&sub=10900) заполнения этих форм также утвержден [приказом](http://garant.mipcnet.org/document?id=12037913&sub=0) ФНС от 01.11.2004;

3) налоговый орган вносит в ЕГРЮЛ запись о том, что ТСЖ находится в процессе ликвидации. С этого момента не допускается регистрация изменений, вносимых в устав ТСЖ;

4) для государственной регистрации ликвидации ТСЖ в налоговый орган нужно также представить:

а) "Заявление о государственной регистрации юридического лица в связи с его ликвидацией" по [форме Р16001](http://garant.mipcnet.org/document?id=12027194&sub=5000) (утв. [постановлением](http://garant.mipcnet.org/document?id=12027194&sub=0) N 439). [Порядок](http://garant.mipcnet.org/document?id=12037913&sub=10600) заполнения этой формы утвержден [приказом](http://garant.mipcnet.org/document?id=12037913&sub=0) ФНС от 01.11.2000;

б) ликвидационный баланс ТСЖ;

в) определение суда о завершении конкурсного производства (если ТСЖ ликвидируется вследствие объявления его банкротом);

5) государственную регистрацию ликвидации ТСЖ осуществляет налоговый орган по месту его нахождения. Ликвидационная комиссия уведомляет его о завершении ликвидации ТСЖ не ранее чем через 2 месяца с момента помещения в органах печати публикации о ликвидации юридического лица;

6) указанные выше документы о ликвидации ТСЖ:

а) представляются в налоговый орган лишь после завершения процесса ликвидации. При этом они могут быть либо представлены непосредственно, либо направлены по почте (почтовым отправлением с объявленной ценностью и описью вложения);

б) должны соответствовать [требованиям](http://garant.mipcnet.org/document?id=12027194&sub=20000), установленным [постановлением](http://garant.mipcnet.org/document?id=12027194&sub=0) N 439. Заявление о ликвидации подписывается уполномоченным лицом (например, председателем правления ТСЖ), подпись заверяется нотариусом;

в) считаются представленными в день их получения налоговым органом. ТСЖ выдается расписка в их получении (в день получения). Если документы были направлены по почте, то налоговый орган высылает расписку заказным почтовым отправлением в течение рабочего дня, следующего за днем их получения налоговым органом;

7) государственная регистрация ликвидации ТСЖ должна быть осуществлена не более чем через 5 рабочих дней со дня представления указанных выше документов в налоговый орган;

8) налоговый орган (осуществивший государственную регистрацию ликвидации ТСЖ) вносит запись об этом в ЕГРЮЛ и публикует информацию о ликвидации ТСЖ.

[Статья 142.](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=142) Объединение товариществ собственников жилья

1. Комментируемая [статья](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=142) посвящена самостоятельному участнику жилищных отношений, а именно объединению ТСЖ. Последнее:

1) создается двумя и более ТСЖ. Каких-либо верхних пределов числа участников объединения ТСЖ [ст. 142](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=142) не устанавливает (т.е. в объединение могут входить и два, и три, и двадцать три ТСЖ);

2) создается лишь для целей совместного управления общим имуществом (см. об этом понятии подробный комментарий к [ст. 36](#sub_36), [41](#sub_41) ЖК) в нескольких многоквартирных домах.

2. Систематическое толкование [ст. 135](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=135), [142](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=142), [144-149](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=144) ЖК (см. [комментарий](#sub_135) к ним) и [ст. 48](http://garant.mipcnet.org/document?id=10064072&sub=48), [50](http://garant.mipcnet.org/document?id=10064072&sub=50), [121-123](http://garant.mipcnet.org/document?id=10064072&sub=121), [291](http://garant.mipcnet.org/document?id=10064072&sub=291) ГК (см. их анализ в книге: Гуев А.Н. Постатейный комментарий к части 1 ГК РФ. 4-е изд. М.: Экзамен, 2006), а также [ст. 11](http://garant.mipcnet.org/document?id=10005879&sub=11) Закона о некоммерческих организациях показывает, что:

1) объединение ТСЖ (упомянутое в [ст. 142](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=142)) - это самостоятельная (не указанная ни в [ГК](http://garant.mipcnet.org/document?id=10064072&sub=0), ни в [Законе](http://garant.mipcnet.org/document?id=10005879&sub=0) о некоммерческих организациях) форма некоммерческих организаций. Оно не совпадает с союзом или ассоциацией юридических лиц по признакам. Впрочем, и ГК, и Закон о некоммерческих организациях не препятствуют созданию таких форм некоммерческих организаций;

2) объединение ТСЖ является юридическим лицом (с момента государственной регистрации в соответствии с [Законом](http://garant.mipcnet.org/document?id=12023875&sub=0) о юридических лицах);

3) учредительными документами объединения ТСЖ являются договор о его создании, а также устав объединения ТСЖ;

4) органами управления объединения ТСЖ являются:

а) общее собрание участников объединения ТСЖ;

б) правление участников объединения ТСЖ;

в) председатель правления объединения ТСЖ;

5) участники объединения ТСЖ сохраняют статус юридического лица и осуществляют свою деятельность (с учетом, разумеется, того обстоятельства, что они добровольно стали участниками объединения).

# Глава 14. Правовое положение членов товарищества собственников жилья

[Статья 143.](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=143) Членство в товариществе собственников жилья

1. Членом ТСЖ может являться:

1) только собственник помещения в многоквартирном доме;

2) собственник как жилого, так и нежилого помещения, расположенного в многоквартирном доме;

3) как физическое лицо (в том числе и гражданин РФ, и иностранные граждане, и лица без гражданства), так и юридическое лицо (в том числе и иностранные юридические лица), являющиеся собственниками жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме;

4) лишь лицо (из числа указанных выше), которое добровольно изъявило желание стать членом ТСЖ и подало заявление (в письменной форме) в правление ТСЖ о вступлении в ТСЖ. Заявление о принятии лица в состав ТСЖ может быть рассмотрено или общим собранием ТСЖ, или правлением ТСЖ (в зависимости от того, как разрешен данный вопрос в уставе ТСЖ).

2. Членство в ТСЖ возникает:

1) с момента принятия в ТСЖ собственника помещения в многоквартирном доме, подавшего заявление об этом. Решение о принятии оформляется протоколом;

2) с момента принятия решения о создании ТСЖ собственниками помещений в многоквартирном доме общим собранием таких собственников. Такое решение принимается:

а) по правилам [ст. 136](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=136) ЖК (см. [комментарий](#sub_136) к ней);

б) лишь в отношении собственников помещений, пожелавших создать ТСЖ (т.е. учредителей ТСЖ);

3) с момента возникновения прав собственности на помещение у лиц, которые:

а) приобрели помещение в многоквартирном доме, в котором уже существует ТСЖ;

б) подали заявление о вступлении в это ТСЖ;

4) с момента, когда лица, которым будет принадлежать право собственности на помещения в строящемся многоквартирном доме, создали ТСЖ (см. об этом [комментарий](#sub_139) к ст. 139 ЖК).

3. С другой стороны, членство в ТСЖ прекращается:

1) после подачи письменного заявления о выходе из ТСЖ;

2) с момента прекращения у лица права собственности на помещение (например, оно продало его, подарило, обменяло и т.д.).

[Статья 144.](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=144) Органы управления товарищества собственников жилья

1. Анализ правил [ст. 144](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=144) позволяет сделать ряд выводов:

1) они имеют общий характер: дело в том, что таким органам управления ТСЖ, как:

а) общее собрание членов ТСЖ, посвящены специально [ст. 145](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=145) и [146](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=146) ЖК (см. [комментарий](#sub_145) к ним);

б) правление ТСЖ, специально посвящены [ст. 147](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=147) и [148](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=148) ЖК (см. [комментарий](#sub_147) к ним);

2) в состав органов управления не входят:

а) председатель правления ТСЖ. В практике возник вопрос: нет ли противоречий между нормами [ст. 144](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=144) и [149](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=149) ЖК (о полномочиях председателя правления ТСЖ)? Безусловно, такое противоречие налицо: по существу председатель правления ТСЖ выполняет функции единоличного исполнительного органа управления ТСЖ. По-видимому, законодателю придется вернуться к данному вопросу, а Верховному Суду РФ - определить свою позицию по нему. Впредь до этого необходимо исходить из норм ст. 144 и считать, что в ТСЖ лишь два органа управления - общее собрание и правление;

б) ревизионная комиссия (ревизор) ТСЖ. См. об этом [комментарий](#sub_150) к ст. 150 ЖК.

2. Для правильного применения [ст. 144](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=144) нужно также учитывать нормы:

1) [ст. 161](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=161) ЖК (о том, что ТСЖ самостоятельно выбирает один из способов управления многоквартирным домом);

2) [ст. 162](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=162) ЖК (о возможности ТСЖ заключить договор управления многоквартирным домом с управляющей организацией);

3) [ст. 165](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=165) ЖК (о том, что ОМСУ (а в г. Москве и Санкт-Петербурге- городские органы власти) обязаны создавать необходимые условия для управления многоквартирными домами, в том числе и при создании ТСЖ). См. [комментарий](#sub_161) к указанным нормам ЖК.

3. Об отличиях общего собрания ТСЖ от общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме до создания ТСЖ см. [комментарий](#sub_136) к ст. 136 ЖК. О правах и обязанностях ТСЖ см. комментарий к [ст. 137](#sub_137), [138](#sub_138) ЖК.

[Статья 145.](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=145) Общее собрание членов товарищества собственников жилья

1. Анализ [ст. 145](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=145) показывает, что:

1) общее собрание членов ТСЖ (упомянутое в [ст. 145](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=145)):

а) представляет собой высший орган управления ТСЖ;

б) может созываться лишь в порядке, который прямо предусматривается в уставе ТСЖ, однако с обязательным соблюдением правил [ст. 146](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=146) ЖК (см. [комментарий](#sub_146) к ней);

в) может принимать свои решения лишь при наличии кворума: в нем должны принимать участие собственники помещений в данном многоквартирном доме (или их представители), обладающие более чем 50% голосов от общего числа голосов (см. об этом [комментарий](#sub_45) к ст.45 ЖК));

2) в [ч. 2 ст. 145](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=14502) перечислены лишь основные полномочия общего собрания. Указанные полномочия:

а) не могут быть переданы правлению ТСЖ: это компетенция (исключительные полномочия) самого общего собрания;

б) перечислены явно неисчерпывающим образом. Помимо этих полномочий общее собрание членов ТСЖ рассматривает также иные вопросы, которые отнесены к его компетенции:

- нормами самого ЖК (см., например, [комментарий](#sub_150) к ст. 150-152 ЖК);

- положениями устава ТСЖ;

- положениями других федеральных законов (а не законов субъектов РФ), например [ГК](http://garant.mipcnet.org/document?id=10064072&sub=0), [Закона](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038290&sub=0) N 189 и др.;

3) общее собрание, в частности, может решать и вопросы, которые отнесены к компетенции правления ТСЖ нормами [ст. 147](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=147), [148](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=148) ЖК (см. [комментарий](#sub_147) к ним), а также уставом ТСЖ. Однако правление ТСЖ не вправе решать вопросы, отнесенные к полномочиям общего собрания ТСЖ.

2. К компетенции общего собрания ТСЖ относятся, в частности:

1) внесение изменений в устав ТСЖ. Такое решение:

а) принимается простым большинством голосов присутствующих на общем собрании членов ТСЖ;

б) подлежит представлению в налоговый орган. Сами изменения и дополнения (внесенные в устав ТСЖ) подлежат государственной регистрации в соответствии с [Законом](http://garant.mipcnet.org/document?id=12023875&sub=0) о юридических лицах (см. [комментарий](#sub_136) к ст. 136 ЖК);

2) принятие решений (не менее 2/3 голосов от общего числа голосов членов ТСЖ):

а) о реорганизации ТСЖ (см. об этом подробный [комментарий](#sub_140) к ст. 140 ЖК);

б) о ликвидации ТСЖ (см. об этом подробный [комментарий](#sub_141) к ст. 141 ЖК);

3) избрание правления (из числа членов ТСЖ, сроком не более чем на два года, см. [комментарий](#sub_147) к ст. 147 ЖК) и ревизионной комиссии либо ревизора (сроком не более чем на два года, см. [комментарий](#sub_150) к ст. 150 ЖК);

4) установление размера обязательных платежей и взносов членов ТСЖ. Не следует их путать с обязательными платежами и взносами, которые должно уплачивать (как юридическое лицо) само ТСЖ (например, налог на имущество, единый социальный налог, взносы в ПФР и т.д.);

5) образование специальных фондов ТСЖ (они создаются в соответствии с нормами действующего [Плана счетов](http://garant.mipcnet.org/document?id=12021087&sub=1000) бухгалтерского учета), в том числе:

а) резервного фонда (предназначенного на покрытие непредвиденных затрат ТСЖ, вызванных, например, наводнением, землетрясением, пожаром и т.п.);

б) фонда на восстановление и ремонт общего имущества (см. об этом понятии [комментарий](#sub_36) к ст. 36 ЖК) в многоквартирном доме и его оборудования (например, лифтов, электротехнического, сантехнического и т.д.);

6) принятие решений о получении:

а) займов (их могут предоставлять другие юридические лица и граждане) на основании договора займа;

б) кредитов (их могут предоставлять лишь банки и другие кредитные организации) на основании договора банковского кредита;

7) определение направлений использования дохода от хозяйственной деятельности. Дело в том, что хотя ТСЖ является некоммерческой организацией, но тем не менее вправе осуществлять даже предпринимательскую деятельность (если это предусмотрено уставом ТСЖ и не противоречит целям и задачам создания ТСЖ). Полученные от такой деятельности доходы (после уплаты налогов) поступают в самостоятельное распоряжение ТСЖ. Общее собрание определяет основные направления такого использования (см. также [комментарий](#sub_152) к ст. 152 ЖК);

8) утверждение годового плана (он разрабатывается правлением ТСЖ) финансовой деятельности ТСЖ и отчета о выполнении этого плана. После утверждения такого плана ТСЖ составляет налоговую и бухгалтерскую отчетность в порядке, установленном [Законом](http://garant.mipcnet.org/document?id=10036812&sub=0) о бухучете и [НК](http://garant.mipcnet.org/document?id=10800200&sub=0);

9) рассмотрение жалоб (подаваемых, например, членами ТСЖ, работниками ТСЖ, иными лицами) на действия (либо, наоборот, на бездействие) правления ТСЖ и ревизионной комиссии ТСЖ;

10) принятие и изменение таких внутренних норм ТСЖ, как:

а) Правила внутреннего распорядка ТСЖ. Они разрабатываются в соответствии с [ТрК](http://garant.mipcnet.org/document?id=12025268&sub=0) и [Типовыми правилами](http://garant.mipcnet.org/document?id=1419371&sub=0) внутреннего распорядка от 20.07.1984 г. (они сохраняют силу на территории РФ, поскольку не противоречат ТрК);

б) Положение об оплате труда работников ТСЖ. Указанные выше (и иные, например, Положение об отпусках в ТСЖ, Положение о премировании работников ТСЖ и т.д.) локальные нормативные акты утверждаются общим собранием по представлению председателя правления ТСЖ и в соответствии со [ст. 8](http://garant.mipcnet.org/document?id=12025268&sub=8) ТрК;

11) определение размера вознаграждения членов правления ТСЖ. Дело в том, что последние не состоят с ТСЖ в трудовых отношениях. Между ними и ТСЖ существуют гражданско-правовые отношения, основанные на нормах [гл. 39](http://garant.mipcnet.org/document?id=10064072&sub=2039) ГК (о возмездном оказании услуг). В связи с этим членам правления выплачивается вознаграждение (его размер и определяет общее собрание);

12) принятие решений о сдаче в аренду (например, по договору аренды здания, сооружения) или передаче иных прав (например, права безвозмездного пользования) на общее имущество (например, подвальные помещения, подсобные помещения и т.п.) многоквартирного дома;

13) решения по иным вопросам, отнесенным нормами ЖК, других федеральных законов, а также положениями устава к полномочиям общего собрания ТСЖ.

[Статья 146.](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=146) Порядок организации и проведения общего собрания членов товарищества собственников жилья

1. В комментируемой [статье](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=146) установлен ряд императивных (т.е. обязательных к исполнению) процедурных правил, регулирующих порядок организации и проведения общего собрания ТСЖ (т.е. высшего органа управления ТСЖ, см. о нем подробный [комментарий](#sub_145) к ст. 145 ЖК). Установлено, что:

1) о предстоящем проведении общего собрания члену ТСЖ направляется уведомление. Оно:

а) должно иметь письменную форму. Форму и обязательные реквизиты уведомления ТСЖ может утвердить самостоятельно (и применять эту форму в качестве внутреннего документа). Однако при этом уведомление должно соответствовать требованиям [ст. 146](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=146), иных положений ЖК;

б) должно быть разослано членом ТСЖ, который является инициатором созыва общего собрания;

в) вручается (лично в руки) каждому члену ТСЖ (или его представителю) под расписку либо направляется каждому члену ТСЖ заказным письмом;

г) направляется не позднее чем за 10 календарных (т.е. и нерабочие дни при исчислении срока не исключаются) дней до наступления даты проведения общего собрания;

д) должно содержать следующие обязательные сведения:

о члене ТСЖ - инициаторе созыва общего собрания (его ФИО, данные о занимаемом им помещении, адрес, телефон и т.п.);

место и время проведения ТСЖ;

вопросы, включаемые в повестку дня общего собрания. Нельзя рассматривать вопросы, которые прямо не были включены в повестку дня;

2) общее собрание правомочно принимать решение по повестке дня при наличии кворума: в нем должны принимать участие собственники помещений (члены ТСЖ) либо их представители, обладающие более чем 50% голосов (т.е. необходимо иметь 50% плюс еще один голос) от общего числа голосов членов ТСЖ. При отсутствии кворума должно быть проведено повторное общее собрание (см. об этом [комментарий](#sub_45) к ст. 45 ЖК). Кроме того, полномочия представителей членов ТСЖ должны быть надлежащим образом оформлены (например, путем выдачи доверенности, соответствующей [ст. 185](http://garant.mipcnet.org/document?id=10064072&sub=185) ГК);

3) заседания общего собрания открывает и ведет:

а) председатель правления ТСЖ (см. о нем подробный [комментарий](#sub_149) к ст. 149 ЖК) либо его заместитель (если они присутствуют на собрании);

б) член правления ТСЖ (при отсутствии и председателя, и заместителя председателя ТСЖ).

Указанные лица отвечают за надлежащее ведение протокола общего собрания и оформление принимаемых им решений.

2. Решение общего собрания ТСЖ принимается:

1) большинством не менее чем 2/3 голосов от общего числа членов ТСЖ по следующим вопросам:

а) реорганизация или ликвидация ТСЖ;

б) получение заемных средств и банковских кредитов;

в) определение направлений использования дохода от хозяйственной деятельности ТСЖ;

г) сдача в аренду или передача иных прав на общее имущество многоквартирного дома;

2) простым большинством голосов (т.е. для принятия решения необходимо набрать 50% голосов плюс еще один голос) от общего числа присутствующих на общем собрании членов ТСЖ (либо их представителей) в иных случаях;

3) открытым голосованием (например, путем поднятия рук, заполнения бюллетеней, подписанных членом ТСЖ, и т.д.). Уставом ТСЖ может быть предусмотрено и голосование:

а) посредством опроса в письменной форме. В этом случае каждый член ТСЖ заполняет опросный лист (с вопросами повестки дня) и подписывает его;

б) по группам членов ТСЖ. В этом случае отдельно голосуют члены ТСЖ - владельцы жилых помещений и отдельно члены ТСЖ - владельцы нежилых помещений в данном многоквартирном доме. Возможно также голосование по группам в зависимости от решаемых вопросов (например, голосуют только по вопросам, относящимся к жилым помещениям, к гаражам и т.д.).

О том, что решение общего собрания ТСЖ оформляется протоколом, см. [комментарий](#sub_45) к ст. 45 ЖК. На вопрос, возможно ли проведение общего собрания членов ТСЖ в форме заочного голосования, можно дать утвердительный ответ: вывод основан на систематическом толковании [ст. 146](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=146) и [47](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=47) ЖК (см. комментарий).

[Статья 147.](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=147) Правление товарищества собственников жилья

1. Анализ [ст. 147](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=147) позволяет сделать ряд важных выводов:

1) она посвящена самостоятельному органу управления ТСЖ, а именно правлению ТСЖ (см. об этом [комментарий](#sub_144) к ст. 144 ЖК);

2) правление ТСЖ (как орган управления ТСЖ):

а) не вправе принимать решения, отнесенные к исключительным полномочиям общего собрания членов ТСЖ (см. о них подробный [комментарий](#sub_145) к ст. 145 ЖК);

б) может принимать решения по всем иным вопросам деятельности ТСЖ. Однако оно не может подменять собой ревизионную комиссию ТСЖ (см. о ней [комментарий](#sub_150) к ст. 150);

в) не может принимать решения по вопросам, отнесенным к исключительной компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме (см. об этом подробный комментарий к [ст. 135](#sub_135), [136](#sub_136) ЖК);

г) избирается общим собранием членов ТСЖ:

- исключительно из числа членов ТСЖ. Иначе говоря, в правление ТСЖ не может входить (в качестве члена правления) лицо, не являющееся членом данного ТСЖ (хотя, может быть, это лицо является собственником помещения в данном многоквартирном доме);

- на срок, предусмотренный уставом ТСЖ. Однако этот срок не может превышать 2 лет. С другой стороны, допускается неоднократное избрание члена ТСЖ в состав членов правления ТСЖ.

2. Применяя правила [ч. 3-6 ст. 147](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=14703), следует обратить внимание на то, что правление ТСЖ:

1) является исполнительным органом ТСЖ. По существу в ТСЖ:

а) налицо коллегиальный исполнительный орган (в лице правления ТСЖ);

б) отсутствует единоличный исполнительный орган. Дело в том, что согласно [ст. 144](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=144) ЖК к органам управления ТСЖ не отнесен председатель правления ТСЖ (о том, что это несколько противоречит правилам [ст. 149](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=149) ЖК, см. подробнее комментарий к [ст. 144](#sub_144), [149](#sub_149) ЖК);

2) во всей своей деятельности подотчетно общему собранию ТСЖ. Порядок представления отчетности правления, сроки и периодичность такой отчетности определяются уставом ТСЖ;

3) избирает из числа своих членов председателя правления ТСЖ. Таким образом, последний:

а) не может быть наемным (т.е. со стороны) работником ТСЖ, а должен входить и в члены ТСЖ, и в члены его правления;

б) получает вознаграждение от ТСЖ (в размерах, утвержденных общим собранием ТСЖ, это предусмотрено в [п. 11 ч. 2 ст. 145](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=1450211) ЖК);

в) избирается на срок, установленный уставом ТСЖ, но не более чем на два года (как и все правление в целом);

4) выполняет свои функции в форме проведения заседаний. Заседание правления ТСЖ:

а) созывается председателем правления в сроки, которые должны быть оговорены уставом ТСЖ;

б) признается правомочным, если в нем принимает участие большинство членов правления ТСЖ (речь идет о простом большинстве, т.е. должно присутствовать 50% плюс один член правления);

в) принимает решения путем открытого голосования. Решение правления оформляется протоколом (последний подписывается председателем правления ТСЖ);

5) имеет право распоряжаться средствами ТСЖ, находящимися на банковском счете, в соответствии с финансовым планом ТСЖ (этот план утверждается общим собранием). При этом не следует забывать, что упомянутые средства принадлежат не членам ТСЖ, а именно самому товариществу.

3. Об основных обязанностях правления ТСЖ см. [комментарий](#sub_148) к ст. 148 ЖК. О взаимоотношениях правления ТСЖ и ревизионной комиссии (ревизора) ТСЖ см. [комментарий](#sub_150) к ст. 150 ЖК. О том, что ТСЖ может избирать и иные способы управления многоквартирным домом и заключать договоры управления таким домом, см. [комментарий](#sub_161) к ст. 161-164 ЖК. О том, что правление создается в объединении ТСЖ, см. [комментарий](#sub_142) к ст. 142 ЖК.

[Статья 148.](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=148) Обязанности правления товарищества собственников жилья

1. Комментируемая [статья](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=148) посвящена обязанностям правления ТСЖ. Последнее:

1) представляет собой один из органов управления ТСЖ (см. об этом [комментарий](#sub_144) к ст. 144 ЖК);

2) подотчетно в своей деятельности общему собранию ТСЖ (см. об этом [комментарий](#sub_147) к ст. 147 ЖК);

3) не может принимать решения, входящие:

а) в исключительную компетенцию общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме (см. комментарий к [ст. 135](#sub_135), [136](#sub_136) ЖК);

б) в компетенцию общего собрания членов ТСЖ (см. об этом [комментарий](#sub_145) к ст. 145 ЖК).

2. В обязанности правления ТСЖ входят, в частности:

1) соблюдение ТСЖ норм [ЖК](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=0), других федеральных законов, иных правовых актов, а также положений устава ТСЖ;

2) контроль за своевременным (сроки определяются в уставе ТСЖ) внесением членами ТСЖ установленных обязательных платежей и взносов (их не следует путать с налогами, взносами в ПФР и иными обязательными платежами, которые должно вносить само ТСЖ как налогоплательщик и страхователь);

3) составление (в соответствии с [Законом](http://garant.mipcnet.org/document?id=10036812&sub=0) о бухучете, актами Минфина, решениями общего собрания) смет доходов и расходов ТСЖ на очередной календарный год и представление их на утверждение общему собранию ТСЖ;

4) управление многоквартирным домом (непосредственное в соответствии со [ст. 161](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=161), [164](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=164) ЖК, см. [комментарий](#sub_161) к ним) либо заключение договора на управление таким домом (в соответствии со [ст. 162](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=162) ЖК, см. [комментарий](#sub_162) к ней);

5) заключение договоров (подряда, возмездного оказания услуг и т.п.) на обслуживание, эксплуатацию и ремонт общего имущества (указанного в ст. 36 ЖК, см. [комментарий](#sub_36) к ней);

6) ведение списка членов ТСЖ, делопроизводства (в том числе протоколов заседаний правления и общего собрания, решений, принимаемых ими, и т.д.), бухгалтерского учета и отчетности (в соответствии с [Законом](http://garant.mipcnet.org/document?id=10036812&sub=0) о бухучете и [ПБУ 6/01](http://garant.mipcnet.org/document?id=12022835&sub=1000) от 30.03.2001 ("Учет основных средств"); [ПБУ 10/99](http://garant.mipcnet.org/document?id=12015838&sub=1000) от 06.05.1999 ("Расходы организаций"); [ПБУ 9/99](http://garant.mipcnet.org/document?id=12015839&sub=1000) от 06.05.1999 ("Доходы организаций") и другими актами, принятыми Минфином);

7) созыв и ведение общего собрания (см. об этом [комментарий](#sub_146) к ст. 146 ЖК);

8) выполнение иных обязанностей, возложенных на правление уставом ТСЖ, а также нормами ЖК (см., например, [ч. 4 ст. 151](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=15104) ЖК).

[Статья 149.](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=149) Председатель правления товарищества собственников жилья

1. Председатель правления ТСЖ (упомянутый в [ст. 149](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=149)):

1) не относится к числу самостоятельных органов управления (в соответствии со [ст. 144](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=144) ЖК к последним относятся лишь общее собрание членов ТСЖ и правление ТСЖ). Между тем анализ функций председателя ТСЖ показывает, что они аналогичны функциям, которые в организации обычно выполняет единоличный орган управления юридических лиц. Налицо определенное противоречие между [ст. 149](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=149) и [144](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=144) ЖК (см. [комментарий](#sub_144) к ней), и его необходимо устранить в ходе дальнейшего совершенствования текста [ст. 144](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=144) и [149](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=149) ЖК;

2) не может одновременно быть ревизором (председателем или членом ревизионной комиссии) ТСЖ (см. об этом [комментарий](#sub_150) к ст. 150 ЖК);

3) является членом правления ТСЖ. Собственно правление ТСЖ и избирает своего председателя из числа членов правления (см. [комментарий](#sub_147) к ст. 147 ЖК);

4) избирается на срок полномочий правления ТСЖ (эти сроки определяются уставом ТСЖ, но не могут превышать двух лет), может быть переизбран неоднократно;

5) ведет общее собрание ТСЖ (в соответствии с [ч. 5 ст. 146](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=14605) ЖК, см. [комментарий](#sub_14605) к ней).

2. В [ст. 149](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=149) установлены основные полномочия председателя (однако неисчерпывающим образом: другие полномочия председателя правления ТСЖ могут быть установлены в уставе ТСЖ, а также в иных нормах ЖК). В частности, председатель правления ТСЖ:

1) председательствует на заседаниях правления ТСЖ, созывает их, обеспечивает ведение делопроизводства, представляет интересы ТСЖ в суде, госорганах, ОМСУ, перед любыми третьими лицами;

2) обеспечивает выполнение решений ТСЖ (оформляя их надлежащим образом, подписывая их, доводя до сведения других членов ТСЖ);

3) дает обязательные к исполнению для должностных лиц (например, инженера, бухгалтера, юриста и т.д.) ТСЖ указания и распоряжения;

4) принимает на работу и увольняет с работы в ТСЖ;

5) подписывает банковские и платежные документы, а также налоговую и бухгалтерскую отчетность ТСЖ;

6) заключает договоры (в том числе трудовые, гражданско-правовые и т.д.), совершает иные сделки;

7) действует без доверенности от имени ТСЖ (другие лица действуют от имени ТСЖ по доверенности от него);

8) разрабатывает и представляет на утверждение общего собрания правила внутреннего распорядка и иные внутренние акты ТСЖ.

[Статья 150.](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=150) Ревизионная комиссия (ревизор) товарищества собственников жилья

1. Ревизионная комиссия (или ревизор) ТСЖ (упомянутая в комментируемой [статье](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=150)):

1) не относится к числу самостоятельных органов управления ТСЖ (это вытекает из [ст. 144](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=144) ЖК, см. [комментарий](#sub_144));

2) избирается общим собранием ТСЖ на срок, предусмотренный в уставе ТСЖ, но не более чем на два года. Однако члены ревизионной комиссии могут быть неоднократно переизбраны на новый срок. В практике возник вопрос: должны ли члены ревизионной комиссии (ревизор) обязательно быть членами ТСЖ? Нет, не должны: [ст. 150](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=150) позволяет избирать членами ревизионной комиссии и лиц, не являющихся членами ТСЖ (например, аудиторов, юристов, иных лиц, обладающих соответствующей подготовкой и квалификацией);

3) не может включать в свой состав членов правления ТСЖ. Иначе говоря, ни один член ревизионной комиссии не может быть одновременно и членом правления ТСЖ;

4) возглавляется председателем ревизионной комиссии. Он:

а) избирается на срок полномочий ревизионной комиссии (т.е. не более чем на два года, см. выше);

б) может быть неоднократно переизбран в последующем;

в) избирается из числа членов ревизионной комиссии;

г) не может одновременно быть председателем правления ТСЖ;

д) избирается самой ревизионной комиссией;

5) может состоять из двух лиц и более. Впрочем, уставом ТСЖ может быть предусмотрено, что вместо ревизионной комиссии в ТСЖ избирается один ревизор.

2. В [ст. 150](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=150) перечислены основные полномочия ревизионной комиссии (ревизора). Она, в частности:

1) проводит (в сроки и с периодичностью, установленные уставом ТСЖ, но не реже одного раза в год) ревизии финансовой деятельности ТСЖ (в соответствии с нормативными актами Минфина в области бухучета);

2) представляет общему собранию ТСЖ:

а) заключение (письменное, составленное в соответствии с [Законом](http://garant.mipcnet.org/document?id=10036812&sub=0) о бухучете и правовыми актами Минфина РФ) о смете доходов и расходов ТСЖ (в том числе при осуществлении им предпринимательской деятельности, см. комментарий к [ст. 151](#sub_151), [152](#sub_152) ЖК);

б) отчет о финансовой деятельности ТСЖ (он также составляется в соответствии с [Законом](http://garant.mipcnet.org/document?id=10036812&sub=0) о бухучете и правовыми актами Минфина);

в) отчет о размерах обязательных платежей (например, о земельном налоге, о налоге на прибыль) и взносов (например, о взносах в ПФР) в порядке, установленном [НК](http://garant.mipcnet.org/document?id=10800200&sub=0) и другими актами;

3) отчитывается перед общим собранием о своей деятельности. Последнее определяет также размер вознаграждения членов ревизионной комиссии.

[Статья 151.](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=151) Средства и имущество товарищества собственников жилья

1. Применяя [ст. 151](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=151), необходимо учитывать следующие важные обстоятельства:

1) она в полной мере учитывает правила [п. 3 ст. 213](http://garant.mipcnet.org/document?id=10064072&sub=2133) ГК (о том, что коммерческие и некоммерческие организации (за исключением унитарных предприятий и учреждений, финансируемых собственником) являются собственниками имущества, переданного им в качестве взносов (вкладов) их учредителями, участниками, членами. Кроме того, они являются собственниками также имущества, приобретенного по иным основаниям);

2) в соответствии со [ст. 151](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=151) в собственности ТСЖ могут находиться:

а) движимое имущество ТСЖ (например, деньги, садовый инвентарь, оргтехника и т.п.);

б) объекты недвижимости (например, подвальные помещения, подъезды, чердаки и т.п.), расположенные внутри многоквартирного дома или за его пределами (например, бойлерные сооружения, склады, энергетические установки и т.д.);

3) денежные средства ТСЖ должно (так же как и иные юридические лица) хранить в банке, иных кредитных организациях (заключая для этого договоры банковского счета, банковского вклада и т.п.);

4) средства ТСЖ состоят, в частности, из:

а) обязательных, вступительных и иных взносов членов ТСЖ. Размер этих взносов, сроки и порядок их внесения определяются уставом ТСЖ;

б) доходов от хозяйственной деятельности ТСЖ, направленных на осуществление целей и задач, а также выполнение обязанностей ТСЖ, предусмотренных в уставе ТСЖ. Так, в уставе может быть предусмотрено право ТСЖ осуществлять деятельность по сдаче в аренду помещений, по оказанию услуг в области благоустройства и т.д. (см. [комментарий](#sub_152) к ст. 152 ЖК);

в) субсидий (они предоставляются в соответствии со [ст. 159](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=159) ЖК, см. [комментарий](#sub_159) к ней) на обеспечение:

- эксплуатации общего имущества в многоквартирном доме (о видах такого имущества см. [комментарий](#sub_36) к ст. 36 ЖК);

- проведения текущего и капитального ремонта помещений и дома в целом (см. [комментарий](#sub_88) к ст. 88 ЖК);

- предоставления отдельных видов коммунальных услуг (например, по водоснабжению, теплоснабжению дома и т.д.);

г) прочих поступлений (например, пожертвований в пользу ТСЖ, процентов по банковскому депозиту, открытому ТСЖ и т.д.).

2. Средства ТСЖ должны учитываться в соответствии с [Законом](http://garant.mipcnet.org/document?id=10036812&sub=0) о бухучете и правовыми актами Минфина в области бухгалтерского учета. При этом:

2. Средства ТСЖ должны учитываться в соответствии с [Законом](http://garant.mipcnet.org/document?id=10036812&sub=0) о развития ТСЖ, фонд благоустройства, фонд оплаты труда работников ТСЖ, резервный фонд и т.д. Указанные фонды создаются:

а) в соответствии с действующим Планом счетов бухгалтерского учета;

б) на основании письменного решения (т.е. оформленного в соответствии со [ст. 146](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=146) ЖК, см. [комментарий](#sub_146)) общего собрания ТСЖ. Последнее также указывает:

- цели, на которые могут быть израсходованы средства того или иного фонда;

- порядок образования специальных фондов (т.е. сроки их формирования, размер направленных в данный фонд средств и т.д.);

2) правление ТСЖ (в целом, а не только председатель правления) имеет право (для этого оно должно принять соответствующее решение) распоряжаться средствами ТСЖ:

а) находящимися на банковских счетах. Наличные денежные средства используются (на основании решений общего собрания и правления ТСЖ) в соответствии с распоряжениями, подписанными председателем правления и бухгалтером ТСЖ;

б) в соответствии с финансовым планом ТСЖ (этот план утверждается общим собранием ТСЖ, см. об этом [комментарий](#sub_149) к ст. 149 ЖК). Соответствующее распоряжение банку от имени правления подписывает председатель правления банка.

[Статья 152.](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=152) Хозяйственная деятельность товарищества собственников жилья

1. В соответствии со [ст. 152](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=152) ТСЖ вправе заниматься хозяйственной (т.е. предпринимательской, а также иной экономической деятельностью, в том числе и не приносящей доходов) деятельностью:

1) лишь в той мере, в какой осуществление такой деятельности:

а) направлено на достижение целей, предусмотренных уставом ТСЖ;

б) прямо предусмотрено в уставе ТСЖ. Дело в том, что в соответствии со [ст. 48](http://garant.mipcnet.org/document?id=10064072&sub=48), [49](http://garant.mipcnet.org/document?id=10064072&sub=49) ГК и [ст. 24](http://garant.mipcnet.org/document?id=10005879&sub=24) Закона о некоммерческих организациях ТСЖ вправе осуществлять предпринимательскую и иную коммерческую деятельность в случаях, если это предусмотрено уставом ТСЖ и не препятствует решению задач ТСЖ, а также проведению им основной деятельности;

2) прямо указанной в [п. 1-3 ч. 2 ст. 152](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=152021). В частности, ТСЖ может заниматься:

а) обслуживанием (в том числе техническим, профилактическим, регламентным, текущим и т.п.) имущества многоквартирного дома;

б) эксплуатацией и ремонтом (в том числе текущим, капитальным, см. об этом [комментарий](#sub_88) к ст. 88 ЖК) многоквартирного дома и иных объектов недвижимости (например, гаражей, котельных сооружений и т.п.), входящих в ТСЖ;

в) строительством (в том числе капитальным, хозяйственным способом) дополнительных помещений и объектов общего имущества (например, комнат для консьержки, пунктов ветеринарной помощи, актовых залов и т.п.) в многоквартирном доме;

г) сдачей внаем (например, для проживания) или в аренду (например, для размещения магазина, аптеки и т.д.) части общего имущества многоквартирного дома (например, помещений в цокольном этаже, чердачных помещений и т.п.).

В практике возник вопрос: вправе ли ТСЖ осуществлять иные виды (прямо не перечисленные в [ст. 152](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=152)) хозяйственной деятельности? Систематическое толкование ст. 152 ЖК, с одной стороны, и [ст. 48](http://garant.mipcnet.org/document?id=10064072&sub=48), [49](http://garant.mipcnet.org/document?id=10064072&sub=49) ГК, [ст. 24](http://garant.mipcnet.org/document?id=10005879&sub=24) Закона о некоммерческих организациях - с другой, позволяет утвердительно ответить на этот вопрос: главное, чтобы такая деятельность не препятствовала основной деятельности ТСЖ, не противоречила целям и задачам создания ТСЖ и была отражена в его уставе.

2. В соответствии с решением общего собрания ТСЖ (оно принимается по правилам [ст. 146](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=146) ЖК, см. [комментарий](#sub_146) к ней) доход от хозяйственной деятельности ТСЖ:

1) используется для оплаты общих расходов ТСЖ (например, на текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме, на организацию стоянки автомобилей членов ТСЖ и т.д.);

2) может быть направлен на формирование специальных фондов ТСЖ (например, резервного фонда, фонда капитального ремонта, фонда развития, фонда оплаты труда и т.д.), создание которых предусмотрено уставом ТСЖ (см. [комментарий](#sub_151) к ст. 151 ЖК);

3) может быть направлен (равно как и дополнительный доход ТСЖ) на иные цели деятельности ТСЖ.

3. Следует учитывать, что доходы ТСЖ от предпринимательской деятельности подлежат налогообложению в соответствии с нормами [НК](http://garant.mipcnet.org/document?id=10800200&sub=0). При этом необходимо обеспечить раздельный учет таких доходов (в соответствии с НК и [Законом](http://garant.mipcnet.org/document?id=10036812&sub=0) о бухучете).

# Раздел VII. Плата за жилое помещениеи коммунальные услуги

[Статья 153.](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=153) Обязанность по внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги

1. Граждане (в том числе и иностранные граждане, лица без гражданства), а также организации (обладающие статусом юридического лица, включая иностранные), перечисленные в [ст. 153](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=153), обязаны вносить (путем внесения наличных денег или перечисления через банк, по почте и т.д.):

1) плату за жилое помещение. Она включает:

а) плату за пользование жилым помещением (не всегда, а, например, когда жилое помещение предоставлено по договору социального найма);

б) плату за содержание и ремонт жилого помещения (включающую также плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом);

в) плату за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома, а также иные виды платы, указанные в [ст. 154](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=154) ЖК (см. [комментарий](#sub_154) к ней);

2) плату за коммунальные услуги, в том числе:

а) за водо- и теплоснабжение;

б) за газо- и энергоснабжение;

в) за обеспечение электроэнергией;

г) за услуги канализационной сети и т.д.;

3) указанные выше платежи своевременно (о сроках внесения этих платежей см. [комментарий](#sub_155) к ст. 155 ЖК) и в полном размере (об определении размеров этих платежей см. комментарий к [ст. 156](#sub_156), [157](#sub_157) ЖК). О практике применения [ст. 153](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=153) см. также [Письмо](http://garant.mipcnet.org/document?id=2207240&sub=0) от 08.02.06.

2. В соответствии с [ч. 2](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=15302) и [3 ст. 153](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=15303) обязанность по внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги возникает у:

1) нанимателя жилого помещения по договору социального найма (о том, кто признается нанимателем по этому договору, см. подробный комментарий к [ст. 49](#sub_49), [60](#sub_60) ЖК) с момента заключения такого договора. Напомним, что договор социального найма считается заключенным с момента, когда наниматель и наймодатель подпишут договор, форма которого соответствует Типовому договору социального найма (см. об этом [комментарий](#sub_63) к ст. 63 ЖК), и возникает право на вселение в жилое помещение;

2) арендатора жилого помещения государственного или муниципального жилищного фонда (на арендаторов помещений из состава других жилищных фондов, указанных в [ст. 19](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=19) ЖК, данное правило не распространяется) с момента заключения договора аренды помещения. Напомним, что в соответствии со [ст. 609](http://garant.mipcnet.org/document?id=10064072&sub=609), [651](http://garant.mipcnet.org/document?id=10064072&sub=651) ГК такой договор (если он заключен на срок не менее одного года) подлежит государственной регистрации и считается заключенным именно с момента государственной регистрации;

3) нанимателя жилого помещения по договору найма жилого помещения государственного или муниципального жилищного фонда (за исключением договора социального найма) с момента заключения такого договора. При этом нужно учесть, что:

а) данный договор государственной регистрации не подлежит и вступает в силу с момента подписания;

б) правила [п. 3 ч. 2 ст. 153](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=153023) не распространяются на случаи, когда наниматель заключил договор найма жилого помещения из состава частного жилищного фонда (см. [комментарий](#sub_19) к ст. 19 ЖК);

4) члена ЖСК или жилищного кооператива (см. о них комментарий к [ст. 111](#sub_111), [121](#sub_121) ЖК) с момента предоставления жилого помещения кооперативом (в соответствии со [ст. 124](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=124) ЖК, см. [комментарий](#sub_124));

5) собственника жилого помещения с момента возникновения права собственности на жилое помещение. Напомним, что возникновение права собственности на жилое помещение (т.е. объект недвижимости) подлежит государственной регистрации ([ст. 131](http://garant.mipcnet.org/document?id=10064072&sub=131), [219](http://garant.mipcnet.org/document?id=10064072&sub=219) ГК). Именно с момента осуществления такой регистрации и возникает у собственника помещения обязанность осуществления указанных платежей;

6) госорганов и ОМСУ до момента заселения жилого помещения из состава государственного или муниципального жилищного фонда. При этом:

а) в [ч. 3 ст. 153](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=15303) речь идет о "заселении в установленном порядке" (например, о заселении служебного жилого помещения, о заселении после заключения договора социального найма и т.д.);

б) госорганы и ОМСУ несут лишь расходы на содержание жилого помещения (но не платят иные суммы, входящие в состав платы за жилое помещение, о ее структуре см. [комментарий](#sub_154) к ст. 154 ЖК), а также оплачивают коммунальные услуги;

в) правила [ч. 3 ст. 153](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=15303) на жилые помещения из других видов жилищных фондов не распространяются.

[Статья 154.](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=154) Структура платы за жилое помещение и коммунальные услуги

1. Правила [ч. 1 ст. 154](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=15401) ЖК посвящены структуре платежа за жилое помещение и коммунальные услуги для нанимателя (см. о нем комментарий к [ст. 49](#sub_49), [60](#sub_60) ЖК) жилого помещения, занимаемого именно по договору социального найма (см. об этом договоре подробный [комментарий](#sub_60) к ст. 60-91 ЖК) или по договору найма жилого помещения государственного или муниципального жилищного фонда (в том числе при предоставлении служебных помещений, иных жилых помещений специализированного жилого фонда, см. об этом подробный [комментарий](#sub_92) к ст. 92-109 ЖК). Эта плата включает плату за:

1) сам факт пользования жилым помещением (т.е. за наем). При этом не следует упускать из виду, что жилым признается изолированное помещение, которое пригодно для постоянного проживания, отвечает установленным санитарным, техническим, противопожарным и тому подобным требованиям (см. об этом подробный [комментарий](#sub_15) к ст. 15 ЖК);

2) содержание (уборка, охрана и т.п.) и текущий ремонт жилого помещения. При этом нужно учитывать следующие обстоятельства:

а) данный вид платы включает (т.е. нельзя дополнительно что-либо взыскивать) также:

- плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом (см. об этом подробный [комментарий](#sub_161) к ст. 161-164 ЖК);

- плату за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома (например, подъездов, входных дверей, лестниц, см. об этом подробный [комментарий](#sub_36) к ст. 36 ЖК);

б) капитальный ремонт (см. об этом понятии [комментарий](#sub_88) к ст. 88 ЖК) общего имущества многоквартирного дома осуществляется за счет собственника жилого помещения (т.е. за счет РФ, или субъекта РФ, или муниципального образования в зависимости от того, в какой вид жилищного фонда входит предоставленное по договору жилое помещение);

3) коммунальные услуги (например, по водо-, газо-, энерго- и теплоснабжению, канализации и др.). [Постановлением](http://garant.mipcnet.org/document?id=12041782&sub=0) Правительства РФ N 541 от 28.08.05 установлены размеры [федеральных стандартов](http://garant.mipcnet.org/document?id=12041782&sub=1000): уровня платежей граждан - в размере 100% экономически обоснованных затрат на содержание и ремонт жилого помещения и предоставление коммунальных услуг; максимально допустимой доли собственных расходов граждан на оплату жилого помещения и коммунальных услуг в совокупном доходе семьи - в размере 22%; предельной стоимости жилищно-коммунальных услуг на 1 кв.м. общей площади жилья в месяц, а также размеры федерального стандарта стоимости капитального ремонта жилого помещения на 1 кв.м. общей площади в месяц на 2006 г. в целом по РФ и по субъектам РФ (соответственно 41,6 рубля и 3,2 рубля).

Состав указанных выше платежей расширить нельзя. Размер их определяется в соответствии со [ст. 156](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=156), [157](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=157) ЖК. См. также [письмо](http://garant.mipcnet.org/document?id=2207269&sub=0) Росстроя от 01.12.05 N ЮТ-5030/03 "О порядке взимания платы за пользование лифтами в жилых домах"

2. В соответствии с [ч. 2](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=15402) и [3 ст. 154](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=15403):

1) определяется состав платы за жилое помещение и коммунальные услуги только для лиц, являющихся собственниками:

а) жилых помещений в многоквартирных домах (см. об этом [комментарий](#sub_16) к ст. 16 ЖК);

б) нежилых помещений в многоквартирных домах (например, аптек, магазинов, парикмахерских и т.п., расположенных в многоквартирном доме);

в) жилых домов (в том числе одноквартирных и многоквартирных, если собственником такого дома является одно лицо);

г) как из числа граждан (в том числе иностранных граждан, лиц без гражданства), так и из числа юридических лиц;

2) плата за жилое помещение собственника помещения в многоквартирном доме состоит из платы за:

а) содержание и ремонт жилого помещения (а также нежилого помещения: вывод сделан на грамматическом толковании [ч. 2 ст. 154](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=15402)). Она в свою очередь включает плату:

- за услуги и работы по управлению многоквартирным домом (в соответствии со [ст. 161-164](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=161) ЖК);

- за содержание общего имущества многоквартирного дома (например, лифтов, подъездов и т.п.);

- за ремонт (включая и капитальный) общего имущества многоквартирного дома (например, надстройка нового этажа, ремонт подвальных помещений и т.д.);

б) коммунальные услуги (перечень их в [ч. 4 ст. 154](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=15404) приведен неисчерпывающим образом, например, сюда же относится вывоз мусора, твердых бытовых отходов и т.д.);

3) собственники жилых домов (в том числе и граждане, которые имеют в частной собственности жилые дома) самостоятельно:

а) несут расходы на содержание жилых домов;

б) осуществляют текущий и капитальный ремонт жилого дома (с учетом норм [постановления](http://garant.mipcnet.org/document?id=12032859&sub=0) Госстроя N 170);

в) выбирают лиц (подрядчиков, исполнителей и т.п.) из числа граждан и организаций, которые оказывают соответствующие услуги и выполняют работы (например, по капитальному ремонту зданий, по остеклению, по проведению линий канализации и т.д.). При этом с такими организациями (гражданами) собственники жилого дома заключают договоры в соответствии с нормами гражданского законодательства.

[Статья 155.](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=155) Внесение платы за жилое помещение и коммунальные услуги

1. Анализ правил [ч. 1](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=15501), [2](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=15502), [14 ст. 155](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=155014) показывает, что плата за жилое помещение и коммунальные услуги (о структуре этих видов платы см. [комментарий](#sub_154) к ст. 154 ЖК):

1) должна вноситься плательщиком:

а) по общему правилу не позднее 10-го числа месяца, непосредственно следующего за истекшим (например, за сентябрь - не позднее 10 октября);

б) в срок, установленный договором управления многоквартирным домом (если плательщик проживает в многоквартирном доме и упомянутый договор был заключен);

2) вносится на основании выданных плательщику (либо направленных ему по почте, иным образом представленных ему) платежных документов (например, квитанций, книжек на оплату и т.п.) не позднее 1-го числа месяца, непосредственно следующего за истекшим (в нашем примере - не позднее 1 октября).

Впрочем, в договоре управления многоквартирным домом может быть установлен и другой срок (например, не позднее последнего числа истекшего месяца и т.д.).

Плательщики, которые внесли плату за жилое помещение и коммунальные услуги несвоевременно (либо неполностью):

а) считаются недоимщиками (должниками), а сумма несвоевременно уплаченной (либо не полностью уплаченной) платы образует сумму недоимки;

б) на сумму недоимки должны начислять пени в размере 1/300 [ставки рефинансирования](http://garant.mipcnet.org/document?id=10080094&sub=0) Банка России:

- действующей на день оплаты (т.е. необходимо учитывать изменения ставки рефинансирования и брать во внимание тот размер ставки, который действует в момент оплаты);

- за каждый день просрочки уплаты (так, если срок уплаты нарушен на 15 дней, то и пени следует начислять за каждый из 15 дней).

При этом срок начисления пени следует исчислять со дня, следующего за последним днем, установленным для внесения платы. Так, если плата должна быть (по договору управления многоквартирным домом) внесена за апрель не позднее 15 мая, то пени следует начислять с 16 мая;

в) являются должниками и обязаны уплатить кредитору (т.е. лицу, которому они обязаны внести сумму платы, определенную исходя из правил [ч. 3-13 ст. 155](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=15503)) пени:

- исходя из не выплаченных в срок сумм платы за жилое помещение и (или) коммунальные услуги. При этом пени на пени не начисляются;

- до дня фактической уплаты всей суммы платы за жилое помещение и за коммунальные услуги. Так, если сумма задолженности была внесена 28 мая (как в нашем примере), то с 29 мая пени начислять не следует (хотя, например, сумма пени может быть погашена и позднее, скажем, 12 июня). См. об этом также п. 37-40 Правил предоставления услуг.

Ни субъекты РФ, ни ОМСУ, ни федеральные государственные органы, ни собственники-наймодатели, ни иные лица не вправе увеличить размер пени, предусмотренный в [ч. 14 ст. 155.](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=155014) Однако они вправе установить пени в меньшем размере. См. об ответственности потребителя коммунальных услуг также пункты 75-78 Правил предоставления услуг и [Письмо](http://garant.mipcnet.org/document?id=2207240&sub=0) от 08.02.06.

2. Особенности правил [ч. 3](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=15503) и [4 ст. 155](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=15504) состоят в том, что:

1) они распространяются лишь на плательщиков платы за жилое помещение и коммунальные услуги, являющихся нанимателями:

а) по договору социального найма (о том, кто может быть нанимателем по такому договору, см. комментарий к [ст. 49](#sub_49), [60](#sub_60) ЖК) жилого помещения государственного или муниципального жилищного фонда (другие виды жилищных фондов, указанные в [ст. 19](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=19) ЖК, в данном случае не имеются в виду);

б) по договору найма жилого помещения государственного или муниципального жилищного фонда (например, при найме специализированных жилых помещений, о данном договоре и о том, кто может выступать нанимателем в таком договоре, см. подробный [комментарий](#sub_92) к ст. 92-109 ЖК);

в) по указанным выше договорам, если жилое помещение расположено в многоквартирном доме, управление которым (по "договору управления многоквартирным домом", см. об этом договоре [комментарий](#sub_162) к ст. 162 ЖК) передали управляющей организации;

2) они императивно предписывают вносить плату за наем жилого помещения (но не за коммунальные услуги!) следующим лицам (соответственно):

а) наймодателю по договору социального найма (см. об этом [комментарий](#sub_65) к ст. 65 ЖК);

б) наймодателю по договору найма жилого помещения (см. об этом [комментарий](#sub_1000000) к ст. 100 ЖК);

в) управляющей организации (или индивидуальному предпринимателю, который осуществляет функции управляющего) по договору управления многоквартирным домом (о том, кто может выступать в качестве управляющей организации, и о содержании указанного договора см. подробный [комментарий](#sub_162) к ст. 162 ЖК). При этом:

- наниматели вносят, во-первых, плату за содержание и ремонт жилого помещения; во-вторых, плату за коммунальные услуги (например, за водо- и теплоснабжение и т.д.);

- если размер вносимой нанимателем платы (т.е. имеется в виду суммарный размер платы и за содержание, и за ремонт жилого помещения, и за коммунальные услуги) меньше (независимо от причины!), чем размер платы, установленный договором управления многоквартирным домом, то оставшуюся часть платы должен внести наймодатель (т.е. соответствующий госорган или ОМСУ, с учетом правил [ст. 60](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=60), [100](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=1000000) ЖК). Наймодатель вносит эту "оставшуюся часть" платы в порядке и сроки, которые устанавливаются по соглашению (письменному, так как оба участника сделки - юридические лица, [ст. 157-162](http://garant.mipcnet.org/document?id=10064072&sub=157) ГК) между ним и управляющей организацией. Порядок осуществления расчета размера платы за коммунальные услуги и условия изменения размера платы (если оказаны услуги ненадлежащего качества либо с перерывами) установлены в [Правилах](http://garant.mipcnet.org/document?id=12047448&sub=1000) предоставления услуг.

3. Специфика правил [ч. 5](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=15505) и [6 ст. 155](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=15506) состоит в том, что:

1) они подлежат применению в той мере, в какой в многоквартирном доме:

а) создано ТСЖ (см. об этом комментарий к [ст. 135](#sub_135), [136](#sub_136) ЖК);

б) создан ЖСК, жилищный кооператив либо иной специализированный кооператив (он относится к потребительским кооперативам, созданным в целях удовлетворения потребностей граждан в жилье. Такие кооперативы создаются в соответствии со [ст. 116](http://garant.mipcnet.org/document?id=10064072&sub=116) ГК и специальными федеральными законами: примером может служить [Федеральный закон](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038285&sub=0) N 215 от 30.12.2004 "О жилищных накопительных кооперативах");

в) жилыми помещениями владеют не только члены ТСЖ и указанные кооперативы, но и другие собственники помещений (не являющиеся членами ТСЖ, кооператива);

2) они устанавливают, что члены ТСЖ (кооператива) вносят (порядок внесения определяется органами управления ТСЖ (см. о них [комментарий](#sub_144) к ст. 144-148 ЖК) или кооператива (см. о них [комментарий](#sub_115) к ст. 115-119 ЖК) и доводится до каждого члена ТСЖ (кооператива) своевременно и в письменной форме):

а) обязательные платежи и (или) взносы (размер их определяют органы управления ТСЖ, кооператива), связанные с оплатой расходов на:

- содержание (в том числе уборку, техническое обслуживание и т.п.) общего имущества многоквартирного дома (о том, что входит в понятие "общее имущество", см. [комментарий](#sub_36) к ст. 36 ЖК);

- текущий и капитальный ремонт (см. об этом [комментарий](#sub_88) к ст. 88 ЖК) общего имущества многоквартирного дома (например, подъездов, санитарно-технического оборудования, чердаков дома и т.д.);

б) суммы оплаты коммунальных услуг (например, по водо-, газо- и энергоснабжению и т.д.);

3) в соответствии с ними собственники помещений (в том числе нежилых) в многоквартирном доме, не являющиеся членами ТСЖ (кооператива), вносят плату:

а) за жилое помещение. В практике возник вопрос: нет ли пробела в [ст. 155](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=155) и должны ли вносить плату собственники нежилых помещений? Безусловно, пробел налицо. Впредь до его устранения необходимо исходить из норм [ст. 6](http://garant.mipcnet.org/document?id=10064072&sub=6) ГК и [ст. 7](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=7) ЖК (см. [комментарий](#sub_7) к ней), посвященных аналогии права и аналогии закона. Это означает, что и собственники нежилых помещений, упомянутые выше, должны вносить платежи, как и собственники жилых помещений;

б) за коммунальные услуги (в том числе за канализацию, теплоснабжение и т.д.);

в) в соответствии с условиями договора, заключенного собственником помещения с ТСЖ (кооперативом). В этом договоре предусматриваются порядок, сроки внесения, а также размер платы.

4. В соответствии с правилами [ч. 7-10 ст. 155](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=15507) собственники помещений в многоквартирном доме:

1) в котором не создано ТСЖ (кооператив) и в котором:

а) управление осуществляется управляющей организацией (т.е. в соответствии со [ст. 162](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=162) ЖК, см. [комментарий](#sub_162) к ней), вносят плату (управляющей организации):

- за коммунальные услуги (налог на недвижимость они уплачивают самостоятельно, как и любые иные налогоплательщики в соответствии с [НК](http://garant.mipcnet.org/document?id=10800200&sub=0));

- за жилое помещение (или за нежилое помещение с учетом изложенного выше);

б) осуществляется непосредственное управление (т.е. без заключения договора с управляющей организацией, см. об этом [комментарий](#sub_164) к ст. 164 ЖК), вносят упомянутые платежи в соответствии с условиями договоров (например, по газо-, водо- и энергоснабжению и т.п.), заключенных с лицами, осуществляющими соответствующие виды деятельности (например, в г. Москве - Мосэнерго, Мосгортепло и тому подобные организации);

2) оплачивают также услуги и работы (ремонтные, по техническому обслуживанию и т.п.) по содержанию и ремонту помещений, а также вносят коммунальные услуги по договорам (подряда, возмездного оказания услуг, поставки и т.п.), заключенным (в соответствии с нормами [ГК](http://garant.mipcnet.org/document?id=10064072&sub=0)) с организациями и гражданами, осуществляющими соответствующие виды деятельности.

Аналогичные правила оплаты распространяются и на собственников жилых домов (например, одноквартирных жилых домов).

5. Важные правила установлены в [ч. 11](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=155011) и [12 ст. 155](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=155012):

1) если лицо (собственник помещения, наниматель и т.д.) не использует помещение (например, гражданин имеет три квартиры и проживает только в одной из них), то это обстоятельство не является основанием для освобождения указанного лица от внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги: эти платежи лицо должно вносить;

2) если гражданин временно отсутствует (например, одинокий гражданин уехал в другой город учиться, выехал за границу в длительное путешествие и т.д.):

а) плату за жилое помещение необходимо вносить;

б) плату за отдельные виды коммунальных услуг можно вносить или в полном объеме, или (по желанию отсутствующего гражданина) исходя из результатов перерасчета платежей за период отсутствия. При этом:

- перечень указанных "отдельных видов коммунальных услуг" определяет Правительство РФ (что и сделано в разделах ХI-ХIV Правил предоставления услуг);

- указанный выше перерасчет осуществляется исходя из нормативов потребления, утверждаемых Правительством РФ;

- порядок перерасчета также утверждается Правительством РФ. В настоящее время перерасчет производится в соответствии с пунктами 54-63 Правил предоставления услуг;

3) временные жильцы (см. о них [комментарий](#sub_80) к ст. 80 ЖК) самостоятельно плату за коммунальные услуги не вносят. За коммунальные услуги (которые временные жильцы, конечно, потребляют, так как пользуются водопроводом, газовой плитой и т.д.) плату вносит наниматель жилого помещения. Размер и порядок внесения платы определяется дополнительным письменным соглашением между нанимателем и наймодателем (оно действует на срок проживания временных жильцов). Поднаниматели должны вносить такую плату самостоятельно (см. [комментарий](#sub_76) к ст. 76-79 ЖК).

6. Согласно [ч. 13 ст. 155](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=155013) наймодатель (а если заключен договор управления многоквартирным домом - то управляющая организация) обязан:

1) письменно (например, путем рассылки персональных памяток, квитанций, писем и т.п.) информировать нанимателя (собственника) жилого помещения:

а) об изменении (в сторону как увеличения, так и уменьшения) размера платы за жилое помещение и коммунальные услуги (см. также комментарий к [ст. 156](#sub_156), [157](#sub_157) ЖК);

б) об этом не позднее чем за 30 календарных дней (т.е. при исчислении и нерабочие дни не подлежат исключению) до даты представления платежных документов. Если данный срок нарушен, то новый размер платы будет действовать не со следующего месяца, а через месяц (т.е. не с сентября, скажем, а с октября). Впрочем, в договоре управления многоквартирным домом может быть предусмотрен и иной (большей или меньшей продолжительности) срок для информирования;

2) рассылать (вручать, направлять и т.п.) бланки платежных документов, на основании которых плательщик должен будет вносить платежи, указанные в [ст. 155](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=155).

[Статья 156.](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=156) Размер платы за жилое помещение

1. Анализ [ч. 1](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=15601) и [10 ст. 156](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=156010) показывает, что:

1) они посвящены только такому виду платы, как плата за содержание (например, за уборку, техническое обслуживание и т.п.) и ремонт (в том числе текущий, профилактический и т.п.) жилого помещения;

2) размер такой платы устанавливается:

а) с учетом того, чтобы он обеспечивал возмещение фактических затрат на содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома (об объектах, входящих в состав общего имущества, см. [комментарий](#sub_36) к ст. 36 ЖК). При этом необходимо исходить из рыночных цен на товары, работы и услуги ([ст. 424](http://garant.mipcnet.org/document?id=10064072&sub=424) ГК, [ст. 40](http://garant.mipcnet.org/document?id=10800200&sub=40) НК);

б) с учетом требований законодательства (градостроительного, архитектурного, санитарного и т.д.);

3) изменение размера платы за содержание и ремонт жилого помещения определяется Правительством РФ в случаях:

а) оказания услуг, выполнения работ, связанных с управлением, содержанием, ремонтом общего имущества именно многоквартирного дома;

б) оказания этих услуг (выполнения таких работ):

- с ненадлежащим качеством (при этом следует исходить из обычно предъявляемых требований к качеству, из стандартов, технических условий и т.д.);

- с перерывами (если они имели место), превышающими установленную (например, правилами проведения соответствующих работ, условиями договора и т.п.) продолжительность. В настоящее время порядок осуществления расчета размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг по управлению, содержанию и ремонту общего имущества ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность Правительством уже определены (см. [Пост.](http://garant.mipcnet.org/document?id=12048944&sub=0) N 491 от 13.08.06, а также [письмо](http://garant.mipcnet.org/document?id=12051115&sub=0) Минрегиона от 12.10.06 N 9555-РМ/07 "Об особенностях установления размера платы за содержание и ремонт жилого помещения и коммунальные услуги в связи с принятием постановления Правительства РФ от 13.08.06 N 491"). В период между 01.03.05 и до 30.08.06 по аналогии можно было воспользоваться порядком осуществления расчета платы за коммунальные услуги и условиями изменения размера такой плату, установленными в [Правилах](http://garant.mipcnet.org/document?id=12047448&sub=1000) предоставления услуг (разумеется с учетом специфики услуг указанных в [ч. 10 ст. 156](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=156010)).

2. Согласно правилам [ч. 2-5 ст. 156](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=15602) размер платы за пользование жилым помещением (платы за наем), а также за содержание и ремонт жилого помещения для нанимателей жилых помещений по договорам социального найма (об этом договоре и о том, кто может быть нанимателем по такому договору, см. комментарий к [ст. 49](#sub_49), [60](#sub_60), [67](#sub_67) ЖК) или по договорам найма жилых помещений (об этом договоре и о нанимателях по такому договору см. [комментарий](#sub_92) к ст. 92-109 ЖК) государственного или муниципального жилищных фондов (т.е. иные виды жилищных фондов, указанные в [ст. 19](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=19) ЖК, в данном случае не имеются в виду):

1) определяется исходя из занимаемой нанимателем общей площади жилого помещения. При этом:

а) общую площадь отдельного жилого помещения следует определять исходя из правил [ст. 15](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=15) ЖК (см. [комментарий](#sub_15) к ней). Она, в частности, не включает площадь балконов, лоджий, террас, веранд;

б) общую площадь отдельных комнат в общежитии следует определять исходя из площади только этой комнаты (т.е. без мест общего пользования, коридоров и т.д.);

2) определяется (путем установления в соответствующем правовом акте) ОМСУ (а в г. Москве и Санкт-Петербурге - органами исполнительной власти этих городов). Данное правило распространяется также на порядок определения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения для собственников жилых помещений, которые не воспользовались правилами [ст. 161-164](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=161) ЖК и не выбрали один из способов управления многоквартирным домом;

3) должен устанавливаться в зависимости от качества (например, кирпичный ли дом или деревянный, новый ли дом или старый), благоустройства (например, есть ли в доме центральное отопление, газифицирован ли дом, подается ли горячая вода и т.д.), а также месторасположения дома (очевидно, например, что в Москве размер платы за квартиру на Арбате должен превышать размер платы за квартиру в Солнцеве и т.д.);

4) не должен приводить к возникновению у нанимателя жилого помещения права на субсидию на оплату жилого помещения и коммунальных услуг (см. об этом понятии [комментарий](#sub_159) к ст. 159 ЖК);

5) может быть определен исходя из других (помимо перечисленных выше) условий. Однако это возможно лишь в той мере, в какой:

а) такие "другие условия" установлены нормами федерального закона (например, [ст. 17](http://garant.mipcnet.org/document?id=10064504&sub=17) Федерального закона N 181 от 24.11.95 (в ред. от 29.12.2004) "О социальной защите инвалидов в РФ"), законом субъекта РФ (например, [Законом](http://garant.mipcnet.org/document?id=282231&sub=0) г. Москвы N 70 от 03.11.2004 "О мерах социальной поддержки отдельных категорий жителей Москвы");

б) наниматель относится к категории лиц, прямо перечисленных в [ч. 3 ст. 49](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=4903) ЖК (например, он военнослужащий, инвалид Великой Отечественной войны и т.д.).

3. Специфика правил [ч. 6 ст. 156](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=15606) состоит в том, что:

1) они распространяются лишь на случаи:

а) определения размера платы за жилое помещение (а не за содержание или ремонт помещения);

б) когда гражданин проживает в жилом помещении системы социального обеспечения (см. об этом подробный комментарий к [ст. 96](#sub_96), [107](#sub_107) ЖК) или в жилом помещении:

- фондов для временных беженцев или вынужденных переселенцев (см. об этом комментарий к [ст. 97](#sub_97), [108](#sub_108) ЖК);

- в общежитиях (если в одной комнате проживают несколько граждан, см. об этом комментарий к [ст. 94](#sub_94), [105](#sub_105) ЖК);

2) они предусматривают, что размер платы за жилое помещение в данном случае устанавливается собственником (например, РФ, субъектом РФ или муниципальным образованием) такого жилого помещения.

Однако и в данном случае действуют общие правила [ст. 155](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=155) ЖК (о том, что до указанных граждан необходимо своевременно доводить установленный размер платы, см. [комментарий](#sub_155) к ст. 155 ЖК).

4. В соответствии с [ч. 7](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=15607) и [8 ст. 156](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=15608), если в многоквартирном доме:

1) созданы ТСЖ, ЖСК, жилищный или иной специализированный кооператив (см. об этом комментарий к [ст. 110-114](#sub_110), [135](#sub_135), [136](#sub_136), [155](#sub_155) ЖК), то размер обязательных платежей и (или) взносов членов ТСЖ (кооператива), связанных с оплатой расходов на содержание и ремонт общего имущества дома, определяется:

а) общим собранием, правлением и председателем ЖСК (иного кооператива) в соответствии с уставом кооператива и нормами [ст. 116-119](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=116) ЖК (см. [комментарий](#sub_116));

б) органами управления ТСЖ (см. о них [комментарий](#sub_144) к ст. 144-148 ЖК) в соответствии с уставом ТСЖ;

2) не создано ТСЖ (кооператив), то размер платы за содержание и ремонт жилого помещения определяется общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме. При этом:

а) решение общего собрания должно быть принято в соответствии со [ст. 45-48](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=45) ЖК и оформлено протоколом. Оно доводится до всех собственников помещений (см. [комментарий](#sub_45) к ст. 45-48 ЖК);

б) размер платы определяется с обязательным учетом мнения управляющей организации (в случае спора дело может быть передано на рассмотрение суда) и устанавливается не менее чем на 1 календарный год (т.е. чаще его изменять нельзя).

См. также Постановления [N 306 от 23.05.06](http://garant.mipcnet.org/document?id=12047362&sub=0); [N 373 от 13.06.06](http://garant.mipcnet.org/document?id=12047793&sub=0) и [комментарий](#sub_157). к ст. 157 ЖК.

5. Особенности правил [ч. 9 ст. 156](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=15609) состоят в том, что:

1) они распространяются лишь на граждан, признанных (для целей ЖК!) малоимущими (см. об этом [комментарий](#sub_49) к ст. 49 ЖК);

2) они подлежат применению, если такие граждане занимают жилое помещение только по договорам социального найма;

3) в соответствии с ними указанные граждане освобождаются от платы за наем.

[Статья 157.](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=157) Размер платы за коммунальные услуги

1. Размер платы за коммунальные услуги (упомянутый в [ст. 157](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=157)) определяется:

1) прежде всего исходя из показаний приборов учета (например, водо-, электросчетчиков и т.п.);

2) при отсутствии указанных выше приборов - исходя из нормативов потребления коммунальных услуг.

Последние:

а) утверждаются ОМСУ. Однако в г. Москве и Санкт-Петербурге данная функция возложена на уполномоченные органы исполнительной власти этих двух субъектов РФ. В любом случае указанные выше органы должны доводить до плательщиков (в соответствии с правилами [ч. 13](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=155013), [14 ст. 155](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=155014) ЖК, см. [комментарий](#sub_155013) к ней) информацию о размере этих нормативов и рассчитанном на их основе размере платы за коммунальные услуги;

б) подлежат утверждению в порядке, установленном Правительством РФ. Оно также утверждает [Правила](http://garant.mipcnet.org/document?id=12047448&sub=1000) предоставления коммунальных услуг гражданам РФ. Следует иметь в виду, что с 08.06.06 вступили в силу новые Правила предоставления коммунальных услуг (утв. пост. Правительства РФ N 307 от 23.05.06). Кроме того Правительство РФ приняло постановления [N 306 от 23.05.06](http://garant.mipcnet.org/document?id=12047362&sub=0) "Об утверждении Правил установления и определения нормативов потребления коммунальных услуг" (эти [Правила](http://garant.mipcnet.org/document?id=12047362&sub=1000) вступили в силу с 07.06.06) и [N 373 от 13.06 06](http://garant.mipcnet.org/document?id=12047793&sub=0) "О порядке установления нормативов потребления газа населением при отсутствии приборов учета газа" (вступило в силу с 28.06.06). При рассмотрении споров в суде, необходимо иметь в виду, что до вступления в силу указанных новых актов Правительства РФ, даже после 1 марта 2005 г. следовало руководствоваться ранее изданными нормативными правовыми актами (но лишь в части, не противоречащей нормам [ЖК](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=0), это вытекает из [ст. 4](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038290&sub=4) Закона N 189). В частности, продолжали, (а в ряде случаев продолжают действовать (!) с учетом сказанного выше):

- [Правила](http://garant.mipcnet.org/document?id=10036884&sub=1000) предоставления услуг по вывозу твердых и жидких бытовых отходов (утв. [постановлением](http://garant.mipcnet.org/document?id=10036884&sub=0) Правительства РФ N 155 от 10.02.1997 (в ред. от 01.02.2005));

- [Правила](http://garant.mipcnet.org/document?id=10002612&sub=1000) предоставления коммунальных услуг (утв. [постановлением](http://garant.mipcnet.org/document?id=10002612&sub=0) Правительства РФ N 1099 от 23.09.1994 (в ред. от 01.02.2005));

- [постановление](http://garant.mipcnet.org/document?id=10003866&sub=0) Правительства РФ N 239 от 07.03.1995 (в ред. от 12.12.2004) "О мерах по упорядочению государственного регулирования цен (тарифов)";

- [постановление](http://garant.mipcnet.org/document?id=12034383&sub=0) Правительства РФ N 89 от 17.02.2004 "Об утверждении основ ценообразования в сфере жилищно-коммунального хозяйства" и ряд других актов;

3) с учетом федеральных законов, посвященных оплате услуг за холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, газоснабжение (в том числе поставка бытового газа в баллонах), теплоснабжение. При этом:

а) в качестве примеров таких федеральных законов можно назвать:

- [Федеральный закон](http://garant.mipcnet.org/document?id=4571&sub=0) N 41 от 14.04.1995 (в ред. от 30.12.2004) "О государственном регулировании тарифов на электрическую и тепловую энергию в Российской Федерации". Данный Закон утрачивает силу со дня вступления в полном объеме [Федерального закона](http://garant.mipcnet.org/document?id=85656&sub=0) N 35 от 26.03.2003 (в ред. от 30.12.2004) "Об электроэнергетике" (т.е. со дня, когда вступят в силу Правила оптового рынка электроэнергии);

- [Федеральный закон](http://garant.mipcnet.org/document?id=80285&sub=0) N 69 от 31.03.1999 (в ред. от 22.08.2004) "О газоснабжении в Российской Федерации". Кроме того, продолжает действовать [постановление](http://garant.mipcnet.org/document?id=3847&sub=0) Правительства РФ N 322 от 15.04.95 (в ред. от 01.02.2005) "О мерах по упорядочению государственного регулирования цен на газ и сырье для его производства";

- [Федеральный закон](http://garant.mipcnet.org/document?id=85656&sub=0) N 35 от 26.03.2003 (в ред. от 30.12.2004) "Об электроэнергетике". Кроме того, продолжают действовать [Правила](http://garant.mipcnet.org/document?id=86793&sub=2000) государственного регулирования тарифов на электрическую и тепловую энергию в РФ" (утв. [постановлением](http://garant.mipcnet.org/document?id=86793&sub=0) Правительства РФ N 109 от 26.02.2004 (в ред. от 31.12.2004));

- [Федеральный закон](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038284&sub=0) N 210 от 30.12.2004 "Об основах регулирования тарифов организаций коммунального комплекса". Кроме того, продолжают действовать [Правила](http://garant.mipcnet.org/document?id=12036473&sub=1000) оплаты гражданами жилья и коммунальных услуг (утв. [постановлением](http://garant.mipcnet.org/document?id=12036473&sub=0) Правительства РФ N 392 от 30.07.2004), а также [Методика](http://garant.mipcnet.org/document?id=12022875&sub=0) планирования учета и калькулирования себестоимости услуг жилищно-коммунального хозяйства (утв. [постановлением](http://garant.mipcnet.org/document?id=2220348&sub=0) Правительства РФ N 9 от 23.02.1999 (в ред. от 12.10.2000));

б) конкретные тарифы (по которым рассчитывается размер платы за коммунальные услуги, указанные в [ч. 4 ст. 154](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=15404) ЖК) устанавливают (на основе указанных выше федеральных законов и актов Правительства РФ) ОМСУ, а в г. Москве и Санкт-Петербурге - уполномоченные органы исполнительной власти этих городов. Например, с 1 января 2005 г. в г. Москве необходимо исходить из [постановления](http://garant.mipcnet.org/document?id=282294&sub=0) Правительства г. Москвы N 863-пп от 7 декабря 2004 г. "Об изменении цен на жилищно-коммунальные услуги для населения". Эти тарифы доводятся до сведения плательщиков в соответствии с правилами [ст. 155](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=155) ЖК (см. [комментарий](#sub_155) к ней).

Для правильного определения размеров платы за коммунальные услуги нужно также иметь в виду, что Федеральная служба по тарифам издало приказы [от 01.08.06: N 166-з/1](http://garant.mipcnet.org/document?id=12048756&sub=0) "О предельных уровнях тарифов на электрическую и тепловую энергию на 2007 г." (эти [тарифы](http://garant.mipcnet.org/document?id=12048756&sub=1000) утверждены в среднем по каждому субъекту РФ), и [N 168-э/3](http://garant.mipcnet.org/document?id=12048755&sub=0) (в редакции от 11.08.06) "Об утверждении индексов максимально возможного изменения установленных тарифов на товары и услуги организаций коммунального комплекса с учетом надбавок к тарифам на товары и услуги организаций коммунального комплекса, предельных индексов изменения размера платы граждан за коммунальные услуги, а также предельных максимальных уровней тарифов на тепловую энергию, за исключением производимой электростанциями, осуществляющими производство в режиме комбинированной выработки электрической и тепловой энергии, на 2007 г.".

2. В соответствии с правилами [ч. 3](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=15703) и [4 ст. 157](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=15704):

1) изменение формы собственности на жилое помещение (например, вследствие приватизации квартиры (которая допускается еще до 1 января 2007 г.), при передаче (также до 1 января 2007 г.) малоимущими гражданами (в соответствии со [ст. 20](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038290&sub=20) Закона N 189) принадлежащих им на праве собственности жилых помещений в государственную или муниципальную собственность и т.д.) не является основанием изменения размера платы за коммунальные услуги;

2) нельзя изменять размер платы за коммунальные услуги и вследствие изменения:

а) оснований пользования жилым помещением (например, если вместо договора социального найма был заключен договор найма специализированного жилья и т.п.);

б) таких обстоятельств, как образование ТСЖ, ЖСК, жилищного кооператива, иного специализированного кооператива, реорганизация или ликвидация этих организаций;

3) недопустимо оказание коммунальных услуг ненадлежащего качества (например, если в питьевой воде имеются вредные примеси, вода загрязнена и т.д.) либо с перерывами (например, при отключении подачи электроэнергии), превышающими установленную продолжительность (например, период, необходимый для проведения регламентных, профилактических и тому подобных работ). Если тем не менее указанные обстоятельства имели место, то:

а) размер платы за коммунальные услуги подлежит изменению (безусловно, в сторону уменьшения);

б) порядок такого изменения определяет Правительство РФ. После 30.08.06. следует руководствоваться порядком осуществления расчета размера платы за коммунальные услуги и условиями изменения размера такой платы при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества либо с перерывами, превышающими установленную продолжительность предусмотренных [Пост.](http://garant.mipcnet.org/document?id=12048944&sub=0) N 491 от 13.08.06 (см. также [письмо](http://garant.mipcnet.org/document?id=12051115&sub=0) Минрегиона от 12.10.06 N 9555-РМ/07 "Об особенностях установления размера платы за содержание и ремонт жилого помещения и коммунальные услуги в связи с принятием постановления Правительства РФ от 13.08.06 N 491"). В период после 1 марта 2005 г. и до 30. 08.06. продолжали действовать (но лишь в части, не противоречащей [ЖК](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=0)) ранее принятые по данному вопросу правовые акты (см. о примерах выше).

3. О предоставлении субсидий на оплату коммунальных услуг см. [комментарий](#sub_159) к ст. 159 ЖК. О компенсации расходов на оплату жилых помещений и коммунальных услуг см. [комментарий](#sub_160) к ст. 160 ЖК. О лицах, обязанных оплатить коммунальные услуги, см. [комментарий](#sub_153) к ст. 153 ЖК.

[Статья 158.](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=158) Расходы собственников помещений в многоквартирном доме

1. Собственник помещения (в том числе и нежилого) в многоквартирном доме (при этом речь идет как о гражданах, так и о юридических лицах - собственниках) обязан:

1) нести расходы на содержание (в том числе по уборке, охране, вывозу твердых бытовых отходов, уплате обязательных платежей и т.п.) принадлежащего ему помещения;

2) участвовать в расходах на содержание общего имущества (например, подъездов, коридоров, лестниц и тому подобных объектов, перечисленных в [ст. 36](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=36) ЖК, см. [комментарий](#sub_36) к ней) в многоквартирном доме. При этом такие расходы собственник помещения:

а) должен нести соразмерно (пропорционально) своей доле в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме (см. об этом подробный комментарий к [ст. 37](#sub_37), [42](#sub_42) ЖК);

б) покрывает путем внесения платы за содержание и ремонт жилого помещения;

3) выполнять указанные выше обязанности в соответствии с решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме. Нужно учесть, что:

а) указанное решение оформляется протоколом и принимается в соответствии со [ст. 44-48](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=44) ЖК (см. подробный [комментарий](#sub_44) к ним);

б) если общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме не установило (независимо от причин, например, из-за отсутствия кворума, из-за того, что не было набрано необходимое большинство голосов, и т.д.) размер платы за содержание и ремонт жилого помещения, то он устанавливается ОМСУ (а в г. Москве и Санкт-Петербурге - уполномоченными органами исполнительной власти этих городов).

2. По особым правилам собственники помещений несут расходы на капитальный ремонт многоквартирного дома (о том, какой ремонт признается капитальным, см. подробный [комментарий](#sub_88) к ст. 88 ЖК). Установлено, что:

1) решение о таком ремонте принимается:

а) общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме;

б) с обязательным учетом предложений управляющей организации (см. о такой организации подробный комментарий к [ст. 161](#sub_161), [162](#sub_162) ЖК) относительно:

- срока начала капитального ремонта;

- необходимого объема работ по капитальному ремонту;

- стоимости и видов материалов, которые необходимы для проведения такого ремонта;

- порядка финансирования (например, путем предоплаты, оплаты по этапам работ и т.д.) ремонтных работ;

- сроков возмещения расходов, связанных с ремонтом, и т.д. В любом случае эти предложения должны быть обоснованными и своевременно в письменной форме доведены до каждого собственника помещения в многоквартирном доме;

2) обязанность по оплате расходов на капитальный ремонт распространяется:

а) на всех собственников помещений (как жилых, так и нежилых). При этом:

- данная обязанность возникает у собственника помещений с момента возникновения у него права собственности на помещение в многоквартирном доме. Не следует упускать из виду, что данное право подлежит государственной регистрации ([ст. 131](http://garant.mipcnet.org/document?id=10064072&sub=131), [219](http://garant.mipcnet.org/document?id=10064072&sub=219) ГК), а значит, оно возникает именно с момента осуществления такой регистрации;

- при переходе права собственности на помещение к новому собственнику к последнему (с момента осуществления государственной регистрации такого перехода) переходит и обязанность по оплате расходов на капитальный ремонт помещения в многоквартирном доме;

- если предыдущий собственник помещения не исполнял данное обязательство (независимо от причины, например, злостно уклонялся от его исполнения), оно в полном объеме переходит к новому собственнику. Если последний добровольно не будет исполнять обязательство предыдущего собственника, к нему может быть предъявлено (в пределах сроков исковой давности) требование о взыскании в судебном порядке соответствующих сумм.

В практике возник вопрос: если собственником квартиры в многоквартирном доме было муниципальное образование (и оно не выполняло обязанности по оплате указанных расходов на капитальный ремонт), то переходят ли эти обязанности к новому собственнику квартиры (гражданину, который приватизировал квартиру после 1 марта 2005 г. до 1 марта 2010 г.)? К сожалению, эти обязанности переходят к новому собственнику. Нет ли нарушения прав нового собственника и нарушения принципа справедливости? Нарушение это налицо (из-за неправильного применения словосочетания "переходит обязательство предыдущего собственника" вместо словосочетания "переходит обязанность предыдущего собственника". Думаю, что жизнь заставит внести поправки в [ст. 158](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=158). Однако до этого следует исходить из ее буквального текста. Следует также иметь в виду, что Правительство РФ приняло [постановление](http://garant.mipcnet.org/document?id=12041782&sub=0) N 541 от 29.08.05 "О федеральных стандартах оплаты жилого помещения и коммунальных услуг". Установлено, в частности, что доля собственных расходов граждан на оплату жилого помещения и коммунальных услуг не должно превышать 22% в совокупном доходе семьи. (см. также [комментарий](#sub_159) к ст. 159 ЖК). О судебной практике см. [п. 5](http://garant.mipcnet.org/document?id=1684086&sub=2005) Обзора от 01.08.07

[Статья 159.](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=159) Предоставление субсидий на оплату жилого помещения и коммунальных услуг

1. Субсидии на оплату жилого помещения и коммунальных услуг (см. о структуре этих платежей, а также об их размерах подробный комментарий к [ст. 154](#sub_154), [156](#sub_156), [157](#sub_157) ЖК) предоставляются гражданам (в том числе и проживающим в РФ иностранным гражданам и лицам без гражданства, если это предусмотрено международными договорами РФ):

1) являющимся пользователями жилых помещений в качестве:

а) нанимателя жилого помещения государственного или муниципального жилищного фонда (например, по договору социального найма, по договору найма специализированного жилого помещения, см. о них комментарий к [ст. 60](#sub_60), [100](#sub_1000000), [104-108](#sub_104) ЖК). Кроме того, субсидия может быть предоставлена и гражданину, который пользуется жилым помещением социальной защиты по договору безвозмездного пользования (см. об этом [комментарий](#sub_109) к ст. 109 ЖК);

б) нанимателя по договорам найма жилых помещений частного жилищного фонда (например, когда один гражданин нанимает квартиру у другого гражданина - собственника этой квартиры);

в) члена ЖСК или жилищного кооператива (но не иного специализированного кооператива, указанного в [ч. 5 ст. 155](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=15505) ЖК);

г) собственника жилого помещения;

2) при условии, что расходы граждан на оплату жилого помещения и коммунальных услуг превышают величину, соответствующую максимально допустимой доле расходов граждан на оплату жилого помещения и коммунальных услуг в совокупном доходе семьи. При этом:

а) расходы на оплату жилого помещения и коммунальных платежей рассчитываются по следующей (условной!) формуле:

 Р = РСНП / РСС,

где: Р - размер расходов гражданина на оплату жилого помещения и коммунальных услуг, подлежащий определению; РСНП - размер регионального стандарта нормативной площади жилого помещения, используемой для расчета субсидий. Этот размер определяется отдельно в каждом из субъектов РФ; РСС - региональный стандарт стоимости жилищно-коммунальных услуг. Он определяется в каждом из субъектов РФ отдельно, исходя из нормативов, а также цен и тарифов, используемых для расчета платы за содержание и ремонт жилого помещения, коммунальные услуги для:

- нанимателей по договорам социального найма (см. о них и об отличиях от лиц, которые занимают жилое помещение по договорам найма специализированного жилого помещения, комментарий к [ст. 49](#sub_49), [60](#sub_60), [100-108](#sub_1000000) ЖК);

- указанных нанимателей, проживающих в жилых помещениях, уровень благоустройства, конструктивные и технические параметры которых соответствуют средним условиям в муниципальном образовании (а в г. Москве - средним общемосковским условиям);

б) максимально допустимая доля расходов граждан на оплату жилого помещения и коммунальных услуг в совокупном доходе семьи определяется в соответствии с федеральными законами (см. об этом [комментарий](#sub_158) к ст. 158 ЖК). В соответствии с [ст. 158](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=158) и [159](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=159) ЖК Правительство РФ приняло постановления : [N 761 от 14.12.05](http://garant.mipcnet.org/document?id=12043735&sub=0) "О предоставлении субсидий на оплату жилого помещения и коммунальных услуг" (вступило в силу 28.12.05) и [N 285 от 13.05.06](http://garant.mipcnet.org/document?id=12046936&sub=0) "Об утверждении Правил предоставления молодым семьям субсидий на приобретение жилья в рамках реализации подпрограммы "Обеспечение жильем молодых семей" федеральной целевой программы "Жилище" на 2002-2010 годы". До принятия этих актов, даже после 1 марта 2005 г. действовали (в той части, в которой не противоречат ЖК) акты Правительства РФ, изданные по данному вопросу, в частности:

- [постановление](http://garant.mipcnet.org/document?id=12036729&sub=0) Правительства РФ N 444 от 30.08.2004 "О предоставлении субсидий на оплату жилья и коммунальных услуг". Оно действовало до 30.12.05, после чего вступило в силу [постановление](http://garant.mipcnet.org/document?id=12043735&sub=0) Правительства РФ от 14.12.05 N 761 "О предоставлении субсидий на оплату жилого помещения и коммунальных услуг".Этот акт (в ред. от 18.06.07) - действует и в настоящее время;

- [постановление](http://garant.mipcnet.org/document?id=12036693&sub=0) Правительства РФ N 441 от 26.08.2004 "О федеральных стандартах оплаты жилья и коммунальных услуг и о порядке возмещения расходов на капитальный ремонт жилых помещений на 2005 г.". Однако с 13.09.05 [вступило в силу](http://garant.mipcnet.org/document?id=12141782&sub=0) постановление Правительства РФ N 541 от 29.08.05 "О федеральных стандартах оплаты жилого помещения и коммунальных услуг".

Кроме того, [приказом](http://garant.mipcnet.org/document?id=12049741&sub=0) Минрегиона N 58, Минздравсоцразвития N 403 от 26.05.06 утверждены [методические рекомендации](http://garant.mipcnet.org/document?id=12049741&sub=1000) по применению "Правил предоставления субсидий на оплату жилого помещения коммунальных услуг"

Конкретные размеры "максимально допустимой доли" расходов граждан на оплату жилого помещения и коммунальных услуг определяет каждый субъект РФ самостоятельно (с учетом федеральных законов и иных правовых актов РФ) применительно к собственным условиям;

в) для семьи со среднедушевым доходом ниже установленного в РФ прожиточного минимума максимально допустимая доля расходов уменьшается в соответствии с поправочным коэффициентом. Этот коэффициент рассчитывается по следующей (условной!) формуле:

 ПК = СДД / ПМ,

где: ПК - поправочный коэффициент, размер которого необходимо определить; СДД - среднедушевой доход семьи в данном субъекте РФ; ПМ - [прожиточный минимум](http://garant.mipcnet.org/document?id=3821257&sub=0). Он устанавливается по всей РФ, но может быть уточнен (в сторону увеличения!) в данном конкретном субъекте РФ.

2. Указанные в [ст. 159](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=159) субсидии:

1) предоставляются гражданину (из числа перечисленных в [ч. 2 ст. 159](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=15902)):

а) до 01.01.08 - по решениям ОМСУ (а в г. Москве и Санкт-Петербурге исполнение данной обязанности частично возлагалось на исполнительные органы власти этих городов). Однако после вступления в силу (с 01.01.08) изменений, внесенных в [ст. 159](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=159) Законом N 258 от 29.12.06 установлен, что субсидии предоставляются органами исполнительной власти субъектов РФ (либо учреждениями, специально управомоченными ими);

б) на основании письменного заявления. В заявлении необходимо указать всех совместно проживающих с ним членов семьи (в том числе и временно отсутствующих, см. о них комментарий к [ст. 69](#sub_69), [71](#sub_71) ЖК). К заявлению необходимо приложить документы, перечень которых устанавливается Правительством РФ;

в) путем перечисления на банковские счета граждан (т.е. выдача наличных сумм правилами [ст. 159](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=159) не предусмотрена). Перечисление сумм субсидий должно быть осуществлено до 10-го числа месяца, следующего за истекшим месяцем, если иной срок не установлен правилами [ч. 1 ст. 155](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=15501) ЖК. При несвоевременном перечислении сумм субсидий гражданин вправе потребовать их перечисления в судебном порядке и начисления процентов, предусмотренных в [ст. 395](http://garant.mipcnet.org/document?id=10064072&sub=395) ГК;

г) при отсутствии у него задолженности по оплате жилого помещения или коммунальных услуг (если есть задолженность хотя бы по одному платежу, в предоставлении субсидии может быть отказано). Впрочем, субсидия может быть предоставлена и при условии, если между гражданином (должником) и наймодателем заключено письменное соглашение о погашении задолженности;

2) могут быть предоставлены гражданину в порядке, установленном Правительством РФ. Последнее также устанавливает:

а) порядок определения размера субсидий;

б) условия приостановления предоставления субсидий;

в) основания и порядок прекращения предоставления субсидий;

г) порядок определения состава семьи гражданина - получателя субсидии (которая должна быть указана последним в заявлении о предоставлении ему субсидии);

д) порядок исчисления совокупного дохода указанной выше семьи;

е) особенности предоставления субсидий отдельным категориям граждан.

Следует учитывать, что и после 1 марта 2005 г. ранее принятые (по перечисленным выше вопросам) Правительством РФ акты продолжают действовать (см. о них выше, а также [комментарий](#sub_157) к ст. 157 ЖК), но лишь в той мере, в какой они не противоречат [ЖК](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=0) ([ст. 4](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038290&sub=4) Закона N 189).

3. Финансирование расходов на предоставление субсидий осуществляется:

1) до 01.01.08 - из местных бюджетов. Последним для этих целей должны были предоставляться субвенции из бюджета РФ. После 01.01.08 установлено, что такое финансирование осуществляется за счет бюджетов субъектов РФ

2) в г. Москве и Санкт-Петербурге - из бюджетов этих двух городов;

3) за счет финансовой помощи, которая может быть оказана тому или иному субъекту РФ из федерального бюджета. При этом такая помощь оказывается лишь исходя из учета федеральных стандартов (устанавливаемых Правительством РФ);

4) в порядке, установленном Правительством РФ, если субсидии предоставляются гражданам, которые проходят военную службу и проживают в закрытых военных городках.

4. В случаях пересмотра вступивших в законную силу судебных актов, следует иметь в виду, что:

1) до 01.01.08 при расчете размера субвенции предоставляемых местным бюджетам из бюджетов субъектов РФ необходимо было исходить из статистической информации (по формам, утверждаемым Росстатом) о распределении населения муниципального образования относительно уровней среднедушевых доходов и из региональных стандартов:

а) нормативной площади жилого помещения, используемой для расчета субсидий. Эти стандарты устанавливаются в соответствии с [ч. 6 ст. 159](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=15906) (см. выше);

б) стоимости жилищно-коммунальных услуг (дифференцированных в пределах данного субъекта РФ по муниципальным образованиям). При этом следует исходить из фактических размеров стоимости указанных услуг, отраженных в формах статистического учета;

в) максимально допустимой доли расходов на оплату жилого помещения и коммунальных услуг в совокупном доходе семьи (о порядке определения этой доли см. выше).

С 01.01.08 - данные положения (в части расчета размера субвенций) - отменены;

2) ОМСУ (в г. Москве и Санкт-Петербурге - уполномоченные органы исполнительной власти этих городов) может установить и иные (по сравнению с указанными выше) стандарты. Аналогично решается вопрос и при определении стоимости жилищно-коммунальных услуг, а также расчете максимально допустимой доли расходов граждан на оплату жилого помещения и коммунальных услуг в совокупном доходе семьи. Однако это допускается лишь в той мере, в какой:

а) улучшается положение граждан, получающих субсидии;

б) дополнительные расходы (вызванные применением таких стандартов) финансируются за счет средств данного местного бюджета.

5. Для правильного применения [ст. 159](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=159) см. также [письмо](http://garant.mipcnet.org/document?id=12053003&sub=0) Минрегиона РФ от 07.12.06 N 13241-РМ/07 "Об установлении региональных стандартов стоимости жилищно-коммунальных услуг, используемых при расчете субсидий на оплату жилого помещения и коммунальных услуг. См. также [комментарий](#sub_160) к ст. 160 ЖК.

[Статья 160.](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=160) Компенсации расходов на оплату жилых помещений и коммунальных услуг

1. Компенсация расходов на оплату жилья и коммунальных услуг (упомянутая в [ст. 160](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=160) ЖК) предоставляется:

1) лишь отдельным категориям граждан. Указанные категории, а также порядок и условия предоставления определяются:

а) федеральными законами (примером могут служить [ст. 2](http://garant.mipcnet.org/document?id=12025351&sub=2) Федерального закона N 2 от 10.02.2002 (в ред. от 29.12.2004) "О социальных гарантиях гражданам, подвергшимся радиационному воздействию вследствие ядерных испытаний на семипалатинском полигоне", [ст. 17](http://garant.mipcnet.org/document?id=10064504&sub=17) Федерального закона N 181 от 24.11.95 (в ред. от 29.12.2004) "О социальной защите инвалидов в Российской Федерации" и др.). Они сохраняются и после 1 марта 2005 г. ([ст. 8](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038290&sub=8) Закона N 189);

б) законами субъектов РФ (например, [ст. 6](http://garant.mipcnet.org/document?id=282231&sub=6) Закона г. Москвы N 70 от 03.11.2004 "О мерах социальной поддержки отдельных категорий жителей г. Москвы", [Законом](http://garant.mipcnet.org/document?id=12033440&sub=0) г. Москвы N 71 от 19.11.2003 "О стандарте максимально допустимой доли расходов на оплату жилищных и коммунальных услуг в совокупном доходе семьи" и др.);

в) иными правовыми актами (примером может служить [постановление](http://garant.mipcnet.org/document?id=12041782&sub=0) Правительства РФ N 541 от 29.08.2005 "О федеральных стандартах оплаты жилья и коммунальных услуг" и др.). См. также [письмо](http://garant.mipcnet.org/document?id=12053946&sub=0) Минобрнауки от 18.01.07 N МОН-П-92 "О вопросах участия РФ и субъекта РФ в финансировании мер социальной поддержки педагогических работников";

г) решениями ОМСУ (но в г. Москве и Санкт-Петербурге - только исполнительными органами власти этих городов);

2) за счет федерального бюджета, бюджета соответствующего субъекта РФ или за счет местных бюджетов.

2. Упомянутые выше компенсации:

1) обязательно включаются (т.е. их предоставляют не сверх, а в составе) в совокупный доход семьи (он применяется при расчете субсидий, см. об этом [комментарий](#sub_159) к ст. 159 ЖК);

2) носят индивидуальный характер (т.е. их нельзя передавать по наследству, а также отчуждать иным образом).

# Раздел VIII. Управление многоквартирными домами

Действие [раздела VIII](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=8000) распространяется также на отношения, возникшие из ранее заключенных договоров управления многоквартирными домами ([Федеральный закон](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038290&sub=0) от 29.12.2004 N 189-ФЗ).

[Статья 161.](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=161) Выбор способа управления многоквартирным домом

1. Анализ [ст. 161](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=161) позволяет сделать ряд важных выводов:

1) управление многоквартирным домом (т.е. домом, в котором две квартиры и более):

а) должно обеспечивать достижение целей, прямо перечисленных в [ч. 1 ст. 161.](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=16101) Однако при выборе способа управления могут быть сформулированы и другие цели, ст. 161 этому не препятствует;

б) может осуществляться различными способами:

- путем непосредственного управления собственниками помещений (в том числе и нежилых). См. об этом способе подробный [комментарий](#sub_164) к ст. 164 ЖК;

- путем создания ТСЖ, ЖСК, жилищного или иного специализированного кооператива. См. о данном способе управления подробный комментарий к [ст. 116-119](#sub_116), [144-148](#sub_144) ЖК;

- путем заключения договора с управляющей организацией (см. об этом способе управления [комментарий](#sub_162) к ст. 162 ЖК);

2) собственники помещений в многоквартирном доме обязаны (а не только наделены правом) выбрать один из указанных выше способов управления. Такой выбор:

а) осуществляется на общем собрании собственников помещений (оно проводится в порядке, предусмотренном в [ст. 44-48](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=44) ЖК, см. [комментарий](#sub_44) к ним);

б) оформляется решением общего собрания (которое, в свою очередь, отражается в протоколе);

3) решение о выборе способа управления (указанное выше) обязательно к исполнению всеми собственниками помещений в многоквартирном доме (даже теми, кто не принимал участия в работе общего собрания или голосовал против принятия решения). Общее собрание вправе выбрать способ управления многоквартирным домом (или изменить ранее выбранный способ: данное положение введено в [ч. 3 ст. 161](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=16103) [Законом](http://garant.mipcnet.org/document?id=12051297&sub=111) N 251 от 29.12.06 и вступило в силу с 31.12.06) в любое время, приняв соответствующее решение;

4) правила [ст. 161](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=161) (как, впрочем, и положения [ст. 162-165](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=162) ЖК) распространяются также на отношения, которые возникли из ранее заключенных (т.е. до 1 марта 2005 г.) договоров управления многоквартирными домами ([ст. 9](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038290&sub=9) Закона N 189).

2. ОМСУ (а в г. Москве и Санкт-Петербурге - уполномоченные органы исполнительной власти этих двух городов) по месту нахождения многоквартирного дома:

1) должны провести открытый конкурс по отбору управляющей организации. Такой конкурс:

а) может быть проведен, если собственники помещений в многоквартирном доме самостоятельно (в течение года до проведения указанного конкурса) не выбрали один из перечисленных выше способов управления домом.

Аналогичные последствия наступают и в случае, если принятое общим собранием собственников помещений решение о выборе способа управления данным многоквартирным домом не было реализовано (т.е. фактически осталось на бумаге). Такие же правила предусмотрены в [ст. 18](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038290&sub=18) Закона N 189;

б) проводится в порядке, установленном Правительством РФ В настоящее время следует руководствоваться [постановлением](http://garant.mipcnet.org/document?id=12044905&sub=0) Правительства РФ N 75 от 06.02.06 "О порядке проведения органами местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом" Этим актом утверждены "[Правила](http://garant.mipcnet.org/document?id=12044905&sub=1000) проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом" (правила вступают в силу с 01.01.07.) Установлено, что указанные конкурсы должны быть проведены до 01.07.07. В практике возникли вопросы:

- не противоречат ли положения [ч. 4 ст. 161](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=16104) нормам ГК о порядке проведения конкурса? Безусловно, противоречия между ст. 161 ЖК и [ст.447-449](http://garant.mipcnet.org/document?id=10064072&sub=447), [1057](http://garant.mipcnet.org/document?id=10064072&sub=1057), [1058](http://garant.mipcnet.org/document?id=10064072&sub=1058) ГК налицо, и их следует устранить. Впредь до этого необходимо руководствоваться нормами ГК: они имеют приоритет ([ст. 3](http://garant.mipcnet.org/document?id=10064072&sub=3) ГК);

- подлежат до 01.01.07 ли применению правовые акты (посвященные проведению конкурса), принятые Правительством РФ и госорганами субъектов РФ до 1 марта 2005 г.? Эти акты могут быть применены лишь в той мере, в какой не противоречат нормам ЖК ([ст. 4](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038290&sub=4) Закона N 189);

в) служит основанием и предпосылкой заключения договора управления многоквартирным домом с управляющей организацией. При этом:

- договор должен быть обязательно заключен с победителем открытого конкурса;

- собственники помещений направляют победителю конкурса проект договора управления многоквартирным домом (полученный от ОМСУ или госоргана);

- если в течение 30 календарных дней победитель конкурса не представит протокола разногласий, то считается, что он согласен с проектом договора;

- если будет составлен протокол разногласий, то собственники помещений вправе согласиться с этими разногласиями либо передать спор о заключении договора в суд в течение 30 дней с момента передачи им протокола разногласий;

- если одна из сторон уклоняется от заключения договора, другая сторона вправе обратиться в суд с требованием о понуждении заключить договор ([ст. 445](http://garant.mipcnet.org/document?id=10064072&sub=445) ГК);

- проект договора может быть разработан (и согласован с ОМСУ) и управляющей организацией (в этом случае именно она направляет его собственникам помещений);

2) должны (не позднее 10 календарных дней, отсчитываемых со дня, следующего за днем проведения открытого конкурса) письменно уведомить собственников помещений в многоквартирном доме:

а) о результатах проведенного открытого конкурса;

б) об условиях договора управления многоквартирным домом (этот документ затем направляется одной из сторон в качестве проекта договора, упомянутого выше);

3) до 31.12.06 обязаны были не позднее чем через 1 календарный год (отсчитываемый со дня, следующего за днем заключения договора управления многоквартирным домом):

а) созвать общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме (в соответствии со [ст. 45-48](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=45) ЖК);

б) поставить на собрании вопрос о том, избрать ли новый способ управления многоквартирным домом или по-прежнему использовать данный способ управления (т.е. путем заключения договора с управляющей организацией).

После вступления в силу (с 31.12.06) изменений, внесенных в ч. 6 ст. 161 [Законом](http://garant.mipcnet.org/document?id=12051297&sub=113) N 251 от 29.12.06 установлено, что ОМСУ не позднее чем за 1 календарный месяц до окончания срока действия договора (указанного в [ч. 5 ст. 161](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=16105) ЗК) обязан созвать собрание собственников помещений в многоквартирном доме для решения вопроса о выборе способа управления домом (если такой способ не был ранее выбран в соответствии с правилами [ч. 3 ст. 161](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=16103) ЗК см. об этом выше);

4) с 31.12.06 (после вступления в силу изменений, внесенных в [ст. 161](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=161) [Законом](http://garant.mipcnet.org/document?id=12051297&sub=11) N 251 от 29.12.06) установлено также, что открытый конкурс - должен быть проведен (т.е. это уже не право, а обязанность!), если до окончания срока действия ранее заключенного (тоже по результатам открытого конкурса!) договора на управление многоквартирным домом не был выбран (независимо от причин!) способ управления данным домом. Аналогично решается вопрос и в случаях, когда ранее принятое решение о выборе способа управления домом по какой либо причине не было реализовано. Указанные обстоятельства следует учитывать при пересмотре вступивших в законную силу (в т.ч. до 31.12.06) судебных актов. См. также письма Минрегиона [от 20.12.06 N 14316-РМ/07](http://garant.mipcnet.org/document?id=2207347&sub=0) и [N 14313-РМ/07](http://garant.mipcnet.org/document?id=2207343&sub=0).

3. Ряд важных процедурных правил содержат [ч. 7-9 ст. 161](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=16107):

1) любой собственник помещения (в том числе и нежилого) вправе обратиться в суд с требованием к ОМСУ (госоргану) выбрать управляющую организацию (путем проведения открытого конкурса);

2) по общему правилу заключение договора управления многоквартирным домом без проведения открытого конкурса не допускается. Лишь в случае признания судом конкурса несостоявшимся допускается заключение данного договора и без проведения повторного открытого конкурса;

3) договор управления можно заключить лишь с одной управляющей организацией (или одним индивидуальным предпринимателем, см. об этом [комментарий](#sub_162) к ст. 162 ЖК): недопустимо заключение такого договора с двумя и более управляющими организациями.

[Статья 162.](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=162) Договор управления многоквартирным домом

1. Применяя [ст. 162](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=162), нужно иметь в виду следующие важные обстоятельства:

1) она посвящена одному из способов управления многоквартирным домом, а именно путем заключения специального договора управления таким домом (о способах, указанных выше, см. [комментарий](#sub_88) к ст. 88 ЖК);

2) договор управления многоквартирным домом заключается:

а) либо путем проведения открытого конкурса (в случае, если собственники помещений в многоквартирном доме в течение года до проведения указанного конкурса самостоятельно не заключили такой договор (см. [комментарий](#sub_16104) к ч. 4-6 ст. 161 ЖК) или не выбрали иной способ управления домом);

б) либо после того, как собственники помещений на общем собрании приняли решение о выборе данного способа управления и управляющей организации. В этом случае договор управления многоквартирным домом заключается:

- с каждым из собственников помещений (по отдельности!);

- на условиях, указанных в решении общего собрания (такое решение принимается и оформляется в соответствии со [ст. 45-48](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=45) ЖК, см. [комментарий](#sub_45) к ним);

3) в соответствии со [ст. 9](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038290&sub=9) Закона N 189 действие правил [ст. 162](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=162) ЖК распространяется также на отношения, возникшие из ранее заключенных договоров управления многоквартирными домами (т.е. до 1 марта 2005 г.).

2. Договор управления многоквартирным домом (упомянутый в комментируемой [статье](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=162)):

1) должен быть заключен только в письменной форме. При этом:

а) из всех разновидностей письменной формы договора (указанных в [ст. 434](http://garant.mipcnet.org/document?id=10064072&sub=434), [438](http://garant.mipcnet.org/document?id=10064072&sub=438) ГК) данный договор заключается только путем составления одного документа (в необходимом количестве экземпляров), подписанного сторонами;

б) ни в [ГК](http://garant.mipcnet.org/document?id=10064072&sub=0), ни в [Законе](http://garant.mipcnet.org/document?id=11801341&sub=0) о недвижимости нет норм, требующих государственной регистрации данного договора;

2) подписывается с одной стороны управляющей организацией. В качестве таковой для целей ЖК (но не более!) может выступить либо юридическое лицо (независимо от организационно-правовой формы), либо индивидуальный предприниматель (вывод основан на систематическом толковании [ст. 162](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=162) и [ч. 4 ст. 155](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=15504), см. [комментарий](#sub_15504) к ним). В практике возник вопрос: вправе ли некоммерческая организация выступать в качестве управляющей организации? Систематическое толкование [ст. 48-50](http://garant.mipcnet.org/document?id=10064072&sub=48) ГК, [ст. 24](http://garant.mipcnet.org/document?id=10005879&sub=24) Закона о некоммерческих организациях и [ст. 155](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=155) ЖК позволяет утвердительно ответить на этот вопрос;

3) подписывается и другой стороной данного договора. В качестве таковой может выступать:

- либо ТСЖ (в лице своих органов управления, см. об этом [комментарий](#sub_144) к ст. 144-148 ЖК);

- либо ЖСК, жилищный или другой специализированный потребительский кооператив (через свои органы управления, см. о них [комментарий](#sub_115) к ст. 115-119 ЖК);

- либо собственники помещений в многоквартирном доме (см. об этом выше);

4) предполагает, что управляющая организация (а многоквартирный дом может управляться только одной управляющей организацией) в течение обусловленного срока (см. об этом ниже) обязуется оказывать услуги или выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома (о том, какие объекты входят в состав общего имущества, см. [комментарий](#sub_36) к ст. 36 ЖК), предоставлять коммунальные услуги (например, по водо-, газо- и теплоснабжению и т.д.). Кроме того, управляющая организация вправе осуществлять и любую иную деятельность, направленную на достижение целей управления данным многоквартирным домом;

5) является возмездным: дело в том, что указанные выше обязанности управляющая организация выполняет за плату;

6) должен содержать существенные условия (т.е. отсутствие хотя бы одного из них означает, что данный договор не заключен, [ст. 432](http://garant.mipcnet.org/document?id=10064072&sub=432) ГК), прямо перечисленные в [п. 1-4 ч. 3 ст. 162](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=162031).

3. Важные особенности договора управления многоквартирным домом предусмотрены в [ч. 4-8 ст. 162.](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=16204) Установлено, в частности, что данный договор:

1) по существу является публичным ([ст. 426](http://garant.mipcnet.org/document?id=10064072&sub=426) ГК): дело в том, что условия этого договора должны быть установлены одинаковыми для всех собственников помещений (включая и нежилые) в многоквартирном доме;

2) может быть заключен на срок не менее 1 года и не более чем на 5 лет (т.е. срок является существенным условием договора); о том, что после истечения года с момента заключения договора управления многоквартирным домом по результатам открытого конкурса должно быть созвано общее собрание многоквартирного дома (с целью решения вопроса о выборе способа управления домом), см. [ч. 6 ст. 161](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=16106) ЖК Впрочем, после вступления в силу (с 31.12.06) изменений, внесенных в [ст. 162](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=162) [Законом](http://garant.mipcnet.org/document?id=12051297&sub=12) N 251 от 29.12.06 установлено, что в случае, если договор был заключен после получения собственниками помещений уведомления от ОМСУ (о результатах открытого конкурса, проведенного в соответствии с [ч. 4 ст. 161](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=16104) ЖК и "[Правилами](http://garant.mipcnet.org/document?id=12044905&sub=1000) проведения ОМСУ открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом", утв. [постановлением](http://garant.mipcnet.org/document?id=12044905&sub=0) Правительства РФ от 06.02.06 N 75 (в ред. от 18.07.07) срок договора должен быть не менее 1 года и не более 3 лет (о возможности расторжении такого договора в одностороннем порядке см. ниже, а также [комментарий](#sub_161) к ст. 161 ЖК);

3) считается продленным (на тот же срок и на таких же условиях, которые действовали ранее), если ни одна из сторон не заявила о прекращении договора по истечении срока его действия. Такое заявление сторона (заинтересованная в прекращении договора) должна сделать в письменной форме;

4) может быть (уже после заключения) изменен или дополнен. В соответствии со [ст. 452](http://garant.mipcnet.org/document?id=10064072&sub=452) ГК и изменение, и дополнение, и расторжение данного договора осуществляются только в письменной форме;

5) предполагает, что по общему правилу управляющая организация обязана приступить к исполнению своих договорных обязанностей не позднее 30 календарных дней, отсчитываемых со дня, следующего за днем подписания договора.

4. [Части 8.1](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=162081) и [8.2](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=162082) введены в ст. 162 [Законом](http://garant.mipcnet.org/document?id=12051297&sub=122) N 251 от 29.12.06 и вступили в силу с 31.12.06. Установлено, что собственники помещений (в т.ч. нежилых!) в многоквартирном доме вправе отказаться от исполнения\* договора управления многоквартирным домом в одностороннем порядке (т.е. налицо существенное изъятие из общих правил [ст. 450](http://garant.mipcnet.org/document?id=10064072&sub=450) ГК) в случаях, когда:

1) договор был заключен по результатам открытого конкурса в соответствии с [ч. 4 ст. 161](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=16104) ЗК (см. выше). Однако при этом договор можно расторгнуть лишь по истечении каждого (из трех лет!) последующего года (отсчет срока начинается со дня заключения договора, например, договор может быть расторгнут по окончании второго года со дня его заключения) при условии, что общее собрание многоквартирного дома приняло (в порядке установленном в [ст. 44-48](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=44) ЖК, см. [комментарий](#sub_44) к ним) решение о выборе или изменении способа управления домом;

2)управляющая организация не выполняет (независимо от причин, за исключением случаев, когда такое неисполнение наступило по вине самих собственников иной вывод противоречил бы [ст. 10](http://garant.mipcnet.org/document?id=10064072&sub=10), [404](http://garant.mipcnet.org/document?id=10064072&sub=404), [406](http://garant.mipcnet.org/document?id=10064072&sub=406) ГК) условий договора.

Для правильного применения [ч. 8-11 ст. 162](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=16208) ЖК см. также письма Минрегиона РФ: [от 03.05.07 N 8326-РМ/07](http://garant.mipcnet.org/document?id=2207387&sub=0) "О разъяснении Правил предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденных постановлением Правительства РФ от 23.05.06 N 307 в части заключения договоров между ресурсоснабжающими организациями, исполнителями коммунальных услуг и собственниками жилых домов и помещений в многоквартирных домах"; [от 20.12.06 N 14316-РМ/07](http://garant.mipcnet.org/document?id=2207347&sub=0) "О передаче многоквартирных домов при выборе способа управления"; [от 20.12.06 N 14313-РМ/07](http://garant.mipcnet.org/document?id=2207343&sub=0) "О передаче технической документации на многоквартирный дом".

5. В [ч. 9-11 ст. 162](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=16209) императивно установлено, что:

1) в многоквартирных домах, в которых созданы:

а) ТСЖ, управление осуществляется в соответствии со [ст. 144-148](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=144) ЖК, см. [комментарий](#sub_144) к ним;

б) ЖСК, жилищный кооператив, иной специализированный потребительский кооператив, управление осуществляется в соответствии со [ст. 114-119](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=114) ЖК (см. [комментарий](#sub_114) к ним);

2) управляющая организация не позднее чем за 30 календарных дней до дня прекращения договора обязана совершать действия, прямо перечисленные в [ч. 10 ст. 162.](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=162010) В противном случае она должна будет возместить причиненные другой стороне убытки ([ст. 15](http://garant.mipcnet.org/document?id=10064072&sub=15) ГК);

3) управляющая организация представляет собственникам помещений многоквартирного дома ежегодный отчет:

а) в письменной форме;

б) не позднее 31 марта года, следующего за истекшим (если иной срок не установлен в договоре).

[Статья 163.](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=163) Управление многоквартирным домом, находящимся в государственной или муниципальной собственности

1. Специфика правил [ст. 163](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=163) состоит в том, что:

1) они посвящены лишь управлению многоквартирным домом, все помещения в котором (т.е. и жилые, и нежилые, в том числе вспомогательные, встроенные, пристроенные и т.п.) принадлежат на праве собственности:

а) РФ (т.е. находятся в федеральной собственности и учитываются в составе федерального имущества);

б) субъекту РФ или муниципальному образованию;

в) одновременно РФ и субъекту РФ;

г) одновременно государству (например, субъекту РФ) и муниципальному образованию;

2) в соответствии с ними порядок управления таким домом определяется соответственно:

а) Правительством РФ, уполномоченным органом субъекта РФ; ОМСУ;

б) совместным правовым актом, принятым Правительством РФ и уполномоченным органом субъекта РФ.

Кроме того, впредь до принятия новых правовых актов сохраняют (и после 1 марта 2005 г.) силу ранее изданные правовые акты по данному вопросу (но лишь в части, не противоречащей нормам [ЖК](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=1000000)).

2. Управление многоквартирным домом, все помещения в котором находятся в собственности РФ, субъекта РФ или муниципального образования, осуществляется путем заключения договора управления многоквартирным домом (о форме и существенных условиях такого договора см. подробный [комментарий](#sub_162) к ст. 162 ЖК) с управляющей организацией (или с индивидуальным предпринимателем, который оказывает услуги в области управления многоквартирными домами), выбранной:

1) по результатам открытого конкурса. Этот конкурс должен быть проведен в соответствии с [ч. 4](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=16204) и [5 ст. 162](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=16205) ЖК, [ст. 445-448](http://garant.mipcnet.org/document?id=10064072&sub=445) ГК, [ст. 18](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038290&sub=18) Закона N 189 (см. об этом подробный [комментарий](#sub_162) к ст. 162 ЖК);

2) без проведения конкурса, если таковой конкурс (по основаниям, предусмотренным в [ст. 447-449](http://garant.mipcnet.org/document?id=10064072&sub=447) ГК) был признан судом недействительным или если в конкурсе участвовала лишь одна управляющая организация (вследствие чего конкурс был признан несостоявшимся). См. об этом также в книге: Гуев А.Н. Постатейный комментарий к части 1 ГК РФ. М.: Экзамен, 2006.

[Статья 164.](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=164) Непосредственное управление многоквартирным домом собственниками помещений в таком доме

1. Комментируемая статья:

1) посвящена самостоятельному способу (о разновидностях таких способов см. [комментарий](#sub_161) к ст. 161 ЖК) управления многоквартирным домом, а именно непосредственному управлению домом собственниками помещений (и жилых, и нежилых);

2) устанавливает, что при данном способе управления многоквартирным домом собственники помещений заключают договоры:

а) оказания услуг по содержанию и(или) проведению работ по ремонту общего имущества дома. При этом:

- должны быть заключены либо договора подряда ([ст. 702-729](http://garant.mipcnet.org/document?id=10064072&sub=20702), [740-757](http://garant.mipcnet.org/document?id=10064072&sub=20740) ГК), либо договора возмездного оказания услуг ([ст. 779-783](http://garant.mipcnet.org/document?id=10064072&sub=779) ГК);

- указанные договоры заключаются с организациями и гражданами (в том числе и предпринимателями), которые осуществляют соответствующую деятельность (например, по ремонту помещений, по остеклению домов и т.д.);

- в качестве заказчика в таких договорах (т.е. одной из сторон договора) выступают одновременно все или большинство собственников помещений;

- указанный договор может быть заключен лишь на основании решения общего собрания собственников жилого помещения (оно принимается и оформляется в соответствии со [ст. 45-48](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=45) ЖК, см. [комментарий](#sub_45) к ним);

б) поставки газа, электро-, водо- и теплоснабжения и т.п. При этом такой договор заключается:

- в соответствии со [ст. 539-548](http://garant.mipcnet.org/document?id=10064072&sub=20539) ГК и другими законами, иными правовыми актами, изданными в развитие этих норм ГК;

- с организациями, осуществляющими поставку газа, электроэнергии и т.д. (например, в Москве это Мосэнерго, Мосводоканал, Мосгортепло и т.д.);

- с каждым собственником помещения отдельно, от своего имени (т.е. тут собственники одновременно на стороне покупателя не выступают).

2. В изъятие из изложенных выше общих правил решением общего собрания собственников помещений (оно должно быть принято в соответствии со [ст. 45-48](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=45) ЖК и оформлено протоколом) может быть предусмотрено, что при заключении указанных выше договоров от имени собственников помещения договоры может заключать:

1) один из собственников помещений (его полномочия подтверждаются решением общего собрания или доверенностью);

2) любое физическое или юридическое лицо, уполномоченное доверенностью (она составляется в простой письменной форме) от имени всех или большинства собственников.

[Статья 165.](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=165) Создание органами местного самоуправления условий для управления многоквартирными домами

1. ОМСУ (а в г. Москве и Санкт-Петербурге - органы исполнительной власти этих городов: это вытекает из [ст. 13](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=13), [14](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=14) ЖК, см. [комментарий](#sub_13) к ним):

1) обязаны (а не только наделены правом):

а) обеспечивать равные условия для деятельности любых управляющих организаций (или индивидуальных предпринимателей), оказывающих услуги управления многоквартирным домом;

б) содействовать повышению квалификации (в том числе путем проведения семинаров, курсов, иных форм обучения) сотрудников управляющих организаций, ТСЖ, ЖСК, иных кооперативов, других лиц, намеренных осуществлять деятельность по управлению многоквартирными домами;

2) могут (т.е. вправе, но не обязаны) выделять управляющим организациям (ТСЖ, кооперативам) бюджетные средства на проведение (в соответствии со [ст. 88](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=88) ЖК, см. [комментарий](#sub_88) к ней) капитального ремонта многоквартирных домов.

2. ОМСУ (а в г. Москве и Санкт-Петербурге - уполномоченные органы исполнительной власти этих городов), а также управляющие организации обязаны (а не только наделены правом) предоставлять гражданам информацию (в письменной форме, в сроки, указанные в [ст. 155](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=155) ЖК, см. [комментарий](#sub_155) к ней):

1) по запросам указанных граждан. Кроме того (даже при отсутствии запроса), они информируют об изменениях цен и тарифов;

2) об установленных ценах и тарифах на услуги и работы по содержанию и ремонту многоквартирных домов и жилых помещений в них. В практике возник вопрос: должна ли такая информация предоставляться по запросу собственника нежилого помещения? На этот вопрос следует дать утвердительный ответ;

3) о размерах оплаты, об объеме и качестве услуг, иную информацию, указанную в [ч. 2 ст. 165](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=16502) ЖК.

3. Для правильного применения [ст. 165](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=165) нужно также учесть:

1) правила [ст. 9](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038290&sub=9) Закона N 189 (о том, что действие [ст. 165](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=165) ЖК распространяется также на отношения, возникшие из договоров управления многоквартирными домами, заключенных до 1 марта 2005 г.);

2) правила [ст. 8](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038290&sub=8) Закона N 189 о том, что до внесения изменений в федеральные законы и иные правовые акты в части замены порядка предоставления льгот по оплате жилых помещений и коммунальных услуг на порядок их предоставления в соответствии со [ст. 160](http://garant.mipcnet.org/document?id=12038291&sub=160) ЖК (см. [комментарий](#sub_160)) сохраняется прежний порядок предоставления указанных льгот, действовавший до 01.03.2005 г.

# Эпилог

Уважаемые читатели! Это эпилог не только к книге, которую вы держите в руках, а ко всем ранее написанным мною книгам (см. [Приложение](#sub_10000)). Согласитесь, что получился более чем внушительный список. К этому моменту мы с вами шли долгих 12 лет. Все эти годы меня вдохновляли ваши письма, вопросы, пожелания, наконец, проявленный вами интерес (все это позволяет считать вас соавторами этих книг).

Выражаю глубокую благодарность руководителям и редакторам, изготовителям оригинал-макетов, корректорам, техническим редакторам и другим сотрудникам издательств "Бек", "Инфра-М", "Контракт", "ЮКАНГ", "Юрайт", "Экзамен" и особенно издательства "Дело" (с которым в последние годы мы сотрудничали наиболее плодотворно).

Наступил волнительный момент расставания: и хотя мне чуть больше 50 лет, в дальнейшем я не намерен комментировать новые кодексы (собственно, их уже не осталось). Однако два исключения все же будут сделаны: во-первых, я, безусловно, систематически буду вносить изменения и дополнения в ранее написанные комментарии, а во-вторых, прокомментирую [ч. 4](http://garant.mipcnet.org/document?id=10064072&sub=40000) Гражданского кодекса (если она наконец будет принята). Вся дальнейшая моя деятельность будет связана с практической юриспруденцией. И конечно, я по-прежнему готов отвечать на ваши вопросы, письма, звонки.

Желаю вам, уважаемые читатели, всяческих успехов в это трудное для нашей страны время.

С уважением,

А.Н. Гуев

# Приложение

# Список основных книг,написанных А.Н. Гуевым в 1993-2005 гг.

1. Постатейный комментарий части 1 ГК РФ. 3-е изд. М., 2003.

2. Постатейный комментарий части 2 ГК РФ. 4-е изд. М., 2003.

3. Постатейный комментарий части 3 ГК РФ. 1-е изд. М., 2002.

4. Комментарий гражданского законодательства, не вошедший в ГК РФ. 2-е изд. М., 2002.

5. Комментарий к постановлениям Пленума Верховного Суда РФ по гражданским делам. М., 2002.

6. Постатейный комментарий к ГПК РФ. 2-е изд. 1 М., 2003.

7. Постатейный комментарий к части 1 НК РФ. 3-е изд. М., 2002.

8. Постатейный комментарий к части 2 НК РФ (книга 1). М., 2002. Гл. 21-24.

9. Постатейный комментарий к части 2 НК РФ (книга 2). М., 2002. Гл. 25-27.

10. Постатейный комментарий к части 2 НК РФ (книга 3). М., 2003.

11. Постатейный комментарий к АПК РФ. М., 2003.

12. Постатейный комментарий к УПК РФ. 2-е изд. М., 2003.

13. Постатейный комментарий Трудового кодекса РФ. М., 2003.

14. Постатейный комментарий Земельного кодекса РФ. 2-е изд. М., 2003.

15. Постатейный комментарий УК РФ (для предпринимателей). 3-е изд. М., 2003.

16. Постатейный комментарий Таможенного кодекса РФ. М., 2004.

17. Постатейный комментарий НК РФ (книги 1-4). М., 2005.

18. Постатейный комментарий Основ гражданского законодательства Союза ССР и республик. 2-е изд. М., 1993.

19. Постатейный комментарий КЗоТ РФ. 3-е изд. М., 1999.

20. Постатейный комментарий к АПК РФ. М., 2001.

21. Постатейный комментарий к ГПК РСФСР. 2-е изд. М., 2001.

22. [Постатейный комментарий Семейного кодекса РФ](http://garant.mipcnet.org/document?id=5546096&sub=0). М., 2004.

23. Комментарий законодательства об ответственности за неуплату страховых взносов. М., 2004.

24. Постатейный комментарий к Федеральному закону "О государственных и муниципальных унитарных предприятиях". М., 2004.

25. Постатейный комментарий Жилищного кодекса РФ. М., 2005.

26. Гражданское право: Учебник: В 3 т. М., 2003.