

К. В. Тимофеева

Юридический СПРАВОЧНИК



НА ВСЕ
СЛУЧАИ
ЖИЗНИ

2-е издание

 ПИТЕР®

Ксения Викторовна Тимофеева

Юридический справочник

на все случаи жизни

Текст предоставлен правообладателем.

http://www.litres.ru/pages/biblio_book/?art=584675

Тимофеева К. В. Юридический справочник на все случаи жизни: Питер;

Санкт-Петербург; 2009

ISBN 978-5-388-00744-5

Аннотация

В современной жизни человеку необходимо знание своих прав и умение применять нормы законодательства. Сталкиваясь в повседневной жизни с произволом государственных служащих, мы даже не представляем, как часто нас вводят в заблуждение. Настоящее издание поможет вам заявить о своих правах и отстоять их. Автор – практикующий адвокат, и знает, с какими трудностями приходится сталкиваться каждому гражданину. В книге рассмотрены основные проблемы трудового права, семейного, жилищного, права собственности, наследства и завещания, права потребителей и владельцев садовых участков и многое другое. Издание предназначено для широкого круга читателей.

Содержание

Введение	7
Глава 1. Жилищное право	9
1. Общие положения	9
Что такое жилое помещение?	9
Что такое жилищный фонд?	11
2. Перепланировки жилого помещения	14
Как оформляется переустройство и перепланировка жилого помещения?	15
Что такое самовольные переустройство и перепланировка жилого помещения и какие последствия они влекут?	18
3. Право собственности на жилые помещения	20
Какие права и обязанности предоставлены собственнику жилого помещения?	20
Какие лица относятся к членам семьи собственника жилого помещения?	21
Каковы последствия прекращения семейных отношений с собственником жилого помещения?	22
Каковы правила пользования жилым помещением, предоставленным по завещательному отказу?	24
Как можно выселить гражданина, чье	25

право пользования жилым помещением прекращено?	
4. Общее имущество собственников помещений в многоквартирном доме. Общее собрание таких собственников	28
Что относится к общему имуществу собственников в многоквартирном доме?	28
Как определяется доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме?	30
Чем регламентировано право собственности на общее имущество собственников комнат в коммунальной квартире?	31
Какие вопросы входят в компетенцию общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме?	33
Как проводится общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме?	34
5. Договор социального найма жилого помещения	36
Какое жилье предоставляется по договору социального найма?	36
Что такое норма предоставления и учетная норма жилого помещения?	37

Какие категории лиц могут быть признаны нуждающимися в жилых помещениях, предоставляемых по договорам социального найма?	38
Как организован по новому Жилищному кодексу учет нуждающихся в улучшении жилищных условий?	40
В каком случае возможно снятие граждан с учета в качестве нуждающихся в жилищных условиях?	42
Как происходит предоставление жилого помещения по договору социального найма?	44
Кому предоставляются освободившиеся жилые помещения в коммунальной квартире?	46
Какие обязательства следуют из договора социального найма и как осуществляется пользование жилым помещением?	47
Кто относится к членам семьи нанимателя и каков статус этих лиц?	50
Кто может быть вселен нанимателем в качестве члена семьи и как это происходит?	51
Как можно произвести обмен жилыми помещениями, предоставленными по	52

договорам социального найма?	
В каких случаях обмен может быть признан недействительным?	56
В каком случае может быть расторгнут договор социального найма?	57
В каких случаях возможно выселение граждан из жилых помещений, предоставленных по договорам социального найма?	58
6. Жилищно-строительные кооперативы	62
Что такое жилищный кооператив?	62
Кто может быть членом жилищного кооператива?	63
Как организуется жилищный кооператив?	64
Какие положения содержит устав жилищного кооператива?	65
Как организуется управление жилищным кооперативом?	65
Конец ознакомительного фрагмента.	68

Ксения Викторовна Тимофеева

Юридический справочник на все случаи жизни

Введение

В жизни каждого человека достаточно часто возникают ситуации, когда ему требуются хотя бы минимальные правовые знания. Конечно, в ряде случаев необходимо обратиться со своим вопросом к профессиональному юристу, чтобы получить грамотную консультацию на интересующую тему. Кроме того, можно изучить эту тему самостоятельно. Здесь имеется одна трудность: законы и другие нормативные акты составлены без адаптации для непрофессионала. Поэтому простое знакомство с текстом закона может быть для человека, не разбирающегося хотя бы в азах юриспруденции, бесполезно.

В данном справочнике адаптированно для обычного, неподготовленного читателя рассказывается о наиболее проблемных вопросах гражданского, жилищного, трудового и семейного законодательства, о том, как гражданин может об-

ратиться в суд за защитой своих прав, как можно заключить соглашение с адвокатом и по каким правилам рассматриваются гражданские дела.

Глава 1. Жилищное право

1. Общие положения

В настоящее время основным нормативным актом, регламентирующим вопросы жилищной сферы, является Жилищный кодекс РФ от 29 декабря 2004 г. № 188-ФЗ¹, вступивший в силу с 1 марта 2005 г. В каждом субъекте РФ должен быть принят специальный пакет документов, посвященных правовому регулированию жилищных отношений. В Санкт-Петербурге, например, эта работа происходила в период с весны 2005 по лето 2007 г.

Что такое жилое помещение?

Часть 2 ст. 15 ЖК раскрывает такое важное понятие, как жилое помещение. Жилым помещением признается изолированное помещение, которое является недвижимым имуществом и пригодно для постоянного проживания граждан (отвечает установленным санитарным и техническим правилам и нормам, иным требованиям законодательства РФ). Общая площадь жилого помещения состоит из суммы пло-

¹ Российская газета. 2005. 12 января.

щадей всех частей такого помещения (комнат), включая площадь помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в жилом помещении, за исключением балконов, лоджий, веранд и террас.

К жилым помещениям ч. 1 ст. 16 ЖК относит:

- 1) жилой дом, часть жилого дома;
- 2) квартиру, часть квартиры;
- 3) комнату.

Жилой дом – это индивидуально-определенное здание, которое состоит из комнат, а также помещений вспомогательного использования.

Квартира – это структурно обособленное помещение в многоквартирном доме, обеспечивающее возможность прямого доступа к помещениям общего пользования в таком доме и состоящее из одной или нескольких комнат, а также помещений вспомогательного использования.

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

Назначение жилого помещения предусмотрено ст. 17 ЖК. Основным назначением, естественно, является непосредственное проживание граждан. Также в ст. 17 названы два вида деятельности, которая может осуществляться в жилом помещении:

● профессиональная деятельность (например, Федеральный закон «Об адвокатской деятельности и адвокатуре в РФ» разрешает размещение адвокатского кабинета в жилом помещении);

● индивидуальная предпринимательская деятельность, не связанная с промышленным производством какой-либо продукции.

Использование жилого помещения в таких целях разрешено, если это не нарушает права и законные интересы других граждан (в первую очередь соседей) и требования, которым должно отвечать жилое помещение.

В ст. 18 ЖК закреплено правило о том, что право собственности и иные вещные права на жилые помещения подлежат государственной регистрации в случаях, предусмотренных Гражданским кодексом РФ, Федеральным законом о регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, Жилищным кодексом².

Что такое жилищный фонд?

Новый Жилищный кодекс разделил весь жилищный фонд (совокупность всех жилых помещений, находящихся на территории РФ) на несколько видов в зависимости от формы собственности:

² Подробно этот вопрос рассмотрен в главе 4 «Сделки с недвижимостью». — *Примеч. авт.*

1) частный жилищный фонд – совокупность жилых помещений, находящихся в собственности граждан и в собственности юридических лиц;

2) государственный жилищный фонд – совокупность жилых помещений, принадлежащих на праве собственности Российской Федерации (жилищный фонд РФ), и жилых помещений, принадлежащих на праве собственности субъектам Российской Федерации (жилищный фонд субъектов РФ);

3) муниципальный жилищный фонд – совокупность жилых помещений, принадлежащих на праве собственности муниципальным образованиям.

Кроме того, в зависимости от целей использования жилищный фонд подразделяется на:

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

2) специализированный жилищный фонд – совокупность предназначенных для проживания отдельных категорий граждан и предоставляемых по правилам раздела IV ЖК жилых помещений государственного и муниципального жилищных фондов (общежития и пр.);

3) индивидуальный жилищный фонд – совокупность жилых помещений частного жилищного фонда, которые используются гражданами – собственниками таких помещений

для своего проживания, проживания членов своей семьи и (или) проживания иных граждан на условиях безвозмездного пользования, а также юридическими лицами – собственниками таких помещений для проживания граждан на указанных условиях пользования;

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

2. Перепланировки жилого помещения

Достаточно часто возникает ситуация, когда, решив сделать ремонт квартиры, хозяин задумывается о более современных интерьерах и дизайне своего жилья. Поскольку большинство многоквартирных домов выполнено по типовым проектам, не предусматривающим каких-то индивидуальных особенностей квартир, люди стремятся внести во внутреннее убранство своего жилья максимум индивидуальности. Некоторые из них прибегают к услугам дизайнеров, другие полагаются на собственные представления о том, как должно выглядеть жилье. Несколько лет назад в моду вошли арочные проемы в стенах, создание «кухонь-гостиных», соединение (или, наоборот, разделение) санитарно-технических помещений. Естественно, закон не запрещает гражданам ремонтировать свои квартиры и обустраивать их по своему вкусу, но содержит некоторые обязательные требования в этой сфере.

Остановимся подробнее на таких понятиях, как переустройство и перепланировка. Статья 25 ЖК предусматривает, что переустройство жилого помещения представляет собой установку, замену или перенос инженерных сетей, санитарно-технического, электрического или другого оборудования, требующие внесения изменения в технический

паспорт жилого помещения. Перепланировка жилого помещения представляет собой изменение его конфигурации, требующее внесения изменения в технический паспорт жилого помещения.

Как оформляется переустройство и перепланировка жилого помещения?

Для того чтобы произвести переустройство или перепланировку, необходимо получить согласование органа местного самоуправления, на чьей территории находится жилое помещение. Обратиться за выдачей такого согласования может или собственник жилого помещения, или уполномоченное им лицо. Статья 26 ЖК называет исчерпывающий перечень документов, который должен быть представлен для получения согласования:

- 1) заявление о переустройстве и (или) перепланировке;
- 2) правоустанавливающие документы на переустраиваемое и (или) перепланируемое жилое помещение (подлинники или засвидетельствованные в нотариальном порядке копии);
- 3) подготовленный и оформленный в установленном порядке проект переустройства и (или) перепланировки переустраиваемого и (или) перепланируемого жилого помещения;
- 4) технический паспорт переустраиваемого и (или) пере-

планируемого жилого помещения;

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

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

Рассмотрение заявления должно быть закончено в срок, не превышающий 45 дней. По результатам рассмотрения заявления может быть принято одно из двух решений:

● решение о согласовании переустройства (перепланировки), которое является единственным основанием проведения переустройства или перепланировки;

● решение об отказе в согласовании переустройства (перепланировки).

Отказ в согласовании возможен в случаях, указанных в ч. 1 ст. 27 ЖК:

- 1) непредставление полного комплекта документов;
- 2) представление документов в ненадлежащий орган;
- 3) несоответствие проекта переустройства и (или) пере-

планировки жилого помещения требованиям законодательства.

В тексте решения должно быть четко указано основание, по которому оно вынесено. Такое решение выдается или направляется заявителю не позднее чем через три рабочих дня со дня принятия такого решения и может быть обжаловано заявителем в судебном порядке.

После получения согласования проводится непосредственно переустройство или перепланировка. Завершение переустройства и (или) перепланировки жилого помещения подтверждается актом приемочной комиссии. Этот акт должен быть направлен органом, осуществляющим согласование, в организацию (орган) по учету объектов недвижимого имущества в соответствии с Федеральным законом «О государственном кадастре недвижимости»³ от 24 июля 2007 г. № 221-ФЗ.

Пункт 9.1 ч. 1 ст. 14 ЖК возлагает на органы местного самоуправления определение порядка получения документа, подтверждающего принятие решения о согласовании или об отказе в согласовании переустройства и (или) перепланировки жилого помещения в соответствии с условиями и порядком переустройства и перепланировки жилых помещений.

Таким образом, переустройство и перепланировка жилых помещений находятся под контролем органов местного самоуправления. Это необходимо в первую очередь для без-

³ Российская газета. 2007. 30 июля.

опасного проведения ремонтно-строительных работ. Более того, действующее жилищное законодательство (ст. 29 ЖК) предусматривает негативные последствия самовольного переустройства или перепланировки.

Что такое самовольные переустройство и перепланировка жилого помещения и какие последствия они влекут?

Самовольными являются переустройство и (или) перепланировка жилого помещения, проведенные при отсутствии согласования или с нарушением проекта. В этих случаях лица, выполнившие работы, привлекаются к административной ответственности (так, ст. 7.21 Кодекса об административных правонарушениях устанавливает, что самовольная перепланировка жилых помещений в многоквартирных домах влечет наложение административного штрафа на граждан в размере от двух тысяч до двух тысяч пяти сот рублей), а собственник или наниматель жилого помещения обязывается привести его в прежнее состояние в разумный срок и в порядке, которые установлены органом, осуществляющим согласование. В переустроенном и (или) перепланированном состоянии жилое помещение может быть сохранено только по решению суда и если этим не нарушаются права и законные интересы граждан либо это не создает угрозы их жизни или здоровью.

Часть 5 ст. 29 ЖК предусматривает, что если жилое помещение не будет приведено в прежнее состояние, суд по иску этого органа может принять решение:

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

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

3. Право собственности на жилые помещения

Какие права и обязанности предоставлены собственнику жилого помещения?

Право собственности на жилое помещение может быть приобретено гражданином в результате приватизации (бесплатной передачи комнаты, квартиры в собственность) или гражданско-правовой сделки (покупки, дарения, мены и пр.). В соответствии с ч. 1 ст. 30 ЖК собственник жилого помещения осуществляет права владения, пользования и распоряжения принадлежащим ему на праве собственности жилым помещением в соответствии с его назначением и пределами его использования. Кроме того, собственник вправе предоставить во владение и (или) в пользование принадлежащее ему на праве собственности жилое помещение гражданину на основании договора найма, договора безвозмездного пользования или на ином законном основании, а также юридическому лицу на основании договора аренды или на ином законном основании с учетом требований, установленных гражданским и жилищным законодательством. К обя-

занностям собственника жилого помещения относятся:

- бремя содержания жилого помещения (в первую очередь оно включает оплату коммунальных платежей);
- поддержание жилого помещения в надлежащем техническом состоянии;
- соблюдение прав и законных интересов соседей;
- соблюдение правил пользования жилыми помещениями;
- соблюдение правил содержания общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме.

Какие лица относятся к членам семьи собственника жилого помещения?

Часть 1 ст. 31 ЖК называет круг лиц, которые относятся к членам семьи собственника:

- его супруг;
- его дети;
- его родители.

При этом для признания членами семьи собственника необходимо совместное проживание с собственником в этом жилом помещении. Другие родственники, нетрудоспособные иждивенцы и в исключительных случаях иные граждане могут быть признаны членами семьи собственника, если они вселены собственником в качестве членов своей семьи.

Членам семьи собственника предоставлено равное с ним

право пользования жилым помещением (но по соглашению между ними и собственником возможно другое решение этого вопроса). Дееспособные члены семьи собственника жилого помещения несут солидарную с собственником ответственность по обязательствам, вытекающим из пользования данным жилым помещением, если иное не установлено соглашением между собственником и членами его семьи.

Каковы последствия прекращения семейных отношений с собственником жилого помещения?

В соответствии с ч. 4 ст. 31 ЖК в случае прекращения семейных отношений с собственником жилого помещения право пользования данным жилым помещением за бывшим членом семьи собственника этого жилого помещения не сохраняется, если иное не установлено соглашением между собственником и бывшим членом его семьи. Таким образом, по общему правилу, в этом случае бывший член семьи собственника теряет возможность проживания в данном жилом помещении. Сохранение права пользования жилым помещением возможно по решению суда в следующих ситуациях:

- отсутствие у лица оснований приобретения или осуществления права пользования иным жилым помещением;
- тяжелое имущественное положение, которое не позволяет лицу обеспечить себя иным жилым помещением;

● иные заслуживающие внимания обстоятельства, не позволяющие лицу обеспечить себя иным жилым помещением (их перечень в законе не раскрыт).

В таких случаях по иску бывшего члена семьи собственника суд сохраняет за ним право пользования жилым помещением на определенный срок. Кроме того, собственник может быть обязан судом приобрести жилье для своего бывшего супруга и тех членов семьи, на содержание которых с собственника взысканы алименты. Это возможно на основании их самостоятельного требования.

Часть 5 ст. 31 ЖК устанавливает, что по истечении срока пользования жилым помещением, установленного решением суда, соответствующее право пользования жилым помещением бывшего члена семьи собственника прекращается, если иное не установлено соглашением между собственником и данным бывшим членом его семьи. До истечения указанного срока право пользования жилым помещением бывшего члена семьи собственника прекращается одновременно с прекращением права собственности на данное жилое помещение этого собственника или, если отпали обстоятельства, послужившие основанием для сохранения такого права, на основании решения суда.

Каковы правила пользования жилым помещением, предоставленным по завещательному отказу?

Специальные правила установлены для пользования жилым помещением, предоставленным по завещательному отказу (ст. 33 ЖК). Предметом завещательного отказа в соответствии с ч. 2 ст. 1137 ГК может быть передача отказополучателю в собственность, во владение на ином вещном праве или в пользование вещи, входящей в состав наследства, передача отказополучателю входящего в состав наследства имущественного права, приобретение для отказополучателя и передача ему иного имущества, выполнение для него определенной работы или оказание ему определенной услуги либо осуществление в пользу отказополучателя периодических платежей и т. п. Гражданин, которому по завещательному отказу предоставлено право пользования жилым помещением на указанный в соответствующем завещании срок, пользуется данным жилым помещением наравне с собственником данного жилого помещения. По истечении установленного завещательным отказом срока пользования жилым помещением право пользования им у соответствующего гражданина прекращается, за исключением случаев, если право пользования данным жилым помещением у соответствующего гражданина возникло на ином законном основании.

Дееспособный гражданин, проживающий в жилом помещении, предоставленном по завещательному отказу, несет солидарную с собственником такого жилого помещения ответственность по обязательствам, вытекающим из пользования таким жилым помещением, если иное не предусмотрено соглашением между указанными собственником и гражданином. Гражданин, проживающий в жилом помещении, предоставленном по завещательному отказу, вправе потребовать государственной регистрации права пользования жилым помещением, возникающего из завещательного отказа. Аналогичные права предоставлены ст. 34 ЖК гражданам, пользующимся жилыми помещениями на основании договора пожизненного содержания с иждивением.

Как можно выселить гражданина, чье право пользования жилым помещением прекращено?

В ст. 35 ЖК указаны важные гарантии, предоставленные собственникам жилых помещений. Нормы ст. 35 посвящены проблеме выселения граждан, чьи права пользования жилым помещением прекращены, или граждан, нарушающих правила пользования жилым помещением. Эти положения существенно упрощают фактическое исполнение судебных актов о выселении.

В соответствии с ч. 1 ст. 35 ЖК при прекращении пра-

ва пользования жилым помещением гражданин обязан его освободить. Если данный гражданин в срок, установленный собственником соответствующего жилого помещения, не освобождает указанное жилое помещение, он подлежит выселению по требованию собственника на основании решения суда. Правда, не совсем понятно, как будут сосуществовать собственник и бывший член его семьи на территории одного жилого помещения до принятия судом решения.

Другая возможность выселения установлена ч. 2 ст. 35 в отношении следующих лиц:

- за которыми сохранено право пользования жилым помещением при прекращении семейных отношений с его собственником;
- которые пользуются жилым помещением на основании завещательного отказа.

Если указанные лица используют жилое помещение не по назначению, систематически нарушают права и законные интересы соседей или бесхозяйственно обращаются с жилым помещением, допуская его разрушение, собственник жилого помещения вправе предупредить данных граждан о необходимости устранить нарушения. Если указанные нарушения влекут за собой разрушение жилого помещения, собственник жилого помещения также вправе назначить данным гражданам разумный срок для проведения ремонта жилого помещения. В случае если данные граждане после предупреждения собственника жилого помещения продолжают

нарушать права и законные интересы соседей, использовать жилое помещение не по назначению или без уважительных причин не проведут необходимый ремонт, они, по требованию собственника жилого помещения, подлежат выселению на основании решения суда.

4. Общее имущество собственников помещений в многоквартирном доме. Общее собрание таких собственников

Что относится к общему имуществу собственников в многоквартирном доме?

Часть 1 ст. 36 ЖК предусматривает, что собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежат на праве общей долевой собственности помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы), а также крыши, ограждающие, несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором распо-

ложен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке. Границы и размер земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, определяются в соответствии с требованиями земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности. Собственники помещений в многоквартирном доме владеют, пользуются и в установленных жилищным и гражданским законодательством пределах распоряжаются общим имуществом в многоквартирном доме. По решению собственников помещений в многоквартирном доме, принятому на общем собрании таких собственников, объекты общего имущества в многоквартирном доме могут быть переданы в пользование иным лицам в случае, если это не нарушает права и законные интересы граждан и юридических лиц.

Земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом, может быть обременен правом ограниченного пользования другими лицами (ч. 5 ст. 36 ЖК). Не допускается запрет на установление обременения земельного участка в случае необходимости обеспечения доступа других лиц к объектам, существовавшим до дня введения в действие Жилищного кодекса. Новое обременение земельного участка правом ограниченного пользования устанавливается по соглашению между лицом, требующим такого обременения

земельного участка, и собственниками помещений в многоквартирном доме.

Часть 6 ст. 36 ЖК предусматривает, что при разрушении, случайной гибели или сносе многоквартирного дома собственники помещений в многоквартирном доме сохраняют долю в праве общей долевой собственности на земельный участок, на котором располагался данный дом, с элементами озеленения и благоустройства и на иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке, в соответствии со своей долей в праве общей долевой собственности на общее имущество на момент его разрушения или сноса.

Как определяется доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме?

Доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме собственника помещения в этом доме пропорциональна размеру общей площади указанного помещения (ч. 1 ст. 37 ЖК). Она следует судьбе права собственности на указанное помещение. При переходе права собственности на помещение в многоквартирном доме доля в праве общей собственности на общее имущество в данном доме нового собственника такого помещения равна доле в

праве общей собственности на указанное общее имущество предшествующего собственника.

Часть 4 ст. 37 ЖК запрещает собственнику помещения в многоквартирном доме:

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

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

Чем регламентировано право собственности на общее имущество собственников комнат в коммунальной квартире?

Специальные положения установлены в ст. 41 ЖК о праве собственности на общее имущество собственников комнат в коммунальной квартире. Им принадлежат на праве общей долевой собственности помещения в данной квартире, используемые для обслуживания более одной комнаты. Изменение размера общего имущества в коммунальной квартире возможно только с согласия всех собственников комнат в данной квартире путем ее переустройства и (или) перепла-

нировки. Доли в праве общей собственности на общее имущество в коммунальной квартире определяются в порядке ст. 42 ЖК: каждая из них пропорциональна размеру общей площади комнаты, принадлежащей гражданину. Доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме собственника комнаты в коммунальной квартире, находящейся в данном доме, пропорциональна сумме размеров общей площади указанной комнаты и определенной в соответствии с долей в праве общей собственности на общее имущество в коммунальной квартире этого собственника площади помещений, составляющих общее имущество в данной квартире. Доля в праве общей собственности на общее имущество в коммунальной квартире собственника комнаты в данной квартире следует судьбе права собственности на указанную комнату. При переходе права собственности на комнату в коммунальной квартире доля в праве общей собственности на общее имущество в данной квартире нового собственника такой комнаты равна доле в праве общей собственности на указанное общее имущество предшествовавшего собственника такой комнаты. Собственнику комнаты в коммунальной квартире запрещено осуществлять выдел в натуре своей доли в праве общей собственности на общее имущество в данной квартире и отчуждать свою долю в праве общей собственности на общее имущество в данной квартире, а также совершать иные действия, влекущие за собой передачу этой доли отдельно от права собственности

на указанную комнату. При продаже комнаты в коммунальной квартире остальные собственники комнат в данной коммунальной квартире имеют преимущественное право покупки отчуждаемой комнаты в порядке и на условиях, которые установлены Гражданским кодексом РФ.

Какие вопросы входят в компетенцию общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме?

Достаточно подробно в Жилищном кодексе освещена компетенция общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме. Оно является органом управления многоквартирным домом. К компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме относятся (ч. 2 ст. 44 ЖК):

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

- 4) выбор способа управления многоквартирным домом;
- 5) другие вопросы, отнесенные ЖК к компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

Как проводится общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме?

В соответствии со ст. 45 ЖК собственники помещений в многоквартирном доме обязаны ежегодно проводить годовое общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме. Также возможно проведение внеочередных общих собраний. Собрание правомочно, если в нем приняли участие собственники помещений в данном доме или их представители, обладающие более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов. При отсутствии кворума для проведения годового общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме должно быть проведено повторное общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме. Решение принимается простым большинством голосов присутствующих лиц, если речь идет о выборе способа управления многоквартирным домом или иных вопросах, отнесенных к ведению общего собрания. Если же в повестку дня включены вопросы о реконструкции дома, судьбе земельного участка или передаче

в пользование общего имущества в многоквартирном доме, решение принимается квалифицированным большинством не менее двух третей голосов от общего числа собственников.

Правом голосования на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме по вопросам, поставленным на голосование, обладают собственники помещений в данном доме. Голосование на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме осуществляется собственником помещения в данном доме как лично, так и через своего представителя.

5. Договор социального найма жилого помещения

Какое жилье предоставляется по договору социального найма?

По договору социального найма возможно предоставление жилого помещения государственного или муниципального жилищного фонда (ч. 1 ст. 49 ЖК). Субъекты, которым может быть предоставлено жилье, должны обладать двумя характеристиками:

- низкими подушным доходом и стоимостью имущества, находящегося в собственности и подлежащего налогообложению (по этим критериям гражданин признается малоимущим);

- нуждаемостью в жилом помещении.

Статья 2 Закона Санкт-Петербурга от 19 июля 2005 г. № 407–65 «О порядке ведения учета граждан в качестве нуждающихся в жилых помещениях и предоставлении жилых помещений по договорам социального найма в Санкт-Петербурге»⁴ предусматривает, что малоимущими признаются граждане, чей ежемесячный доход не превышает дву-

⁴ Санкт-Петербургские ведомости. 2005. 28 июля.

кратной официально установленной в Санкт-Петербурге величины прожиточного минимума на душу населения, а стоимость находящегося в собственности и подлежащего налогообложению имущества не превышает десятикратную среднюю рыночную стоимость квадратного метра общей площади жилья в Санкт-Петербурге.

Что такое норма предоставления и учетная норма жилого помещения?

Применительно к договорам социального найма установлено два специальных понятия (ст. 50 ЖК):

- норма предоставления площади жилого помещения – минимальный размер площади жилого помещения, исходя из которого определяется размер общей площади жилого помещения, предоставляемого по договору социального найма;

- учетная норма жилого помещения – минимальный размер площади жилого помещения, исходя из которого определяется уровень обеспеченности граждан общей площадью жилого помещения в целях их принятия на учет в качестве нуждающихся в жилых помещениях.

Обе нормы устанавливаются органом местного самоуправления. Применительно к норме предоставления в ч. 2 ст. 50 ЖК установлена зависимость от достигнутого в соответствующем муниципальном образовании уровня обеспе-

ченности жилыми помещениями, предоставляемыми по договорам социального найма, и других факторов. Размер же учетной нормы не может превышать размера нормы предоставления.

Закон Санкт-Петербурга «О порядке ведения учета граждан в качестве нуждающихся в жилых помещениях и предоставлении жилых помещений по договорам социального найма в Санкт-Петербурге» в ст. 3 установил, что учетная норма площади жилого помещения на одного человека в Санкт-Петербурге составляет:

- 9 квадратных метров общей площади жилого помещения для проживающих в отдельных квартирах и жилых домах;
- 15 квадратных метров общей площади жилого помещения для проживающих в коммунальных квартирах.

Какие категории лиц могут быть признаны нуждающимися в жилых помещениях, предоставляемых по договорам социального найма?

В ст. 51 ЖК перечислены категории лиц, которые признаются нуждающимися:

- 1) граждане, не являющиеся нанимателями жилых помещений по договорам социального найма или членами се-

мьи нанимателя жилого помещения по договору социального найма либо собственниками жилых помещений или членами семьи собственника жилого помещения;

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

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

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

При наличии у гражданина и (или) членов его семьи нескольких жилых помещений, занимаемых по договорам социального найма и (или) принадлежащих им на праве соб-

ственности, определение уровня обеспеченности общей площадью жилого помещения осуществляется, исходя из суммарной общей площади всех указанных жилых помещений.

Если гражданин имеет право состоять на учете по нескольким основаниям (как малоимущий гражданин и как относящийся к определенной категории), по своему выбору он может быть принят на учет по одному из этих оснований или по всем основаниям.

Как организован по новому Жилищному кодексу учет нуждающихся в улучшении жилищных условий?

Такого понятия ЖК не содержит. В ст. 52 ЖК предусмотрены правила учета граждан в качестве нуждающихся в жилых помещениях. Принятие на учет осуществляется органом местного самоуправления. Если гражданин имеет право состоять на указанном учете по нескольким основаниям (как малоимущий гражданин и как относящийся к определенной федеральным законом или законом субъекта РФ категории), по своему выбору такой гражданин может быть принят на учет по одному из этих оснований или по всем основаниям. С заявлениями о принятии на учет должны быть представлены документы, подтверждающие право соответствующих граждан состоять на учете в качестве нуждающихся в жилых помещениях. Гражданину, подавшему заявление о при-

нятии на учет, выдается расписка в получении этих документов с указанием их перечня и даты их получения органом, осуществляющим принятие на учет. Решение о принятии на учет или об отказе в принятии на учет должно быть принято по результатам рассмотрения заявления о принятии на учет и иных представленных документов органом, осуществляющим принятие на учет, не позднее чем через тридцать рабочих дней со дня представления указанных документов в данный орган. Гражданину в течение трех дней со дня принятия на учет должен быть направлен документ, подтверждающий принятие такого решения.

В ст. 53 ЖК названы последствия намеренного ухудшения гражданами своих жилищных условий. Граждане, которые с намерением приобретения права состоять на учете в качестве нуждающихся в жилых помещениях совершили действия, в результате которых такие граждане могут быть признаны нуждающимися в жилых помещениях, принимаются на учет в качестве нуждающихся в жилых помещениях не ранее чем через пять лет со дня совершения указанных намеренных действий.

Основания для отказа в принятии граждан на учет указаны в ст. 54 ЖК:

- 1) непредставление необходимых документов;
- 2) представление документов, которые не подтверждают право соответствующих граждан состоять на учете в качестве нуждающихся в жилых помещениях;

3) течение пятилетнего срока, предусмотренного в качестве санкции за намеренное ухудшение жилищных условий.

Решение об отказе в принятии на учет должно содержать основания такого отказа с обязательной ссылкой на эти нарушения. Решение выдается или направляется гражданину, подавшему соответствующее заявление о принятии на учет, не позднее чем через три рабочих дня со дня принятия такого решения и может быть обжаловано им в судебном порядке.

В каком случае возможно снятие граждан с учета в качестве нуждающихся в жилищных условиях?

В соответствии со ст. 56 ЖК граждане снимаются с учета в качестве нуждающихся в жилых помещениях в случае:

- 1) подачи ими по месту учета заявления о снятии с учета;
- 2) утраты ими оснований, дающих им право на получение жилого помещения по договору социального найма;
- 3) их выезда на место жительства в другое муниципальное образование, за исключением случаев изменения места жительства в пределах городов федерального значения Москвы и Санкт-Петербурга;
- 4) получения ими в установленном порядке от органа государственной власти или органа местного самоуправления бюджетных средств на приобретение или строительство жи-

лого помещения;

5) предоставления им в установленном порядке от органа государственной власти или органа местного самоуправления земельного участка для строительства жилого дома;

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

Решение о снятии с учета граждан в качестве нуждающихся в жилых помещениях должно быть принято органом, на основании решения которого такие граждане были приняты на данный учет, не позднее чем в течение тридцати рабочих дней со дня выявления обстоятельств, являющихся основанием принятия таких решений. Решения о снятии с учета граждан в качестве нуждающихся в жилых помещениях должны содержать основания снятия с такого учета с обязательной ссылкой на обстоятельства, являющиеся основаниями для снятия с учета. Решения о снятии с учета граждан в качестве нуждающихся в жилых помещениях выдаются или направляются гражданам, в отношении которых приняты такие решения, не позднее чем через три рабочих дня со дня принятия таких решений и могут быть обжалованы указанными гражданами в судебном порядке.

Как происходит предоставление жилого помещения по договору социального найма?

Статья 57 ЖК называет два варианта предоставления жилого помещения гражданам, состоящим на учете:

- в порядке очередности (исходя из времени постановки на учет);

- вне очереди.

Вне очереди жилые помещения по договорам социального найма предоставляются:

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

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

- 3) гражданам, страдающим тяжелыми формами хронических заболеваний.

Жилые помещения по договорам социального найма предоставляются на основании решений органа местного самоуправления. Решения о предоставлении жилых помещений по договорам социального найма выдаются или направляются гражданам, в отношении которых данные решения приняты, не позднее чем через три рабочих дня со дня принятия данных решений. Это решение является основанием заключения соответствующего договора социального найма в срок, установленный данным решением.

По договору социального найма жилое помещение должно предоставляться гражданам по месту их жительства (в черте соответствующего населенного пункта), общей площадью на одного человека не менее нормы предоставления. При определении общей площади жилого помещения, предоставляемого по договору социального найма гражданину, имеющему в собственности жилое помещение, учитывается площадь жилого помещения, находящегося у него в собственности.

При предоставлении жилых помещений по договорам социального найма заселение одной комнаты лицами разного пола, за исключением супругов, допускается только с их согласия. Жилое помещение по договору социального найма может быть предоставлено общей площадью, превышающей норму предоставления на одного человека, но не более чем в два раза, если такое жилое помещение представляет собой одну комнату или однокомнатную квартиру либо предназна-

чено для вселения гражданина, страдающего одной из тяжелых форм хронических заболеваний.

Кому предоставляются освободившиеся жилые помещения в коммунальной квартире?

Круг этих лиц указан в ст. 59 ЖК. Во-первых, это те собственники или наниматели жилья в коммунальной квартире, которые на момент освобождения жилого помещения признаны или могут быть в установленном порядке признаны малоимущими и нуждающимися в жилых помещениях. При отсутствии этих граждан освободившееся жилое помещение предоставляется по договору социального найма проживающим в этой квартире нанимателям и (или) собственникам, которые могут быть в установленном порядке признаны малоимущими и которые обеспечены общей площадью жилого помещения на одного члена семьи менее нормы предоставления, на основании их заявления. При отсутствии в коммунальной квартире вышеперечисленных категорий лиц жилое помещение предоставляется по договору купли-продажи гражданам, которые обеспечены общей площадью жилого помещения на одного члена семьи менее нормы предоставления, на основании их заявления. Если же и таковых не нашлось, вселение в освободившееся жилое помещение осуществляется на основании договора социального найма в

общем порядке.

Какие обязательства следуют из договора социального найма и как осуществляется пользование жилым помещением?

В соответствии со ст. 60 ЖК по договору социального найма жилого помещения одна сторона – собственник жилого помещения государственного жилищного фонда или муниципального жилищного фонда (действующие от его имени уполномоченный государственный орган или уполномоченный орган местного самоуправления) либо управомоченное им лицо (наймодатель) – обязуется передать другой стороне – гражданину (нанимателю) – жилое помещение во владение и в пользование для проживания в нем. Договор социального найма жилого помещения заключается без установления срока его действия. Изменение оснований и условий, дающих право на получение жилого помещения по договору социального найма, не является основанием расторжения договора социального найма жилого помещения.

Предметом договора социального найма жилого помещения должно быть жилое помещение (жилой дом, квартира, часть жилого дома или квартиры). Самостоятельным предметом договора социального найма жилого помещения не

могут быть неизолированное жилое помещение, помещения вспомогательного использования, а также общее имущество в многоквартирном доме (ч. 2 ст. 62 ЖК).

Договор социального найма жилого помещения заключается в письменной форме на основании решения о предоставлении жилого помещения жилищного фонда социального использования. Типовой договор социального найма жилого помещения утвержден Постановлением Правительства РФ от 21 мая 2005 г. № 315.

Права и обязанности наймодателя жилого помещения по договору социального найма указаны в ст. 65 ЖК. Наймодатель имеет право требовать своевременного внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги. К обязанностям наймодателя относятся:

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

При неисполнении или ненадлежащем исполнении наймодателем жилого помещения по договору социального найма обязанностей по своевременному проведению капитального ремонта сданного внаем жилого помещения, общего

имущества в многоквартирном доме и устройств, находящихся в жилом помещении и предназначенных для предоставления коммунальных услуг, наниматель по своему выбору вправе потребовать уменьшения платы за пользование занимаемым жилым помещением, общим имуществом в многоквартирном доме, либо возмещения своих расходов на устранение недостатков жилого помещения и (или) общего имущества в многоквартирном доме, либо возмещения убытков, причиненных ненадлежащим исполнением или неисполнением указанных обязанностей наймодателя.

Права нанимателя установлены в ч. 1 ст. 67 ЖК:

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

К обязанностям нанимателя отнесены:

- 1) использование жилого помещения по назначению и в пределах, которые установлены ЖК;
- 2) обеспечение сохранности жилого помещения;
- 3) поддержание надлежащего состояния жилого помеще-

ния;

4) текущий ремонт жилого помещения;

5) своевременное внесение платы за жилое помещение и коммунальные услуги;

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

Кто относится к членам семьи нанимателя и каков статус этих лиц?

В соответствии с ч. 1 ст. 69 ЖК к членам семьи нанимателя жилого помещения по договору социального найма относятся проживающие совместно с ним его супруг, а также дети и родители данного нанимателя. Другие родственники, нетрудоспособные иждивенцы признаются членами семьи нанимателя жилого помещения по договору социального найма, если они вселены нанимателем в качестве членов его семьи и ведут с ним общее хозяйство. В исключительных случаях иные лица могут быть признаны членами семьи нанимателя жилого помещения по договору социального найма в судебном порядке.

Члены семьи нанимателя жилого помещения по договору социального найма имеют равные с нанимателем права и обязанности. Дееспособные члены семьи нанимателя жило-

го помещения по договору социального найма несут солидарную с нанимателем ответственность по обязательствам, вытекающим из договора социального найма.

Члены семьи нанимателя жилого помещения по договору социального найма должны быть указаны в договоре социального найма жилого помещения.

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

Кто может быть вселен нанимателем в качестве члена семьи и как это происходит?

В ч. 1 ст. 70 ЖК закреплено, что наниматель с письменного согласия членов своей семьи, в том числе временно отсутствующих членов своей семьи, вправе вселить в занимаемое им жилое помещение по договору социального найма своего супруга, своих детей и родителей или с согласия в письменной форме членов своей семьи, в том числе временно отсутствующих членов своей семьи, и наймодателя – других граждан в качестве проживающих совместно с ним членов сво-

ей семьи. Наймодатель может запретить вселение граждан в качестве проживающих совместно с нанимателем членов его семьи в случае, если после их вселения общая площадь соответствующего жилого помещения на одного члена семьи составит менее учетной нормы. На вселение к родителям их несовершеннолетних детей не требуется согласие остальных членов семьи нанимателя и согласие наймодателя.

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

Как можно произвести обмен жилыми помещениями, предоставленными по договорам социального найма?

Обмен возможен при наличии письменного согласия наймодателя и всех членов семьи нанимателя, проживающих совместно с ним (включая временно отсутствующих членов семьи). Вопросы обмена урегулированы в ст. 72–75 ЖК.

Члены семьи нанимателя вправе требовать от него обмена занимаемого ими жилого помещения по договору социального найма на жилые помещения, предоставленные по договорам социального найма другим нанимателям и находящиеся в разных домах или квартирах (размена жилого помеще-

ния).

Далее, ч. 3 ст. 72 ЖК предоставляет право требовать осуществления принудительного обмена жилого помещения в судебном порядке. Это возможно в тех случаях, когда между нанимателем жилого помещения по договору социального найма и проживающими совместно с ним членами его семьи не достигнуто соглашение об обмене. Это право принадлежит в равной степени как нанимателю, так и любому из членов его семьи.

Обмен жилыми помещениями, которые предоставлены по договорам социального найма и в которых проживают несовершеннолетние, недееспособные или ограниченно дееспособные граждане, являющиеся членами семей нанимателей данных жилых помещений, допускается с предварительного согласия органов опеки и попечительства. Органы опеки и попечительства отказывают в даче такого согласия в случае, если обмен жилыми помещениями, предоставленными по договорам социального найма, нарушает права или законные интересы указанных лиц. Решения органов опеки и попечительства о даче согласия на обмен жилыми помещениями или об отказе в даче такого согласия принимаются в письменной форме и предоставляются заявителям в течение четырнадцати рабочих дней со дня подачи ими соответствующих заявлений.

Обмен жилыми помещениями между нанимателями данных помещений по договорам социального найма не допус-

кается в следующих случаях (ст. 73 ЖК):

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

Обмен жилыми помещениями между нанимателями данных помещений по договорам социального найма осуществляется с согласия соответствующих наймодателей на основании заключенного между указанными нанимателями договора об обмене жилыми помещениями. Договор об обмене жилыми помещениями заключается в письменной форме путем составления одного документа, подписанного соответствующими нанимателями (ч. 2 ст. 74 ЖК). Договор об обмене жилыми помещениями (оригинал) представляется нанимателями, заключившими данный договор, каждому из

наймодателей, с которыми у них заключены договоры социального найма обмениваемых жилых помещений, для получения согласия на осуществление соответствующего обмена. Такое согласие или отказ в даче такого согласия оформляются наймодателем в письменной форме и должны быть выданы им обратившемуся за согласием нанимателю или представителю нанимателя не позднее чем через десять рабочих дней со дня обращения. Отказ наймодателя в даче согласия на обмен жилыми помещениями допускается только в случаях, предусмотренных ст. 73 ЖК. Отказ наймодателя в даче согласия на обмен может быть обжалован в судебном порядке.

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

на и представления им указанных документов.

В каких случаях обмен может быть признан недействительным?

Этот вопрос урегулирован ст. 75 ЖК. Одним из оснований для признания обмена недействительным является нарушение требований об обмене, установленных жилищным законодательством. Второе основание более широкое, оно включает в себя все случаи, когда сделка может быть признана недействительной по нормам гражданского законодательства. В соответствии с ч. 1 ст. 166 ГК РФ сделка недействительна по основаниям, установленным этим кодексом, в силу признания ее таковой судом (оспоримая сделка) либо независимо от такого признания (ничтожная сделка). Виды недействительных сделок установлены в ст. 168–179 ГК (мнимые и притворные сделки, сделки недееспособных, несовершеннолетних и пр.).

Обмен может быть признан недействительным в судебном порядке. В случае признания обмена жилыми помещениями, предоставленными по договорам социального найма, недействительным, стороны соответствующего договора об обмене жилыми помещениями подлежат переселению в ранее занимаемые ими жилые помещения. Если обмен жилыми помещениями, предоставленными по договорам социального найма, признан недействительным вслед-

ствие неправомерных действий одной из сторон договора об обмене жилыми помещениями, виновная сторона обязана возместить другой стороне убытки, возникшие вследствие такого обмена.

В каком случае может быть расторгнут договор социального найма?

В ч. 1 ст. 83 ЖК указано, что этот договор может быть расторгнут в любое время по соглашению сторон. Кроме того, он может быть расторгнут по инициативе нанимателя также в любое время, но при наличии письменного согласия всех членов его семьи, проживающих совместно с ним.

Специальные основания для расторжения договора найма в судебном порядке по иску наймодателя указаны в ч. 4 ст. 83 ЖК:

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

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

В каких случаях возможно выселение граждан из жилых помещений, предоставленных по договорам социального найма?

Эти вопросы освещены в ст. 84–91 ЖК. Выселение возможно только на основании судебного решения. Действующему законодательству известно три вида выселения:

- 1) с предоставлением других благоустроенных жилых помещений по договорам социального найма (ст. 84 ЖК);
- 2) с предоставлением других жилых помещений по договорам социального найма;
- 3) без предоставления других жилых помещений.

С предоставлением других благоустроенных жилых помещений по договорам социального найма граждане могут быть выселены в тех случаях, когда:

- 1) дом, в котором находится жилое помещение, подлежит сносу (новое жилье предоставляется органом государственной власти или местного самоуправления, принявшим решение о сносе);
- 2) жилое помещение подлежит переводу в нежилое помещение (новое жилье предоставляет наймодатель);

3) жилое помещение признано непригодным для проживания (новое жилье предоставляет наймодатель);

4) в результате проведения капитального ремонта или реконструкции дома жилое помещение не может быть сохранено или его общая площадь уменьшится, в результате чего проживающие в нем наниматель и члены его семьи могут быть признаны нуждающимися в жилых помещениях, либо увеличится, в результате чего общая площадь занимаемого жилого помещения на одного члена семьи существенно превысит норму предоставления.

В последнем случае возможны два варианта:

1) если капитальный ремонт или реконструкция дома не могут быть проведены без выселения людей, то на время ремонта предоставляется жилое помещение маневренного фонда и договор социального найма не расторгается;

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

Критерии благоустроенности жилого помещения установлены в ст. 89 ЖК. Предоставляемое гражданам в связи с выселением по основаниям, которые предусмотрены ст. 86–88 ЖК, другое жилое помещение по договору социального

найма должно быть благоустроенным применительно к условиям соответствующего населенного пункта, равнозначным по общей площади ранее занимаемому жилому помещению, отвечать установленным требованиям и находиться в черте данного населенного пункта. Если наниматель и проживающие совместно с ним члены его семьи до выселения занимали квартиру или не менее чем две комнаты, наниматель соответственно имеет право на получение квартиры или на получение жилого помещения, состоящего из того же числа комнат, в коммунальной квартире. Жилое помещение, предоставляемое гражданину, выселяемому в судебном порядке, должно быть указано в решении суда о выселении.

С предоставлением другого жилого помещения по договору социального найма может быть выселен гражданин и проживающие совместно с ним члены его семьи, которые в течение более шести месяцев без уважительных причин не вносят плату за жилое помещение и коммунальные услуги. Размер нового жилья должен соответствовать размеру жилого помещения, установленному для вселения граждан в общежитие (ст. 90 ЖК).

Без предоставления другого жилого помещения возможно выселение в тех случаях, когда наниматель и члены его семьи:

- используют жилое помещение не по назначению;
- систематически нарушают права и законные интересы соседей;

● бесхозяйственно обращаются с жилым помещением, допуская его разрушение.

В таких случаях наймодатель обязан предупредить нанимателя и членов его семьи о необходимости устранить нарушения. Если указанные нарушения влекут за собой разрушение жилого помещения, наймодатель также вправе назначить нанимателю и членам его семьи разумный срок для устранения этих нарушений. Если наниматель жилого помещения и (или) проживающие совместно с ним члены его семьи после предупреждения наймодателя не устранят эти нарушения, виновные граждане по требованию наймодателя или других заинтересованных лиц выселяются в судебном порядке без предоставления другого жилого помещения (ст. 91 ЖК). Также без предоставления другого жилого помещения могут быть выселены из жилого помещения граждане, лишенные родительских прав, если совместное проживание этих граждан с детьми, в отношении которых они лишены родительских прав, признано судом невозможным.

6. Жилищно-строительные кооперативы

Что такое жилищный кооператив?

В соответствии со ст. 110 ЖК жилищным или жилищно-строительным кооперативом признается добровольное объединение граждан и (или) юридических лиц на основе членства в целях удовлетворения потребностей граждан в жилье, а также управления жилыми и нежилыми помещениями в кооперативном доме. Члены жилищного кооператива своими средствами участвуют в приобретении, реконструкции и последующем содержании многоквартирного дома. Также они своими средствами участвуют в строительстве, реконструкции и последующем содержании многоквартирного дома. По терминологии ГК, жилищные кооперативы относятся к потребительским. Потребительским кооперативом ч. 1 ст. 116 ГК признает добровольное объединение граждан и юридических лиц на основе членства с целью удовлетворения материальных и иных потребностей участников, осуществляемое путем объединения его членами имущественных паевых взносов.

Кто может быть членом жилищного кооператива?

В ст. 111 ЖК закреплено, что право на вступление в жилищные кооперативы имеют граждане, достигшие возраста шестнадцати лет, и (или) юридические лица. Преимущественное право на вступление в жилищные кооперативы, организованные при содействии органов государственной власти РФ, органов государственной власти субъектов РФ или органов местного самоуправления, имеют граждане, признанные малоимущими и нуждающимися в предоставлении жилых помещений по договору социального найма.

В соответствии со ст. 121 ЖК гражданин или юридическое лицо, желающее стать членом жилищного кооператива, подает в правление жилищного кооператива заявление о приеме в члены жилищного кооператива. Заявление о приеме в члены жилищного кооператива должно быть рассмотрено в течение месяца правлением жилищного кооператива и утверждено решением общего собрания членов жилищного кооператива (конференции). Гражданин или юридическое лицо признается членом жилищного кооператива с момента уплаты вступительного взноса после утверждения решения о приеме в члены жилищного кооператива общим собранием членов кооператива (конференцией).

Как организуется жилищный кооператив?

В соответствии с ч. 1 ст. 112 ЖК количество членов жилищного кооператива не может быть менее чем пять, но не должно превышать количества жилых помещений в строящемся или приобретаемом кооперативом многоквартирном доме.

Решение об организации жилищного кооператива принимается собранием учредителей.

В собрании учредителей жилищного кооператива вправе участвовать лица, желающие организовать жилищный кооператив.

Решение собрания учредителей об организации жилищного кооператива и об утверждении его устава считается принятым при условии, если за это решение проголосовали лица, желающие вступить в жилищный кооператив (учредители).

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

Решение собрания учредителей жилищного кооператива оформляется протоколом.

Какие положения содержит устав жилищного кооператива?

Статья 113 ЖК предусматривает, что в уставе жилищного кооператива должны содержаться сведения о наименовании кооператива, месте его нахождения, предмете и целях деятельности, порядке вступления в члены кооператива, порядке выхода из кооператива и выдачи паевого взноса, иных выплат, размере вступительных и паевых взносов, составе и порядке внесения вступительных и паевых взносов, об ответственности за нарушение обязательств по внесению паевых взносов, о составе и компетенции органов управления кооператива и органов контроля за деятельностью кооператива, порядке принятия ими решений, в том числе по вопросам, решения по которым принимаются единогласно или квалифицированным большинством голосов, порядке покрытия членами кооператива понесенных им убытков, порядке реорганизации и ликвидации кооператива.

Как организуется управление жилищным кооперативом?

В соответствии с ч. 1 ст. 115 ЖК органами управления жилищного кооператива являются:

- 1) общее собрание членов жилищного кооператива;

2) конференция, если число участников общего собрания членов жилищного кооператива более пятидесяти и это предусмотрено уставом жилищного кооператива;

3) правление жилищного кооператива и председатель правления жилищного кооператива.

Высшим органом управления жилищного кооператива является *общее собрание членов кооператива (конференция)*, которое созывается в порядке, установленном уставом кооператива. Компетенция общего собрания членов жилищного кооператива (конференции) определяется уставом кооператива. Общее собрание членов жилищного кооператива является правомочным, если на нем присутствует более пятидесяти процентов членов кооператива. Решение общего собрания членов жилищного кооператива считается принятым при условии, если за него проголосовало более половины членов жилищного кооператива, присутствовавших на таком общем собрании, а по вопросам, указанным в уставе жилищного кооператива, – более трех четвертей членов жилищного кооператива, присутствовавших на таком общем собрании. Решение общего собрания членов жилищного кооператива, принятое в установленном порядке, является обязательным для всех членов жилищного кооператива. Общее собрание членов жилищного кооператива избирает органы управления жилищного кооператива и органы контроля за его деятельностью. Решение общего собрания членов жилищного кооператива оформляется протоколом.

Правление жилищного кооператива избирается из числа членов жилищного кооператива общим собранием членов жилищного кооператива (конференцией) в количестве и на срок, которые определены уставом кооператива (ч. 1 ст. 118 ЖК). Порядок деятельности правления жилищного кооператива и порядок принятия им решений устанавливаются уставом и внутренними документами кооператива (положением, регламентом или иным документом кооператива). Правление жилищного кооператива осуществляет руководство текущей деятельностью кооператива, избирает из своего состава председателя кооператива и осуществляет иные полномочия, не отнесенные уставом кооператива к компетенции общего собрания членов кооператива. Правление жилищного кооператива подотчетно общему собранию членов кооператива (конференции).

Конец ознакомительного фрагмента.

Текст предоставлен ООО «ЛитРес».

Прочитайте эту книгу целиком, [купив полную легальную версию](#) на ЛитРес.

Безопасно оплатить книгу можно банковской картой Visa, MasterCard, Maestro, со счета мобильного телефона, с платежного терминала, в салоне МТС или Связной, через PayPal, WebMoney, Яндекс.Деньги, QIWI Кошелек, бонусными картами или другим удобным Вам способом.