

Л. В. Масленникова

**ЖИЛИЩНОЕ ПРАВО РОССИЙСКОЙ
ФЕДЕРАЦИИ
(ЧАСТЬ II)**

Краснодар
КубГАУ
2016

МИНИСТЕРСТВО СЕЛЬСКОГО ХОЗЯЙСТВА
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ФГБОУ «Кубанский государственный
аграрный университет»

Л. В. Масленникова

ЖИЛИЩНОЕ ПРАВО РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
(ЧАСТЬ II)

Учебное пособие

Краснодар
КубГАУ
2016

УДК 349.444 (470+571) (075.8)

ББК 67.99(2)32

М31

Р е ц е н з е н т ы :

А. В. Дашин – доктор юридических наук, профессор
(Самарский юридический институт Федеральной службы
исполнения наказаний России);

С. А. Куемжиева – кандидат юридических наук, профессор
(Кубанский государственный аграрный университет)

Масленникова Л. В.

М31 Жилищное право Российской Федерации: учеб. пособие. / Л. В.
Масленникова. – Краснодар: КубГАУ, 2016. Ч. II. – 89с.

ISBN 978-5-00097-022-5

В учебном пособии применена методика систематизации действующих норм жилищного законодательства Российской Федерации, касающихся: характеристики, учета и порядка использования жилищного фонда, правового положения лиц, объектов их жилищных прав, изменений функционального назначения жилья; оснований приобретения жилых помещений в собственность любыми лицами. Автором дано разъяснение отдельных норм закона при осуществлении государственного жилищного надзора, муниципального и общественного жилищного контроля.

Предназначено для студентов, изучающих жилищное, гражданское, семейное право.

УДК 349.444 (470+571) (075.8)

ББК 67.99(2)32

© Масленникова Л. В., 2016

©ФГБОУ ВПО «Кубанский
государственный аграрный
университет», 2016

ISBN978-5-00097-022-5

ВВЕДЕНИЕ

В жилищной сфере Российской Федерации произошли значительные изменения. Выполнен ряд действий по формированию нормативной базы, способствующей преобразованию отношений в жилищной сфере. Принято большое количество законодательных и иных нормативных правовых актов, связанных с реализацией права граждан на жилище, обеспечением прав собственности в жилищной сфере, которые ориентированы на рыночный механизм общественных отношений при соблюдении принципов социальных гарантий в области жилищных прав граждан.

Настоящее пособие содержит характеристику и анализ норм Жилищного кодекса и других федеральных законов (текстовое изложение, применение схем и таблиц), регулирующих жилищные правоотношения, возникающие из общественных правоотношений граждан по вопросам приобретения права собственности на жилые помещения, определения критерий признания помещений жилыми, использование жилых помещений собственником и членами его семьи по назначению, переводу жилых помещений в нежилые, их переустройство и перепланировка и т. д.

В пособии отдельное внимание уделено способам приобретения права собственности гражданами и юридическими лицами на жилые помещения.

Целями и задачами учебного пособия являются изучение и четкое усвоение норм Жилищного кодекса, материалов судебной практики в соответствующей области правоотношений, выработка умения их правильного толкования и применения; формирование у пользователей пособия основ четких и устойчивых теоретических знаний.

Усвоению нормативного материала в значительной степени способствуют сравнительные характеристики положений Жилищного и Гражданского кодекса РФ, регулирующих отношения возникновения права собственности на жилые помещения, а также способы и формы изложения норм права и материалов судебной

практики в схемах, таблицах и их соответствующий анализ и разъяснения.

Использование в совокупности частей первой и второй настоящего пособия позволит получить стабильные и устойчивые знания нормативного материала в области жилищных правоотношений, в том числе с использованием метода дозированного изложения отдельных норм законодательства в первой части пособия и их повторение в более углубленном и расширенном виде во второй и последующих частях пособия.

1 ЖИЛИЩНЫЕ ПРАВООТНОШЕНИЯ

Грудцина Л. Ю. дает следующее определение жилищных правоотношений – это общее, родовое понятие, которым охватываются различные виды отношений, возникающих по поводу жилища: по владению, пользованию и распоряжению жилыми помещениями, предоставлению жилых помещений нуждающимся в них, по управлению и эксплуатации жилищного фонда и т. д.¹

Сергеев А. П. указывает, что жилищные правоотношения – это отношения по управлению и эксплуатации жилищного фонда, обеспечению его сохранности, учету нуждающихся в жилье граждан и предоставлению жилых помещений, а также отношения по использованию пригодных для постоянного проживания жилых помещений, полученных по самым различным основаниям (социальный наем, коммерческий наем, членство в жилищно-строительном и жилищном кооперативе, семейные отношения с гражданином, имеющим дом или квартиру в собственности, предоставление жилья в силу рентных обязательств, по завещательному отказу и т. д.). При этом Сергеев А. П. уточняет, что понятием «жилищные отношения» охватываются не только отношения по использованию жилых помещений нанимателями, членами кооперативов, получателями ренты, отказполучателями и другими гражданами, но также неразрывно связанные с ними отношения по управлению и эксплуатации жилищного фонда, обеспечению его сохранности, учету нуждающихся в жилье граждан и распределению жилой площади. Таким образом, понятие «жилищные отношения» является собирательным. На это следует обратить особое внимание, поскольку в обыденном сознании жилищные отношения ассоциируются с отношениями по использованию уже полученного или приобретенного жилья.²

¹Грудцина Л. Ю. Жилищное право России /Л. Ю. Грудцина М., ЭКСМО. 2005. С. 656.

²Гражданское право : учебник. Ч. 2 / под ред. А. П. Сергеева, Ю. К. Толстого. М., Проспект.1998. С. 784.

Обобщая указанные определения можно сделать вывод, что под жилищными правоотношениями следует понимать общественные отношения возникающее по поводу владения, пользования, распоряжения, управления и эксплуатации жилого фонда.



Рисунок 1 – Схема жилищных правоотношений

Также в ст. 4 ЖК РФ дается уточнение, что его положения по общему правилу применяются также к жилищным отношениям с участием иностранных граждан, лиц без гражданства, иностранных юридических лиц.

Жилищные правоотношения можно сгруппировать следующим образом:

1. Отношения по поводу владения, использования, распоряжения объектами жилищного фонда различных форм собственности.

2. Отношения по поводу обеспечения граждан жилыми помещениями.

3. Отношения по поводу эксплуатации, управления, учета, сохранности, переустройства и перепланировки жилых помещений.

4. Отношения в области контрольно-надзорных функций и привлечения к ответственности за нарушение жилищного законодательства.

5. Отношения в сфере строительства и финансирования строительства объектов жилищного фонда

Жилищный кодекс РФ устанавливает следующие виды жилищных отношений(ст. 4 ЖК РФ):

– возникновение, осуществление, изменение, прекращение права владения, пользования, распоряжения жилыми помещениями государственного и муниципального жилищных фондов;

– пользование общим имуществом собственников помещений;

– отнесение помещений к числу жилых помещений и исключения их из жилищного фонда;

– учет жилищного фонда;

– содержание и ремонт жилых помещений;

– переустройство и перепланировка жилых помещений;

– управление многоквартирными домами;

– создание и деятельность жилищных и жилищно-строительных кооперативов, товариществ собственников жилья, прав и обязанностей их членов;

– предоставление коммунальных услуг;

– внесение платы за жилое помещение и коммунальные услуги, в том числе уплаты взноса на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме (далее – взнос на капитальный ремонт);

– формирование и использование фонда капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме;

– контроль за использованием и сохранностью жилищного фонда, соответствием жилых помещений установленным санитарным и техническим правилам и нормам, иным требованиям законодательства;

– осуществление государственного жилищного надзора и муниципального жилищного контроля;

– ограничение повышения размера вносимой гражданами платы за коммунальные услуги.

Исследуя жилищные правоотношения необходимо определить основания их возникновения.

Основаниями возникновения любых общественных отношений **являются юридические факты**, которые, в свою очередь, подразделяются на события и действия. Если сравнивать основания возникновения гражданских и жилищных правоотношений, то можно сформулировать схожее понятие юридических фактов.

В данном случае, когда речь идет о жилищных правоотношениях, юридическими фактами можно признать определенные обстоятельства, с наличием которых законодательство связывает возникновение, изменение или прекращение правоотношений в сфере использования и эксплуатации жилого фонда.

Основания возникновения правоотношений

Возникновение жилищных правоотношений(ст. 10 ЖК РФ)

– из договоров и иных сделок, предусмотренных федеральным законом, а также из договоров и иных сделок, хотя и не предусмотренных федеральным законом, но не противоречащих ему;

– из актов государственных органов и актов органов местного самоуправления, которые предусмотрены жилищным законодательством в качестве основания возникновения жилищных прав и обязанностей;

– из судебных решений, установивших жилищные права и обязанности;

– в результате приобретения в собственность жилых помещений по основаниям, допускаемым федеральным законом;

– из членства в жилищных или жилищно-строительных кооперативах;

– вследствие действий (бездействия) участников жилищных отношений или

Основания возникновения гражданских правоотношений (ст. 8 ГК РФ)

– из договоров и иных сделок, предусмотренных законом, а также из договоров и иных сделок, хотя и не предусмотренных законом, но не противоречащих ему;

– из актов государственных органов и органов местного самоуправления, которые предусмотрены законом в качестве основания возникновения гражданских прав и обязанностей;

– из судебного решения, установившего гражданские права и обязанности;

– в результате приобретения имущества по основаниям, допускаемым законом;

– из решений собраний в случаях, предусмотренных законом;

– вследствие событий, с которыми закон или иной правовой акт связывает наступление гражданско-правовых последствий;

наступления событий, с которыми федеральный закон или иной нормативный правовой акт связывает возникновение жилищных прав и обязанностей.

- вследствие причинения вреда другому лицу;
- вследствие неосновательного обогащения;
- вследствие иных действий граждан и юридических лиц;
- в результате создания произведений науки, литературы, искусства, изобретений и иных результатов интеллектуальной деятельности.

2 ОБЪЕКТЫ ЖИЛИЩНЫХ ПРАВ

Объектом права называется все то, по поводу чего субъекты права вступают в правоотношение и что является предметом их взаимных прав и обязанностей.

Объектами вещных и обязательственных прав могут выступать жилые помещения.

Объектами жилищных прав являются жилые помещения, которые в соответствии со ст. 15 ЖК РФ должны отвечать требованиям, предусмотренным жилищным законодательством.

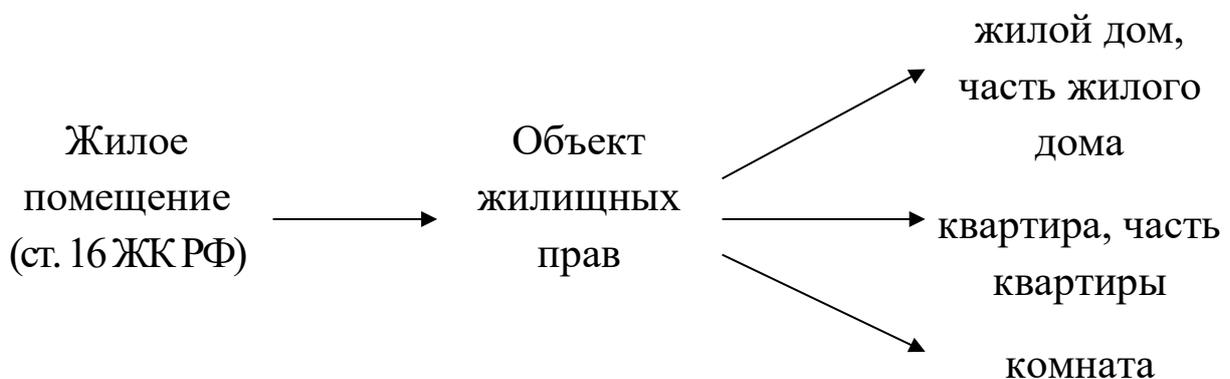


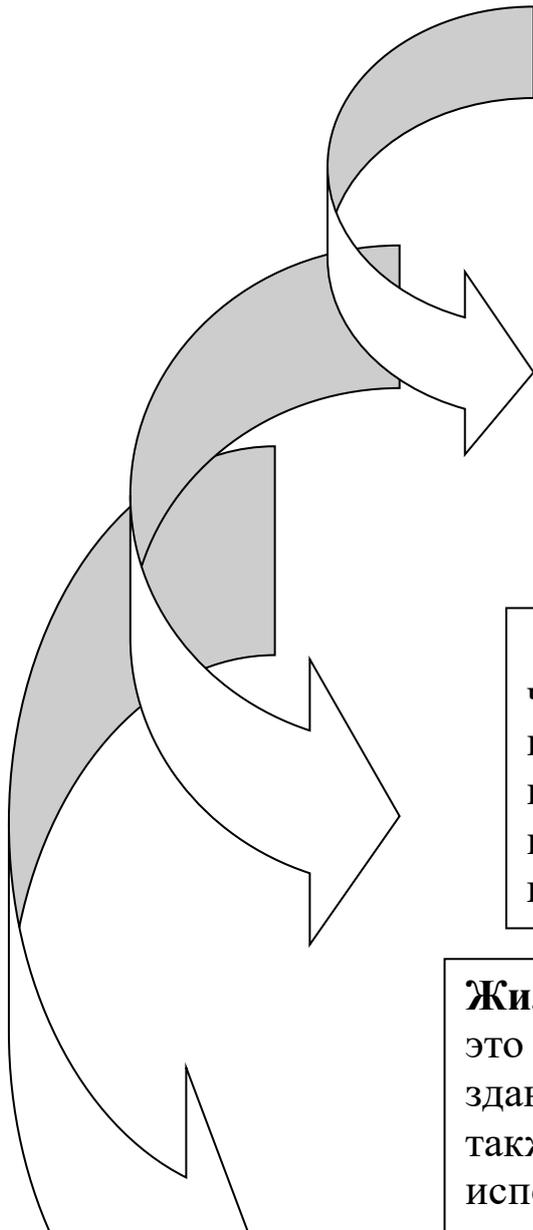
Рисунок 2 – Схема объектов жилищных прав

Назначение жилых помещений:

- а) **предназначено** для проживания граждан;
- б) **допускается** использование для осуществления профессиональной деятельности или **допускается** индивидуальное использование.

Указанная выше деятельность не должна наносить ущерб правам и законным интересам других лиц, а также требованиям закона, которым должно отвечать жилое помещение.

Не допускается размещение в жилых помещениях промышленных производств.



Квартира (часть квартиры)– 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, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком обособленном помещении.

Комната – это признается часть жилого дома или квартиры, предназначенная для использования в качестве места непосредственного проживания граждан в жилом доме или

Жилой дом (часть жилого дома) – это индивидуально-определенное здание, которое состоит из комнат, а также помещений вспомогательного использования, предназначенных для

Рисунок 3 – Схема видов жилых помещений



Рисунок 4 – Схема обязательных условий пользования жилыми помещениями

Право пользования жилым помещением имеют:

- собственник жилого помещения и члены его семьи;
- наниматель жилого помещения и члены его семьи – по договору социального найма жилого помещения;
- наниматель и граждане, постоянно проживающие с нанимателем – по договору найма жилого помещения государственного и муниципального жилищных фондов коммерческого использования;
- наниматель и члены его семьи – по договору найма специализированного жилого помещения;
- член жилищного или жилищно-строительного кооператива и члены его семьи.

Право собственности на жилые помещения

ст. 209 ГК РФ

– собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом;

– собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами,

ст. 30 ЖК РФ

– 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;

– собственник жилого помещения 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

распоряжаться им иным образом;

– собственник может передать свое имущество в доверительное управление другому лицу (доверительному управляющему). Передача имущества в доверительное управление не влечет перехода права собственности к доверительному управляющему, который обязан осуществлять управление имуществом в интересах собственника или указанного им третьего лица.

основании договора аренды или на ином законном основании с учетом требований, установленных гражданским законодательством;

– собственник жилого помещения несет бремя содержания данного помещения и, если данное помещение является квартирой, общего имущества собственников помещений в соответствующем многоквартирном доме, а собственник комнаты в коммунальной квартире несет также бремя содержания общего имущества собственников комнат в такой квартире;

– собственник жилого помещения обязан поддерживать данное помещение в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ним, соблюдать права и законные интересы соседей, правила пользования жилыми помещениями, а также правила содержания общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме.

Отличительными особенностями, раскрывающими понятие и содержание права собственности на жилые помещения от общего

понятия права собственности, является то, что дополнительно на собственнике жилого помещения лежит обязанность по его надлежащему содержанию, содержанию общего имущества собственников помещений, а также на собственника возложено бремя содержания жилого помещения.

Следует отметить, что право пользования жилым помещением имеют также члены семьи собственника этого помещения.

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

Проблемы у членов семьи по вопросам владения и пользования жилыми помещениями, не находящимися у них на праве собственности возникают в тех случаях, когда эти граждане становятся бывшими членами семьи собственника: супруги – в результате расторжения брака, при условии, что данное жилое помещение не является их совместно нажитым имуществом; дети могут быть включены в состав семьи тех родителей, с которыми они остаются проживать в соответствии с решением суда (и выселяются из данного жилого помещения по добровольному решению супругов в связи с выездом в другое жилое помещение (при этом следует учитывать, что другой родитель, являющийся собственником жилого помещения, не лишен родительских прав).



За счет собственника жилого
помещения подлежит
выселению в иное жилое

Рисунок 5 – Схема последствий прекращения семейных отношений с собственником жилого помещения

Право собственности и иные вещные права на жилые помещения **подлежат государственной регистрации** в соответствии с Гражданским кодексом РФ (ст. 8.1) и Федеральным законом РФ от 21.07.1997 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним»¹.

Государственной регистрации подлежит:

– **право** собственности на жилой дом, квартиру, части жилого дома или квартиры, приобретенное **по договору купли продажи**(ст. 558 ГК РФ);

– **право** собственности на жилой дом, квартиру, части жилого дома или квартиры, приобретенное по договору дарения недвижимого имущества (ст. 574 ГК РФ);

– **право** собственности на жилой дом, квартиру, части жилого дома или квартиры, приобретенное по договор предусматривающему отчуждение недвижимого имущества под выплату ренты (ст. 585 ГК РФ);

–**право** владения и пользования жилым домом, квартирой, частью жилого дома или квартиры, приобретенные по договору об ипотеке (ст. 339.1 ГК РФ).

Жилые помещения должны быть пригодны для проживания граждан, то есть не подлежать сносу по основаниям, установленным законом, не должны использоваться при признании их аварийными. Критерии пригодности жилых помещений, устанавливаются подзаконными нормативными актами.

Критерии пригодности жилых помещений содержатся в Постановлении Правительства РФ от 28.01.2006 № 47 «Об утверждении Положения о признании помещения жилым

¹ Собрание законодательства РФ. 1997. №30. Ст. 3594.

помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции»¹

Основные критерии пригодности жилых помещений для проживания граждан

1. Жилые помещения должны располагаться преимущественно в домах, расположенных в жилой зоне.

2. Несущие и ограждающие конструкции жилого помещения должны находиться в работоспособном состоянии.

3. Основания и несущие конструкции жилого дома не должны иметь разрушения и повреждения, приводящие к их деформации или образованию трещин, снижающие их несущую способность и ухудшающие эксплуатационные свойства конструкций или жилого дома в целом.

4. Жилое помещение должно быть обустроено и оборудовано таким образом, чтобы предупредить риск получения травм жильцами при передвижении внутри и около жилого помещения, при входе в жилое помещение и жилой дом и выходе из них, а также при пользовании инженерным оборудованием.

5. Жилое помещение должно быть обеспечено инженерными системами (электроосвещение, хозяйственно-питьевое и горячее водоснабжение, водоотведение, отопление и вентиляция, а в газифицированных районах также и газоснабжение).

6. Инженерные системы (вентиляция, отопление, водоснабжение, водоотведение, лифты и др.), оборудование и механизмы, находящиеся в жилых помещениях должны соответствовать требованиям санитарно-эпидемиологической безопасности.

7. Инженерные системы (вентиляция, отопление, водоснабжение, водоотведение, лифты и др.) должны быть размещены и смонтированы в соответствии с требованиями безопасности.

¹ Собрание законодательства РФ. 2006. № 6. Ст. 702.

8. Наружные ограждающие конструкции жилого помещения должны иметь теплоизоляцию, обеспечивающую в холодный период года относительную влажность в межквартирном коридоре и жилых комнатах не более 60 %, температуру отапливаемых помещений не менее 18 °С, а также изоляцию от проникновения наружного холодного воздуха, пароизоляцию от диффузии водяного пара из помещения, обеспечивающие отсутствие конденсации влаги на внутренних поверхностях неосветленных ограждающих конструкций и препятствующие накоплению излишней влаги в конструкциях жилого дома.

9. Жилые помещения должны быть защищены от проникновения дождевой, талой и грунтовой воды и возможных бытовых утечек воды из инженерных систем при помощи конструктивных средств и технических устройств.

10. Доступ к жилому помещению, расположенному в многоквартирном доме выше пятого этажа, за исключением мансардного этажа, должен осуществляться при помощи лифта.

11. Допустимая высота эксплуатируемого жилого дома и площадь этажа в пределах пожарного отсека, входящего в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, должны соответствовать классу конструктивной пожарной опасности здания и степени его огнестойкости, установленным в действующих нормативных правовых актах, и обеспечивать пожарную безопасность жилого помещения и жилого дома в целом.

12. В реконструируемом жилом помещении при изменении местоположения санитарно-технических узлов должны быть осуществлены мероприятия по гидро-, шумо-виброизоляции, обеспечению их системами вентиляции, а также при необходимости должны быть усилены перекрытия, на которых установлено оборудование санитарно-технических узлов.

13. Объемно-планировочное решение жилых помещений и их расположение в многоквартирном доме, минимальная площадь комнат и помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в жилых помещениях

(кроме прихожей и коридора), должны обеспечивать возможность размещения необходимого набора предметов мебели и функционального оборудования с учетом требований эргономики.

14. Высота (от пола до потолка) комнат и кухни (кухни-столовой) в климатических районах IА, IБ, IГ, IД и IVа должна быть не менее 2,7 м, а в других климатических районах – не менее 2,5 м. Высота внутриквартирных коридоров, холлов, передних, антресолей должна составлять не менее 2,1 м.

15. Отметка пола жилого помещения, расположенного на первом этаже, должна быть выше планировочной отметки земли.

16. Размещение над комнатами уборной, ванной (душевой) и кухни не допускается. Размещение уборной, ванной (душевой) в верхнем уровне над кухней допускается в квартирах, расположенных в 2 уровнях.

17. Комнаты и кухни в жилом помещении должны иметь непосредственное естественное освещение.

18. В жилом помещении допустимые уровни звукового давления в октавных полосах частот, эквивалентные и максимальные уровни звука и проникающего шума должны соответствовать значениям, установленным в действующих нормативных правовых актах, и не превышать максимально допустимого уровня звука в комнатах и квартирах в дневное время суток 55 дБ, в ночное – 45 дБ.

19. В жилом помещении допустимые уровни вибрации от внутренних и внешних источников в дневное и ночное время суток должны соответствовать значениям, установленным в действующих нормативных правовых актах.

20. В жилом помещении допустимый уровень инфразвука должен соответствовать значениям, установленным в действующих нормативных правовых актах.

21. В жилом помещении интенсивность электромагнитного излучения радиочастотного диапазона от стационарных передающих радиотехнических объектов (30 кГц – 300 ГГц) не должна превышать допустимых значений, установленных в действующих нормативных правовых актах.

22. В жилом помещении на расстоянии 0,2 м от стен и окон и на высоте 0,5–1,8 м от пола напряженность электрического

поля промышленной частоты 50 Гц и индукция магнитного поля промышленной частоты 50 Гц не должны превышать соответственно 0,5 кВ/м и 10 мкТл.

23. Внутри жилого помещения мощность эквивалентной дозы облучения не должна превышать мощность дозы, допустимой для открытой местности, более чем на 0,3 мкЗв/ч, а среднегодовая эквивалентная равновесная объемная активность радона в воздухе эксплуатируемых помещений не должна превышать 200 Бк/м³.

24. Концентрация вредных веществ в воздухе жилого помещения не должна превышать предельно допустимых концентраций для атмосферного воздуха населенных мест, установленных в действующих нормативных правовых актах.

Критерии непригодности жилых помещений для проживания граждан

1. В связи с наличием выявленных вредных факторов среды обитания человека, которые не позволяют обеспечить безопасность жизни и здоровья граждан вследствие:

– ухудшения в связи с физическим износом в процессе эксплуатации здания в целом или отдельными его частями эксплуатационных характеристик, приводящего к снижению до недопустимого уровня надежности здания, прочности и устойчивости строительных конструкций и оснований;

– изменения окружающей среды и параметров микроклимата жилого помещения, не позволяющих обеспечить соблюдение необходимых санитарно-эпидемиологических требований и гигиенических нормативов в части содержания потенциально опасных для человека химических и биологических веществ, качества атмосферного воздуха, уровня радиационного фона и физических факторов наличия источников шума, вибрации, электромагнитных полей.

2. Жилые помещения, находящиеся в жилых домах, расположенных на территориях, на которых превышены показатели санитарно-эпидемиологической безопасности в

части физических факторов (шум, вибрация, электромагнитное и ионизирующее излучение), концентрации химических и биологических веществ в атмосферном воздухе и почве, а также в жилых домах, расположенных в производственных зонах, зонах инженерной и транспортной инфраструктур и в санитарно-защитных зонах, следует признавать непригодными для проживания в случаях, когда инженерными и проектными решениями невозможно минимизировать критерии риска до допустимого уровня.

3. Непригодными для проживания следует признавать жилые помещения, расположенные в опасных зонах схода оползней, селевых потоков, снежных лавин, а также на территориях, которые ежегодно затапливаются паводковыми водами и на которых невозможно при помощи инженерных и проектных решений предотвратить подтопление территории. Многоквартирные дома, расположенные в указанных зонах, признаются аварийными и подлежащими сносу или реконструкции.

4. Непригодными для проживания следует признавать жилые помещения, расположенные на территориях, прилегающих к воздушной линии электропередачи переменного тока и другим объектам, создающим на высоте 1,8 м от поверхности земли напряженность электрического поля промышленной частоты 50 Гц более 1 кВ/м и индукцию магнитного поля промышленной частоты 50 Гц более 50 мкТл.

5. Комнаты, окна которых выходят на магистрали, при уровне шума выше предельно допустимой нормы, указанной в п.26 указанного Положения, следует признавать непригодными для проживания, если при помощи инженерных и проектных решений невозможно снизить уровень шума до допустимого значения.

6. Жилые помещения, над которыми или смежно с ними расположено устройство для промывки мусоропровода и его очистки, следует признавать непригодными для проживания.

Критерии аварийности жилых помещений, критерии жилых помещений подлежащих сносу и критерии

жилых помещений для реконструкции

1. Жилые помещения, расположенные в полносборных, кирпичных и каменных домах, а также в деревянных домах и домах из местных материалов, имеющих деформации фундаментов, стен, несущих конструкций и значительную степень биологического повреждения элементов деревянных конструкций, которые свидетельствуют об исчерпании несущей способности и опасности обрушения, являются непригодными для проживания **вследствие признания многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции;**

2. Жилые помещения, расположенные в многоквартирных домах, получивших повреждения в результате взрывов, аварий, пожаров, землетрясений, неравномерной просадки грунтов, а также в результате других сложных геологических явлений, следует признавать непригодными для проживания, если проведение восстановительных работ технически невозможно или экономически нецелесообразно и техническое состояние этих домов и строительных конструкций характеризуется снижением несущей способности и эксплуатационных характеристик, при которых существует опасность для пребывания людей и сохранности инженерного оборудования. Указанные многоквартирные дома **признаются аварийными и подлежащими сносу.**



Жилищным фондом признается совокупность всех жилых помещений, находящихся на территории Российской Федерации.

Все жилые помещения, находящиеся на территории России, составляют жилищный фонд РФ.

При этом важно отметить, что в жилищный фонд не входят находящиеся в жилых домах нежилые помещения, предназначенные для торговых, бытовых и иных нужд непромышленного характера¹.

Следует обратить внимание на то, что жилищный фонд не является недвижимостью, в то время как входящие в него жилые помещения таковыми являются, т. е. объектом субъективного права могут быть только жилые помещения, но не их совокупность в виде жилищного фонда. Дифференциация жилищных фондов на виды позволяет определить типы правового регулирования в отношении входящих в него жилых помещений: частноправовой или публично-правовой, без привязки к конкретным жилым помещениям.

Жилищный кодекс предусматривает разграничение жилищного фонда на «виды» в зависимости от формы собственности и от целей его использования.

Понятие «жилищные фонды» («виды» жилищного единого фонда) можно определить как выделяемые из единого жилищного фонда страны по тем или иным критериям совокупности жилых домов и жилых помещений, отличающихся определенным порядком формирования, целевым назначением, правилами использования и другими элементами правового режима.

Виды жилищного фонда

1. В зависимости от формы собственности жилищный фонд подразделяется на:

– частный жилищный фонд – совокупность жилых помещений, находящихся в собственности граждан и в

¹ Андропов В. В. Постатейный комментарий к Жилищному кодексу Российской Федерации / В. В. Андропов, Е. С. Гетман, Б. М. Гонгалов и др.; под ред. П. В. Крашенинникова. М., Статут. 2012. С. 620.

собственности юридических лиц (используется непосредственно для проживания собственников, членов их семей и иных граждан, как на безвозмездной, так и на возмездной основе);

– **государственный жилищный фонд** – совокупность жилых помещений, принадлежащих на праве собственности Российской Федерации (жилищный фонд Российской Федерации), и жилых помещений, принадлежащих на праве собственности субъектам Российской Федерации (жилищный фонд субъектов Российской Федерации) (предназначен для проживания отдельных категорий граждан по договорам социального найма, а также по договорам найма специализированного жилого помещения);

– **муниципальный жилищный фонд** – совокупность жилых помещений, принадлежащих на праве собственности муниципальным образованиям (предназначен для проживания отдельных категорий граждан по договорам социального найма, а также по договорам найма специализированного жилого помещения).

Для наглядности указанные виды жилищных фондов можно представить в следующей схеме.

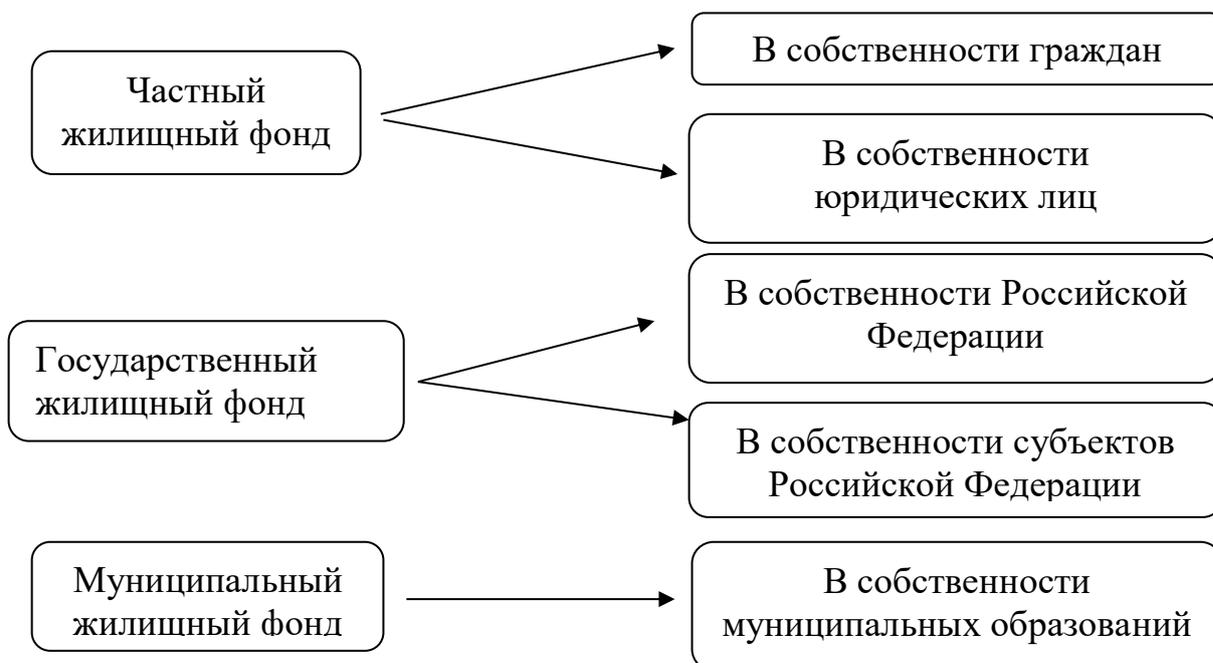


Рисунок 6 – Схема видов жилищных фондов

2. В зависимости от целей использования жилищный фонд подразделяется на:

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

– **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;

– **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;

– **специализированный жилищный фонд** – совокупность предназначенных для проживания отдельных категорий граждан и предоставляемых по правилам раздела IV ЖК РФ жилых помещений *государственного и муниципального жилищных фондов* (служебные жилые помещения; жилые помещения в общежитиях; жилые помещения маневренного фонда; жилые помещения в учреждениях социального обслуживания; жилые помещения, предназначенные для временного поселения вынужденных переселенцев; жилые помещения фонда для временного поселения лиц, признанных беженцами; жилые помещения для социальной защиты отдельных категорий граждан).



Независимо от принадлежности жилых помещений учет осуществляется по единой для России системе и в порядке, установленном Правительством РФ.

Государственный учет жилищного фонда в Российской Федерации включает в себя следующие виды учета.

1. Государственная регистрация прав (правовой учет).

Жилищный фонд подлежит государственному учету в порядке, установленном уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти, в соответствии с Федеральным законом РФ от 21.07.1997 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», Постановлением Правительства «О государственном учете жилищного фонда в Российской Федерации» от 13.10.1997 № 1301¹.

Регистрация жилищного фонда производится с целью получения информации о местоположении, количественном и качественном составе, техническом состоянии, уровне благоустройства, стоимости объектов фонда и изменении этих показателей.

Независимо от формы собственности государственному учету подлежат жилые дома, специализированные дома (общежития, гостиницы-приюты, дома маневренного фонда, специальные дома для одиноких престарелых, дома-интернаты для инвалидов, ветеранов и др.), квартиры, служебные жилые помещения, иные жилые помещения в других строениях, пригодные для проживания.

Помимо представленных видов учета, в РФ применяется, так называемый, «правовой учет», результатом которого является регистрация прав в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним (ЕГРП).

2. Технический (оперативный) учет, осуществляется специальными организациями «Бюро технической инвентаризации» (БТИ и т. п.).

3. Бухгалтерский учет.

4. Официальный статистический учет.

Отдельные виды государственного учета жилищного фонда

Технический учет

Статистический

Бухгалтерский

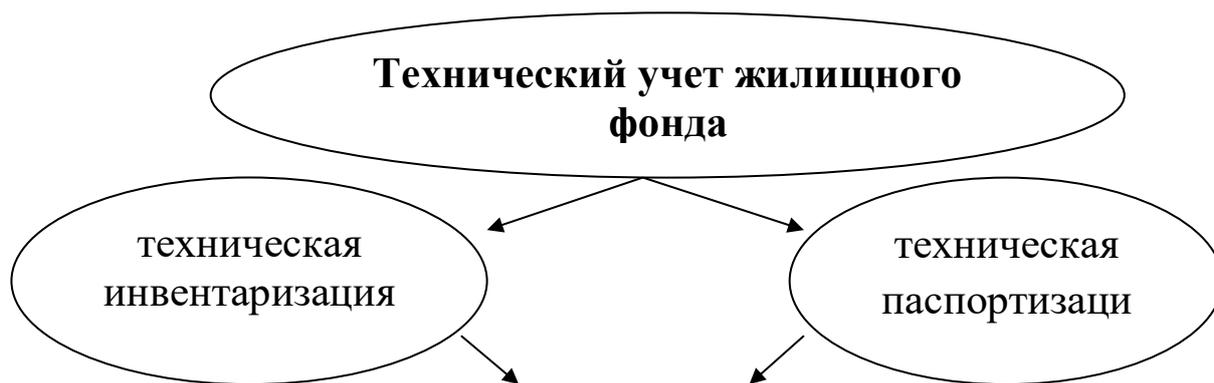
¹Собрание законодательства РФ. 1997. № 42. Ст. 4787.

	учет	учет
<p>Основной вид учета. Осуществляется путем проведения технической инвентаризации, учета жилищного фонда в городских сельских поселениях – техническая инвентаризация и паспортизация жилищного фонда; оценка и переоценка жилых строений и жилых помещений, в том числе для целей налогообложения; информационное и консультационное обслуживание и иная деятельность, связанная с государственным учетом жилищного фонда.</p> <p>Проводят технический учет специализированные государственные и муниципальные организации: унитарные предприятия; службы; управления бюро (БТИ) и т. д.</p> <p>Данные технического учета объекта отражаются в техпаспорте (БТИ)</p>	<p>Осуществляется путем анализа информации федерального государственного статистического наблюдения за жилищным фондом, представленной организациями проводившими технический учет.</p> <p>Проводят статистический учет Федеральная служба государственной статистики и ее территориальные органы.</p>	<p>Производится в соответствии с Федеральным законом от 06.12.2011 № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете»¹ и иными нормативными правовыми актами.</p> <p>Итогом является бухгалтерская отчетность.</p>

С 01.03.2008 вступил в силу Федеральный закон от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости»², который регулирует отношения, возникающие в связи с осуществлением государственного кадастрового учета объектов недвижимости, в том числе земельных участков, зданий, сооружений, жилых и нежилых помещений, объектов незавершенного строительства, а также в связи с ведением государственного кадастра объектов недвижимости и кадастровой деятельности.

¹Собрание законодательства РФ. 2011. № 50. Ст. 7344.

²Собрание законодательства РФ. 2007. № 31. Ст. 4017.



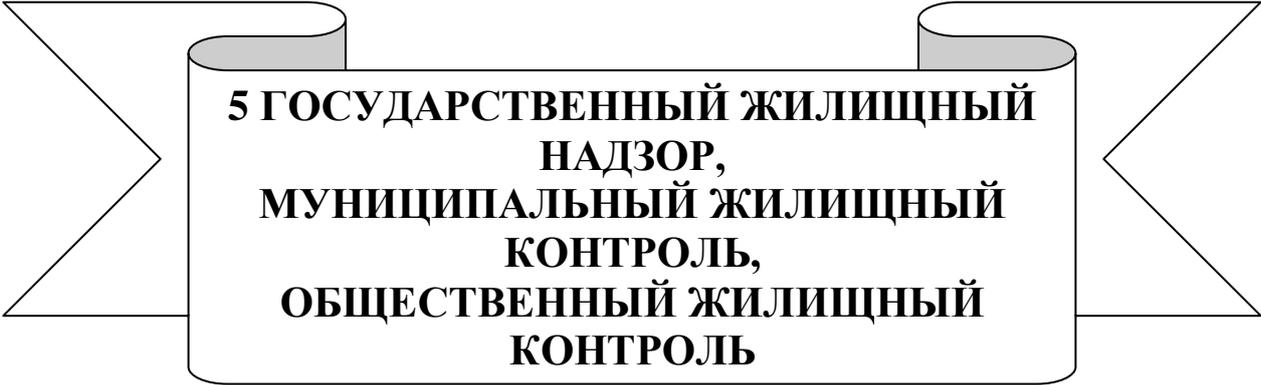
Осуществляется в порядке, установленном нормативными правовыми актами в сфере государственного технического учета и технической инвентаризации объектов капитального строительства, по ставкам, утверждаемым органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации.

Инвентаризационные сведения и иные данные технического учета жилищного фонда обязательны для применения, если иное не предусмотрено законодательством Российской Федерации, в следующих случаях:

- составление государственной статистической и бухгалтерской (финансовой) отчетности по жилищному фонду;
- исчисление и контроль базы налогообложения недвижимости в жилищной сфере;
- определение технического состояния и физического износа жилых строений и жилых помещений.

Рисунок 7 – Схема технического учета жилищного фонда

Результатом действий технической инвентаризации и технической паспортизации является создание технического паспорта жилого помещения.



**5 ГОСУДАРСТВЕННЫЙ ЖИЛИЩНЫЙ
НАДЗОР,
МУНИЦИПАЛЬНЫЙ ЖИЛИЩНЫЙ
КОНТРОЛЬ,
ОБЩЕСТВЕННЫЙ ЖИЛИЩНЫЙ
КОНТРОЛЬ**

Государственный жилищный надзор – это деятельность уполномоченных органов исполнительной власти субъектов Российской Федерации, направленная на предупреждение, выявление и пресечение нарушений органами государственной власти, органами местного самоуправления, а также юридическими лицами, индивидуальными предпринимателями и гражданами установленных в соответствии с жилищным законодательством, законодательством об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности:

- требований к использованию и сохранности жилищного фонда независимо от его форм собственности, в том числе;
- требований к жилым помещениям, их использованию и содержанию;
- использованию и содержанию общего имущества собственников помещений в многоквартирных домах;
- формированию фондов капитального ремонта;
- созданию и деятельности юридических лиц, индивидуальных предпринимателей, осуществляющих управление многоквартирными домами, оказывающих услуги и (или) выполняющих работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирных домах;
- предоставлению коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домах, специализированных некоммерческих организаций, которые осуществляют деятельность, направленную на обеспечение проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах (далее – региональный оператор);
- нарушений ограничений изменения размера вносимой

гражданами платы за коммунальные услуги, требований энергетической эффективности и оснащённости помещений многоквартирных домов и жилых домов приборами учета используемых энергетических ресурсов;

– требований к предоставлению жилых помещений в наемных домах социального использования (далее – обязательные требования), посредством организации и проведения проверок указанных лиц, принятия предусмотренных законодательством Российской Федерации мер по пресечению и (или) устранению выявленных нарушений, и деятельность указанных органов исполнительной власти субъектов Российской Федерации по систематическому наблюдению за исполнением обязательных требований, анализу и прогнозированию состояния исполнения обязательных требований при осуществлении органами государственной власти, органами местного самоуправления, юридическими лицами, индивидуальными предпринимателями и гражданами своей деятельности.

Деятельность по государственному жилищному надзору регулируется следующими нормативными правовыми актами:

– Постановление Правительства РФ от 11.06.2013 № 493 «О государственном жилищном надзоре»¹;

– Положение утвержденное Постановлением Правительства РФ 11.06.2013 № 493 «О государственном жилищном надзоре»²;

– Постановление Правительства РФ от 12.09.2014 № 927 «О главном государственном жилищном инспекторе Российской Федерации и порядке согласования назначения на должность и освобождения от должности руководителя органа исполнительной власти субъекта Российской Федерации, осуществляющего региональный государственный жилищный надзор»³;

– Постановление главы администрации (губернатора) Краснодарского края от 12.12.2013 № 1464 «Об утверждении Порядка организации и осуществления регионального

¹Собрание законодательства РФ. 2013. № 25. Ст. 3156.

²Собрание законодательства РФ. 2013. № 25. Ст. 3156.

³Собрание законодательства РФ. 2014. № 38. Ст. 5068.

государственного жилищного надзора на территории Краснодарского края»¹.

Муниципальный жилищный контроль – это деятельность органов местного самоуправления, уполномоченных на организацию и проведение на территории муниципального образования проверок соблюдения юридическими лицами, индивидуальными предпринимателями и гражданами обязательных требований, установленных в отношении муниципального жилищного фонда федеральными законами и законами субъектов Российской Федерации в области жилищных отношений, а также муниципальными правовыми актами. Органы государственной власти субъектов Российской Федерации вправе наделять законами субъектов Российской Федерации уполномоченные органы местного самоуправления отдельными полномочиями по проведению проверок при осуществлении лицензионного контроля в отношении юридических лиц или индивидуальных предпринимателей, осуществляющих деятельность по управлению многоквартирными домами на основании лицензии

Деятельность по муниципальному жилищному контролю регулируется следующими нормативными правовыми актами:

– Закон Краснодарского края от 27.09.2012 № 2589-КЗ «О муниципальном жилищном контроле и порядке взаимодействия органов муниципального жилищного контроля с органом регионального государственного жилищного надзора при организации и осуществлении муниципального жилищного контроля на территории Краснодарского края»²;

– Постановление главы администрации (губернатора) Краснодарского края от 12.12.2013 № 1464 «Об утверждении Порядка организации и осуществления регионального государственного жилищного надзора на территории Краснодарского края»³;

¹ Официальный сайт администрации Краснодарского края. Режим доступа: [www.http://admkrain.krasnodar.ru](http://admkrain.krasnodar.ru).

² Информационный бюллетень ЗС Краснодарского края. 2012. № 59.

³ Официальный сайт администрации Краснодарского края. Режим доступа: [www.http://admkrain.krasnodar.ru](http://admkrain.krasnodar.ru).

– Постановление администрации МО город Краснодар от 26.09.2013 № 7327 «Об утверждении административного регламента осуществления муниципального жилищного контроля на территории муниципального образования город Краснодар»¹.



Согласно ст. 288 Гражданского кодекса Российской Федерации собственник осуществляет права владения, пользования и распоряжения принадлежащим ему жилым помещением в соответствии с его назначением (п. 1). ГК РФ устанавливает пределы целевого использования жилых помещений. Размещение в жилых домах промышленных производств не допускается. Размещение собственником в принадлежащем ему жилом помещении предприятий, учреждений, организаций допускается только после перевода такого помещения в нежилое.

Перевод помещений из жилых в нежилые производится в порядке, определяемом жилищным законодательством (п. 3 ст. 288 ГК РФ).

Условия перевода жилого помещения в нежилое:

1) Наличие доступа к переводимому помещению без использования помещений, обеспечивающих доступ к жилым помещениям, т. е. помещение должно иметь отдельный вход либо техническую возможность оборудования такого входа.

¹ Вестник органов местного самоуправления МО г. Краснодар. 2013. № 21 (ч. II).

2) Переводимое помещение не должно быть частью жилого помещения, т. е. являться долей, не представляющей собой изолированное помещение.

3) Переводимое помещение не должно использоваться собственником или иными гражданами для постоянного проживания, т. е. в нем никто не должен быть зарегистрирован и фактически проживать.

4) Право собственности на переводимое помещение не должно быть обременено правами каких-либо лиц, т. е. данное помещение не должно быть предметом залога, оно не должно быть сдано в аренду, найм; в отношении него (или его части) не должен быть установлен сервитут или заключен договор ренты и т. д.

5) Перевод квартиры в многоквартирном доме в нежилое помещение допускается только в случаях, если:

- такая квартира расположена на первом этаже указанного дома;
- выше первого этажа, но помещения, расположенные непосредственно под квартирой, переводимой в нежилое помещение, не являются жилыми.

Условия перевода нежилого помещения в жилое:

1) Переводимое помещение должно отвечать установленным разделом II Постановления Правительства РФ от 28.01.2006 № 47 «Об утверждении Положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции» требованиям для жилых помещений (подробно, см. раздел «Критерии пригодности жилых помещений»).

2) Право собственности на переводимое помещение не должно быть обременено правами каких-либо лиц, т. е. данное помещение не должно быть предметом залога, оно не должно быть сдано в аренду, передано по договору найма; в отношении него (или его части) не должен быть установлен сервитут или заключен договор ренты и т. д.

Порядок перевода жилого помещения в нежилое и нежилого помещения в жилое

Действия заявителя

Заявитель – собственник соответствующего помещения или уполномоченное им лицо **представляет в орган**, осуществляющий перевод помещений, по месту нахождения переводимого помещения:

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

Орган, осуществляющий перевод помещений, не вправе требовать от заявителя представление других документов. А также заявитель вправе не представлять документы, предусмотренные пунктами 3 и 4. **Орган местного самоуправления** для рассмотрения заявления о переводе помещения **запрашивает** следующие документы (если они не были представлены заявителем по собственной инициативе): 1) правоустанавливающие документы на переводимое помещение, если право на него зарегистрировано в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним; 2) план переводимого помещения с его техническим описанием (в случае, если переводимое помещение является жилым, технический паспорт такого помещения); 3) поэтажный план дома, в котором находится переводимое помещение.

Действия органа местного самоуправления

Орган местного самоуправления по результатам рассмотрения соответствующего заявления и представленных в соответствии с

Жилищным кодексом РФ документов **принимает решение** о переводе или об отказе в переводе помещения в срок не позднее чем через **сорок пять дней со дня** представления в данный орган документов заявителем.

Орган, осуществляющий перевод помещений, не позднее чем через **три рабочих дня со дня** принятия одного из указанных решений **выдает заявителю документ**, подтверждающий принятие одного из указанных решений и одновременно с выдачей или направлением заявителю данного документа информирует о принятии указанного решения собственников помещений, примыкающих к помещению, в отношении которого принято указанное решение.

Особенности изменения функционального назначения жилого помещения

– Перевод жилого помещения в нежилое практически всегда связан с его переустройством (перепланировкой). Переустройство и перепланировку помещения можно начинать не раньше, чем будет составлен проект переустройства (перепланировки) и получено разрешение на переустройство (перепланировку).

– В случае необходимости проведения переустройства и (или) перепланировки переводимого помещения решение должно содержать требование об их проведении. В этом случае решение органа местного самоуправления о переводе жилого помещения в нежилое является основанием проведения соответствующего переустройства и (или) перепланировки с учетом проекта переустройства и (или) перепланировки.

– Если для перевода жилого помещения в нежилое не требуется проведения переустройства и перепланировки, то решение будет окончательным документом, подтверждающим завершение перевода жилого помещения в нежилое.

– Завершение переустройства или перепланировки и (или) иных работ подтверждается **актом приемочной комиссии**, сформированной органом, осуществляющим перевод помещений.

Отказ в переводе жилого помещения в нежилое помещение или нежилого помещения в жилое помещение допускается в

случае:

– непредставления определенных законодательством документов, обязанность по представлению которых возложена на заявителя;

– поступления в орган, осуществляющий перевод помещений, ответа на межведомственный запрос, свидетельствующего об отсутствии документа и (или) информации, необходимых для перевода помещения, если соответствующий документ не представлен заявителем по собственной инициативе.

– отказ в переводе помещения по указанному основанию допускается в случае, если орган, осуществляющий перевод помещений, после получения указанного ответа уведомил заявителя о получении такого ответа, предложил заявителю представить документ и (или) информацию, необходимые для перевода помещения, и не получил от заявителя такие документ и (или) информацию в течение **пятнадцати рабочих дней** со дня направления уведомления;

– представления документов в ненадлежащий орган;

– несоблюдения предусмотренных Жилищным кодексом РФ условий перевода помещения;

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

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

Таким образом, для оформления документов по изменению функционального назначения помещений в жилом доме может потребоваться от семи до сорока пяти дней, в зависимости от объема предоставленных документов заявителем самостоятельно или предоставленных в материалы по запросу органа местного самоуправления.



7 ПЕРЕУСТРОЙСТВО И ПЕРЕПЛАНИРОВКА ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ (Глава 4 ЖК РФ)

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.

Порядок осуществления переустройства и перепланировки жилых помещений

Действия заявителя.

Заявитель (собственник помещения или уполномоченное им лицо) представляет орган местного самоуправления, осуществляющий согласование, по месту нахождения переустраиваемого и (или) перепланируемого жилого помещения:

1) заявление о переустройстве и (или) перепланировке по форме, утвержденной уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти;

2) правоустанавливающие документы на переустраиваемое и (или) перепланируемое жилое помещение (подлинники или засвидетельствованные в нотариальном порядке копии (Заявитель вправе не представлять, если право на переводимое помещение зарегистрировано в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним));

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

4) технический паспорт переустраиваемого и (или) перепланируемого жилого помещения (Заявитель вправе не представлять);

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

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

Действия органа местного самоуправления

Орган местного самоуправления, осуществляющий согласование, для рассмотрения заявления о переустройстве и (или) перепланировке жилого помещения запрашивает следующие документы (их копии или содержащиеся в них сведения), если они не были представлены заявителем по собственной инициативе:

1) правоустанавливающие документы на переустраиваемое и (или) перепланируемое жилое помещение, если право на него зарегистрировано в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним;

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

3) 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.

Заявителю выдается расписка в получении от заявителя документов с указанием их перечня и даты их получения органом, осуществляющим согласование, а также с указанием перечня документов, которые будут получены по межведомственным запросам.

Решение о согласовании или об отказе в согласовании должно быть принято по результатам рассмотрения соответствующего заявления и представленных документов органом, осуществляющим согласование, не позднее чем через **сорок пять дней** со дня представления в данный орган документов, обязанность по представлению которых возложена на заявителя. В случае представления заявителем документов через многофункциональный центр срок принятия решения о согласовании или об отказе в согласовании исчисляется со дня передачи многофункциональным центром таких документов в орган, осуществляющий согласование.

Орган, осуществляющий согласование, **не позднее чем через три рабочих дня** со дня принятия решения о согласовании выдает или направляет по адресу, указанному в заявлении, либо через многофункциональный центр заявителю документ, подтверждающий принятие такого решения.

Орган, осуществляющий согласование, не вправе требовать от заявителя представление других документов кроме документов, истребование которых у заявителя допускается в соответствии с жилищным кодексом. Завершение переустройства и (или) перепланировки жилого помещения подтверждается актом приемочной комиссии.

Основания отказа в согласовании переустройства и (или) перепланировки жилого помещения

- непредставление заявителем указанных документов;
- поступления в орган, осуществляющий согласование, ответа органа государственной власти, органа местного самоуправления либо подведомственной органу государственной власти или органу местного самоуправления организации на межведомственный запрос, свидетельствующего **об отсутствии документа и (или) информации**, необходимых для проведения переустройства и (или) перепланировки жилого помещения, если соответствующий документ не был представлен заявителем по собственной инициативе;
- отказ в согласовании по указанному основанию допускается, если орган, осуществляющий согласование, после

получения такого ответа уведомил заявителя о получении такого ответа, предложил заявителю представить необходимый документ и (или) информацию, и не получил от заявителя такие документ и (или) информацию в течение **пятнадцати рабочих дней** со дня направления уведомления;

- представления документов в ненадлежащий орган;
- несоответствия проекта переустройства и (или) перепланировки жилого помещения требованиям законодательства.

Решение об отказе в согласовании переустройства и (или) перепланировки жилого помещения (содержащее основания отказа с обязательной ссылкой на нарушения) направляется заявителю не позднее чем через **три рабочих дня** со дня принятия такого решения и может быть обжаловано заявителем в судебном порядке.

Самовольное переустройство и (или) самовольная перепланировка жилого помещения

Самовольными являются переустройство и (или) перепланировка жилого помещения, проведенные при отсутствии основания, предусмотренного ч. 6 ст. 26 Жилищного кодекса, или с нарушением проекта переустройства и (или) перепланировки.

Ответственность лица за самовольное переустройство и (или) перепланировку жилого помещения, так собственник или наниматель такого жилого помещения по договору социального найма **обязан привести такое жилое помещение в прежнее состояние в разумный срок.**

Если соответствующее жилое помещение не будет приведено в прежнее состояние суд, по иску соответствующего органа, принимает следующее 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.

При этом отметим, что на основании решения суда жилое помещение **может быть сохранено в переустроенном и (или) перепланированном состоянии**, если этим не нарушаются права и законные интересы граждан либо это не создает угрозу их жизни или здоровью.

Приведем пример из судебной практики. Так, 12.01.2016 Мичуринский городской суд Тамбовской области¹, рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по иску Лисицыной З.Ф. к администрации г. Мичуринска о сохранении жилого помещения в переустроенном и перепланированном состоянии, установил. Квартира принадлежит Лисицыной З.Ф. на основании свидетельства о государственной регистрации права. В данной квартире, с целью улучшений жилищных условий, была произведена **перепланировка** квартиры, которая заключается в сносе гипсолитовых перегородок, установки облегченных каркасно-обшивных перегородок, закладки дверных проемов и утеплении лоджии.

Лисицына З.Ф. обратилась в суд с иском о сохранении жилого помещения в переустроенном и перепланированном состоянии.

Перепланировка жилого помещения проводится с соблюдением требований действующего законодательства по согласованию с органом местного самоуправления. В отсутствие такого согласования произведенная перепланировка жилого помещения считается самовольной. В данном случае Лисицыной З.Ф. без получения необходимых согласований, в жилом помещении была произведена перепланировка: снесены гипсолитовые перегородки, установлены облегченные каркасно-обшивные перегородки, заложены дверные проемы и утеплена лоджия.

В соответствии со ст.29 ч.1 ЖК РФ самовольными являются переустройство и (или) перепланировка жилого помещения при

¹ Решение Мичуринского городского суда Тамбовской области от 12.01.2016 г. // Режим доступа: <http://sudact.ru>

отсутствии разрешения органа местного самоуправления. Согласно ч.4 указанной статьи на основании решения суда жилое помещение может быть сохранено в переустроенном и (или)перепланированном состоянии, если этим не нарушаются права и законные интересы граждан либо это не создает угрозу их жизни или здоровью.

Согласно, представленному инженерно - техническому заключению конструкций ООО «МичуринскАрхитектура» по состоянию на дд.мм.гггг., **перепланировка** и переустройство произведена с целью создания более комфортных условий проживания. **Жилое помещение**, конструктивно и функционально пригодно по санитарному и техническому состоянию к постоянному проживанию. Оно удовлетворяет, в соответствии с требованиями ст.15 Жилищного кодекса, здоровому и безопасному проживанию, отвечает санитарным нормам и требованиям по площади, безопасности, водоснабжению, постоянному отоплению, и другим условиям, обеспечивающим нормальное, здоровое проживание.

Нарушений прав и интересов третьих лиц произведенным переустройством не установлено. Таким образом, суд считает возможным сохранить в перепланированном и переустроенном состоянии. В результате чего суд решил признать переустройство и перепланировку жилого помещения принадлежащей на праве собственности Лисицыной З.Ф. допустимой.

Управление многоквартирными домами (Раздел VIII ЖК РФ)

Управление многоквартирным домом должно обеспечивать:

- благоприятные и безопасные условия проживания граждан,
- надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме,
- решение вопросов пользования указанным имуществом,
- предоставление коммунальных услуг гражданам, проживающим в таком доме.

Правительство Российской Федерации устанавливает стандарты и правила деятельности по управлению многоквартирными домами.

Способ управления многоквартирным домом выбирается на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме и может быть выбран и изменен в любое время на основании его решения. Решение общего собрания о выборе способа управления является обязательным для всех собственников помещений в многоквартирном доме.

Собственники помещений в многоквартирном доме обязаны выбрать один из следующих способов управления таким домом:

- непосредственное управление собственниками помещений;
- управление товариществом собственников жилья (ТСЖ);
- управление жилищным кооперативом (жилищно-строительным кооперативом (ЖСК) или иным специализированным потребительским кооперативом);
- управление управляющей организацией.

Ответственность лиц за допущенные нарушения в зависимости от способов управления многоквартирным домом

Ответственность при непосредственном управлении собственниками помещений

Общее собрание собственников жилья избирает лиц, осуществляющих непосредственное управление домом. Лица, выполняющие работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, обеспечивающие холодное и горячее водоснабжение и осуществляющие водоотведение, электроснабжение, газоснабжение (в том числе поставки бытового газа в баллонах), отопление (теплоснабжение, в том числе поставки твердого топлива при наличии печного отопления), **несут ответственность** перед собственниками помещений в данном доме за выполнение своих обязательств в соответствии с заключенными договорами, а также в соответствии с установленными Правительством Российской Федерации правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, правилами предоставления, приостановки и ограничения предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домах

Ответственность при управлении товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом

Указанные товарищество или кооператив **несут ответственность** за содержание общего имущества в данном доме в соответствии с требованиями технических регламентов и установленных Правительством Российской Федерации правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, за предоставление коммунальных услуг в зависимости от уровня благоустройства данного дома, качество которых должно соответствовать требованиям установленных Правительством Российской Федерации правил предоставления, приостановки и ограничения предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домах. Указанные товарищество или кооператив могут оказывать услуги и (или) выполнять работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме своими силами или привлекать на основании договоров лиц, осуществляющих соответствующие виды деятельности. При заключении договора управления многоквартирным домом с управляющей организацией указанные товарищество или кооператив **осуществляют контроль** за выполнением управляющей организацией обязательств по такому договору, в том числе за оказанием всех услуг и (или) выполнением работ, обеспечивающих надлежащее содержание общего имущества в данном доме, за предоставлением коммунальных услуг в зависимости от уровня благоустройства данного дома, качество которых должно соответствовать требованиям установленных Правительством Российской Федерации правил предоставления, приостановки и ограничения предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домах.

Ответственность при управлении управляющей организацией

Управляющая организация **несет ответственность** перед собственниками помещений в многоквартирном доме за оказание всех услуг и (или) выполнение работ, которые обеспечивают

надлежащее содержание общего имущества в данном доме и качество которых должно соответствовать требованиям технических регламентов и установленных Правительством Российской Федерации правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, за предоставление коммунальных услуг в зависимости от уровня благоустройства данного дома, качество которых должно соответствовать требованиям установленных Правительством Российской Федерации правил предоставления, приостановки и ограничения предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домах

Приведем пример из судебной практики по вопросу ответственности за содержание и ремонт общедомового имущества.

Так, 23.12.2015 Якутский городской суд Республики Саха (Якутия) рассмотрел следующее дело¹. Кириллин М. М. обратился в суд с иском к ООО УК «Сыырдаах» указывая на то, что он является собственником квартиры, в которой произошел залив. Причиной залива явился разрыв батареи в месте врезки трубы в батарею. Вина ответчика заключается в том, что он не предупредил и не проинформировал жильцов дома о запуске системы отопления, а также неправильно произвел запуск системы отопления, вследствие чего произошел разрыв батареи. В результате залива, повреждена внутренняя отделка квартиры, имущество истца на сумму руб., что подтверждается экспертным заключением. Просил суд взыскать сумму имущественного ущерба, стоимость ремонтно-восстановительных работ по устранению последствий ущерба квартиры, расходы по оплате за экспертное заключение, за юридические услуги, уплаченную государственную пошлину, за нотариальные услуги.

Суд, изучив материалы дела, пришел к следующему. В соответствии со ст. 1064 ГК РФ вред, причиненный личности или имуществу гражданина, подлежит возмещению в полном объеме лицом, причинившем вред. Согласно ст. 1082 ГК РФ, удовлетворяя требования о возмещении вреда, суд в соответствии с обстоятельствами дела обязывает лицо, ответственное за причинение вреда, возместить вред в натуре (предоставить вещь

¹ Решение Якутского городского суда от 23.12.2015 // Режим доступа: <http://sudact.ru>.

того же рода и качества, исправить поврежденную вещь и т.п.) или возместить причиненные убытки. Согласно ч. 1 ст. 36 ЖК РФ, к общему имуществу в многоквартирном доме относятся, в частности, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения. Как установлено судом и следует из материалов дела, ООО УК «Сыырдаах» запустило тепло в многоквартирный дом, в этот же день произошел залив в квартире, собственником которой является истец Кириллин М. М. Причиной затопления, явился прорыв радиатора отопления, расположенный в квартире истца. Данный прорыв произошел, когда жильцов дома не было при запуске системы отопления, про которое они не знали. Поскольку объявления о запуске системы отопления в подъезде дома не было. Управляющей компанией вышеуказанного многоквартирного дома является ООО УК «Сыырдаах», избранная на общем собрании собственников помещений многоквартирного дома. Данное обстоятельство сторонами не оспаривалось. В соответствии с этим решением собрания ООО УК «Сыырдаах» между собственником Кириллиным М. М. жилого помещения был заключен договор управления многоквартирного дома. Согласно п. 3.1.2 ООО УК «Сыырдаах» приняло на себя обязанности организовать предоставление коммунальных услуг, проведение по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома в соответствии с действующим законодательством. Так в текущий ремонт согласно договору входит, комплекс ремонтных и организационно-технических мероприятий в период нормативного срока эксплуатации с целью устранения неисправностей (восстановления работоспособности) элементов, оборудования, инженерных систем многоквартирного дома для поддержания эксплуатационных коммуникаций: текущий ремонт общего санитарно-технического оборудования, технических устройств, текущий ремонт электротехнического оборудования.

Факт затопления жилого помещения, принадлежащего Кириллину М. М., ответчиком не оспаривается.

Из объяснений представителя ответчика следует, была подана заявка о том, что произошел залив квартиры при запуске тепла,

которая была зарегистрирована в журнале. По данной заявке составлен акт, который не был подписан стороной истца.

В соответствии с ч. 2.1 ст.161ЖК РФ при осуществлении непосредственного управления многоквартирным домом собственниками помещений в данном доме лица, выполняющие работы по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, обеспечивающие холодное и горячее водоснабжение и осуществляющие водоотведение, электроснабжение, газоснабжение, отопление, несут ответственность перед собственниками помещений в данном доме за выполнение своих обязательств в соответствии с заключенными договорами, а также в соответствии с установленными Правительством Российской Федерации правилами содержания общего имущества многоквартирного дома, правилами предоставления, приостановки и ограничения предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений многоквартирных домов и жилых домах.

Правила содержания общего имущества многоквартирного дома утверждены Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 № 491 «Об утверждении Правил содержания общего имущества многоквартирного дома 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 многоквартирного дома ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность». В соответствии с п. 2 указанных Правил в состав общего имущества многоквартирного дома, в том числе входит внутридомовая система отопления, состоящая из стояков, обогревающих элементов, регулирующей и запорной арматуры, коллективных (общедомовых) приборов учета тепловой энергии, а также другого оборудования, расположенного на этих сетях, осмотр которой при непосредственном управлении многоквартирным домом осуществляется лицами, оказывающими услуги и (или) выполняющими работы.

Предоставление коммунальных услуг гражданам, в том числе по отоплению осуществляется в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Постановлением Правительства РФ от 23.05.2006 № 307.

Согласно п. 1, 49 указанных Правил исполнитель, к которым относится юридическое лицо независимо от организационно-правовой формы, а также индивидуальный предприниматель, предоставляющие коммунальные услуги, производящие или приобретающие коммунальные ресурсы и отвечающие за обслуживание внутридомовых инженерных систем, с использованием которых потребителю предоставляются коммунальные услуги (исполнителем могут быть управляющая организация, товарищество собственников жилья, жилищно-строительный, жилищный или иной специализированный потребительский кооператив, апринепосредственномуправлении многоквартирнымдомом собственниками помещений - иная организация, производящая или приобретающая коммунальные ресурсы), обязан предоставлять потребителю коммунальные услуги надлежащего качества, безопасные для его жизни, здоровья и не причиняющие вреда его имуществу, в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации, настоящими Правилами и договором, самостоятельно или с привлечением других лиц обслуживать внутридомовые инженерные системы, с использованием которых предоставляются коммунальные услуги потребителю (п. п. б, г п. 49).

Организация технического обслуживания и текущего ремонта жилищного фонда регламентируется Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденными Постановлением Госстроя РФ от 27.09. 2003 № 170.

В п. 5.1.3 раздела V Правил и нормами технической эксплуатации жилищного фонда указано, что для надежной и экономичной эксплуатации систем теплоснабжения организуется своевременное проведение планово-предупредительного ремонта и содержание в исправности системы отопления с подачей теплоносителя требуемых параметров во все нагревательные

приборы здания по графику регулирования температуры воды в системе отопления.

В соответствии с п. 5.2.4 Правил слесари-сантехники организации, осуществляющей содержание и ремонт общего имущества жилого дома, должны следить за исправным состоянием системы отопления, своевременно устранять неисправности и причины, вызывающие перерасход тепловой энергии.

Виды ремонтных работ на системе центрального отопления и их периодичность установлены п. 5.2.17 Правил, где указано, что надежная эксплуатация систем водяного отопления должна обеспечиваться проведением, в том числе систематического удаления воздуха из системы отопления и повседневного контроля за температурой и давлением теплоносителя.

Согласно п. 5.2.30 при отключении системы отопления от тепловой сети вначале следует закрывать задвижку на трубопроводе. При закрытии задвижки необходимо убедиться, что давление в подающей сети должно сравняться с давлением в обратном трубопроводе, только после этого - на обратном.

Исходя из вышеприведенных нормативных положений ООО УК «Сыырдаах» обязано было заблаговременно предупредить собственников дома о запуске тепла, будучи организацией, выполняющей работы по содержанию и ремонту общего имущества дома, т.е. исполнителем, предоставляющим коммунальные услуги, - следить за исправным состоянием системы отопления, контролировать температуру и давление в системе отопления.

Порядок разграничения имущества собственника жилого помещения и общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме установлен Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 № 491.

Согласно п. 5 Правил в состав общего имущества входят внутридомовые инженерные системы холодного и горячего водоснабжения и газоснабжения, состоящие из стояков, ответвлений от стояков до первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков, указанных

отключающих устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета холодной и горячей воды, первых запорно-регулирующих кранов на отводах внутриквартирной разводки от стояков, а также механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, расположенного на этих сетях. В соответствии с положениями п. 6 Правил содержания общего имущества многоквартирного дома 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, утвержденными Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 № 491, во взаимосвязи с пп. «д» п. 2 и п. 5 этих Правил, в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме включаются лишь те обогревающие элементы системы отопления (радиаторы), которые обслуживают более одной квартиры.

Как указано в Решении Верховного Суда РФ от 22.09.2009 № ГКПИ09-725 и в Определении Кассационной коллегии по гражданским делам Верховного Суда РФ от 24.11.2009 № КАС09-547 из анализа положений п. 6 Правил во взаимосвязи с п.п. «д» п. 2 и п. 5 этих Правил, следует, что в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме включаются лишь те обогревающие элементы системы отопления (радиаторы), которые обслуживают более одной квартиры (находятся за пределами квартир на лестничных клетках, подвалах и т. д.). Находящиеся в квартирах обогревающие элементы системы отопления (радиаторы), которые имеют отключающие устройства, расположенные на ответвленных от стояков внутридомовой системы отопления, обслуживают одну квартиру могут быть демонтированы собственником после получения разрешения на переустройство жилого помещения в установленном порядке (ст. 26 ЖК РФ). Следовательно, существенным обстоятельством для определения возможности отнесения радиатора к общему имуществу является факт наличия отключающих устройств на радиаторах отопления.

Так, находящиеся в квартирах обогревающие элементы системы отопления (радиаторы), не имеющие отключающих устройств, расположенных на ответвленных от стояков внутридомовой системы отопления, обслуживают более одной квартиры, в связи с чем относятся к общему имуществу многоквартирного дома. Судом установлено, что отключающих устройств в системе отопления в квартире истца не имелось.

Таким образом, в случае, если управлением многоквартирным домом осуществляется управляющей организацией и залив квартиры произошел вследствие ненадлежащего состояния какого-либо оборудования, входящего в состав общего имущества в многоквартирном доме, ответственность за ущерб, причиненный заливом квартиры, в данном случае законом возлагается на организацию, осуществляющую управление многоквартирным жилым домом. Оценив все представленные доказательства в их совокупности и взаимосвязи, по правилам ст. 67 ГПК РФ, исходя из конкретных обстоятельств дела, вышеприведенных объяснений представителей сторон и показаний свидетелей, а также исходя из норм законодательства, регулирующих спорные правоотношения, суд приходит к выводу о том, что при подготовке к отопительному сезону ООО УК «Сырдак» не проводилась проверка системы отопления. В данном случае причиной затопления явилась течь системы отопления, относящейся в общему имуществу многоквартирного жилого дома. В заливе квартиры истца установлена вина ответчика, поскольку ответчик не выполнял принятые на себя обязательства и бездействовал в нарушение норм ст. 1064 ГК РФ, ст. 36, 39, 161, 162 ЖК РФ, Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006, Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденных Постановлением Госстроя РФ от 27.09.2003.

На основании ч. 2 ст. 162 ЖК РФ по договору управления многоквартирным домом управляющая организация обязуется выполнять работы по надлежащему

содержанию и ремонту общего имущества многоквартирном доме.

При этом суд исходил из того, что ответственным лицом за причинение вреда является ООО УК «Сыырдаах», которое как управляющая компания несет ответственность за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, в том числе, внутридомового инженерного оборудования.

В результате всего изложенного суд решил иск Кириллина М. М. к Обществу с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Сыырдаах» о возмещении материального ущерба, причиненного заливом квартиры удовлетворить.

Право собственности в жилищной сфере

Понятие право собственности в жилищной сфере появилось не так давно, так как основная часть жилищного фонда России находилась в собственности государства.

Гражданский кодекс РФ на сегодняшний день содержит отдельную главу посвященную праву собственности и другим вещным правам на жилые помещения.

Ранее актами, регулирующими данные отношения были: Законы «О собственности в СССР» от 06.03.1990 № 1305¹ и «О собственности в РСФСР» от 24.12.1990 № 443-1². Не мало важную роль сыграли законы РФ «Об основах федеральной жилищной политики» от 24.12.1992 № 4218-1³ и «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации» от 04.07.1991 № 1541-1⁴.



⁴ Бюллетень нормативных актов. 1992. № 1.

помещение, которые заключаются в том, что собственник обязан: использовать жилое помещение по назначению, то есть для проживания граждан (ч. 1 ст. 17 ЖК РФ, п. 2 ст. 288 ГК РФ), поддерживать жилое помещение в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ним, соблюдать права и законные интересы соседей, правила пользования жилыми помещениями, а также правила содержания общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме (ч. 4 ст. 30 ЖК РФ). Использование жилого помещения для осуществления профессиональной деятельности или индивидуальной предпринимательской деятельности допускается с соблюдением положений, установленных ч.2,3 ст. 17 ЖК РФ, п. 3 ст.288 ГК РФ.

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

Другие вещные права на жилые помещения **Залог недвижимости (ипотека)**

Право собственности и другие вещные права на недвижимые вещи, ограничения этих прав, их возникновение, переход и прекращение подлежат государственной регистрации в едином государственном реестре органами, осуществляющими государственную регистрацию прав на недвижимость и сделок с ней. Регистрации подлежат: право собственности, право хозяйственного ведения, право оперативного управления, право пожизненного наследуемого владения, право постоянного пользования, **ипотека**, сервитуты, а также иные права в случаях, предусмотренных ГК РФ и иными законами (п. 1 ст. 131 ГК РФ).

Залог земельных участков, предприятий, зданий, сооружений, квартир и другого недвижимого имущества (ипотека) регулируется законом об ипотеке.¹

Согласно ст. 1 закона об ипотеке по договору о залоге недвижимого имущества (договору об ипотеке) одна сторона – залогодержатель, являющийся кредитором по обязательству, обеспеченному ипотекой, имеет право получить удовлетворение своих денежных требований к должнику по этому обязательству из стоимости заложенного недвижимого имущества другой стороны – залогодателя преимущественно перед другими кредиторами залогодателя, за изъятиями, установленными федеральным законом.

Залогодателем может быть сам должник по обязательству, обеспеченному ипотекой, или лицо, не участвующее в этом обязательстве (третье лицо).

При этом следует отметить, что имущество, на которое установлена ипотека, остается у залогодателя в его владении и пользовании.

Ст. 2 закона об ипотеке определен круг обеспечения обязательств. Так ипотека может быть установлена в обеспечение обязательства по кредитному договору, по договору займа или иного обязательства, в том числе обязательства, основанного на купле-продаже, аренде, подряде, другом договоре, причинении вреда, если иное не предусмотрено федеральным законом.

Также указанным законом определен перечень имущества, который может быть предметом ипотеки. Среди прочих видов имущества, указаны следующие: жилые дома, квартиры и части жилых домов и квартир, состоящие из одной или нескольких изолированных комнат, дачи, садовые дома, гаражи и другие строения потребительского назначения.

Общие правила о залоге, применяются к ипотеке в случаях, когда настоящим ГК РФ или законом об ипотеке не установлены иные правила (п. 2 ст. 334 ГК РФ).

¹ Об ипотеке (залоге недвижимости): фед. закон от 16.07.1998 № 102-ФЗ / СЗ РФ. 1998. №29. Ст. 3400.

Право пользования жилым помещением членами семьи собственника данного жилого помещения

В соответствии со ст. 31 ЖК РФ к членам семьи собственника жилого помещения относятся проживающие совместно с данным собственником в принадлежащем ему жилом помещении его супруг, а также дети и родители данного собственника. При этом делается уточнение, что другие родственники, нетрудоспособные иждивенцы и в исключительных случаях иные граждане **могут быть признаны** членами семьи собственника, если они вселены собственником в качестве членов своей семьи.

Члены семьи собственника жилого помещения имеют право пользования данным жилым помещением наравне с его собственником, если иное не установлено соглашением между собственником и членами его семьи. Члены семьи собственника жилого помещения обязаны использовать данное жилое помещение по назначению, обеспечивать его сохранность.

Дееспособные и ограниченные судом в дееспособности 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.

По общему правилу в случае прекращения семейных отношений с собственником жилого помещения право пользования данным жилым помещением за бывшим членом семьи собственника этого жилого помещения не сохраняется.

Право пожизненного проживания в жилом помещении, принадлежащем другому лицу по договору или в силу завещательного отказа

Право на получение завещательного отказа действует в течение трех лет со дня открытия наследства и не переходит к другим лицам. Однако отказополучателю в завещании может быть подназначен другой отказополучатель на случай, если назначенный в завещании отказополучатель умрет до открытия наследства или одновременно с наследодателем, либо откажется

от принятия завещательного отказа или не воспользуется своим правом на получение завещательного отказа, либо лишится права на получение завещательного отказа в соответствии с правилами п. 5 ст. 1117 ГК РФ (пар. 4 гл. 33 ст. 1137 ГК РФ).

В соответствии со ст. 33 ЖК РФ 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.

При этом гражданин, проживающий в жилом помещении, предоставленном по завещательному отказу, вправе потребовать государственной регистрации права пользования жилым помещением, возникающего из завещательного отказа.

Все вещные права в жилищной сфере подлежат государственной регистрации в соответствии с Федеральным законом «О государственной регистрации недвижимости и сделок с ней» от 21.07.1997 № 122–ФЗ¹, Гражданским кодексом РФ и Жилищным кодексом РФ.

Также законодательством предусмотрено еще одно право пожизненного проживания в жилом помещении на основании договора пожизненного содержания с иждивением, которое регулируется нормами Гражданского и Жилищного кодексов Российской Федерации.

8 ОСНОВАНИЯ ПРИОБРЕТЕНИЯ ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ В СОБСТВЕННОСТЬ



¹Собрание законод

Приватизация

Индивидуальное
жилищное



Рисунок 8– Схема оснований приобретения права собственности на жилые помещения

9 ПРИВАТИЗАЦИЯ

Закон РФ «О приватизации жилого фонда в РФ» от 04.07.1991. № 1541-1¹.

Приватизация жилых помещений – это бесплатная передача в собственность граждан Российской Федерации на добровольной основе занимаемых ими жилых помещений в государственном и муниципальном жилищном фонде, а для граждан Российской Федерации, забронировавших занимаемые жилые помещения, – по месту бронирования жилых помещений (ст. 1 Закона).

Принципы:

- добровольность (ст. 1 Закона);
- безвозмездность (ст. 1 Закона);
- однократность (ст. 11 Закона).

Субъекты:

с одной стороны – граждане Российской Федерации проживающие в жилом помещении по договору социального найма (наниматели и члены их семей);

с другой стороны – органы государственной власти, органы местного самоуправления, а также государственные или муниципальные унитарные предприятия, за которыми закреплен жилищный фонд на праве хозяйственного ведения, государственные или муниципальные учреждения, казенные предприятия, в оперативное управление которых передан жилищный фонд и учреждения или государственные организации осуществляющие приватизацию.

Не подлежат приватизации жилые помещения находящиеся:

- в аварийном состоянии;
- в общежитиях;
- в домах закрытых военных городков;
- служебные жилые помещения.

В соответствии с Федеральным законом от 29.12.2004 № 189-ФЗ ст. 4 ФЗ «О приватизации жилого фонда в РФ» **утрачивает силу с 01.03.2016**, в которой отражено, что жилищный фонд совхозов и других сельскохозяйственных предприятий, к ним приравненных, и находящийся в сельской местности жилищный фонд стационарных учреждений социальной защиты населения.

¹ Бюллетень нормативных актов. 1992. № 1.

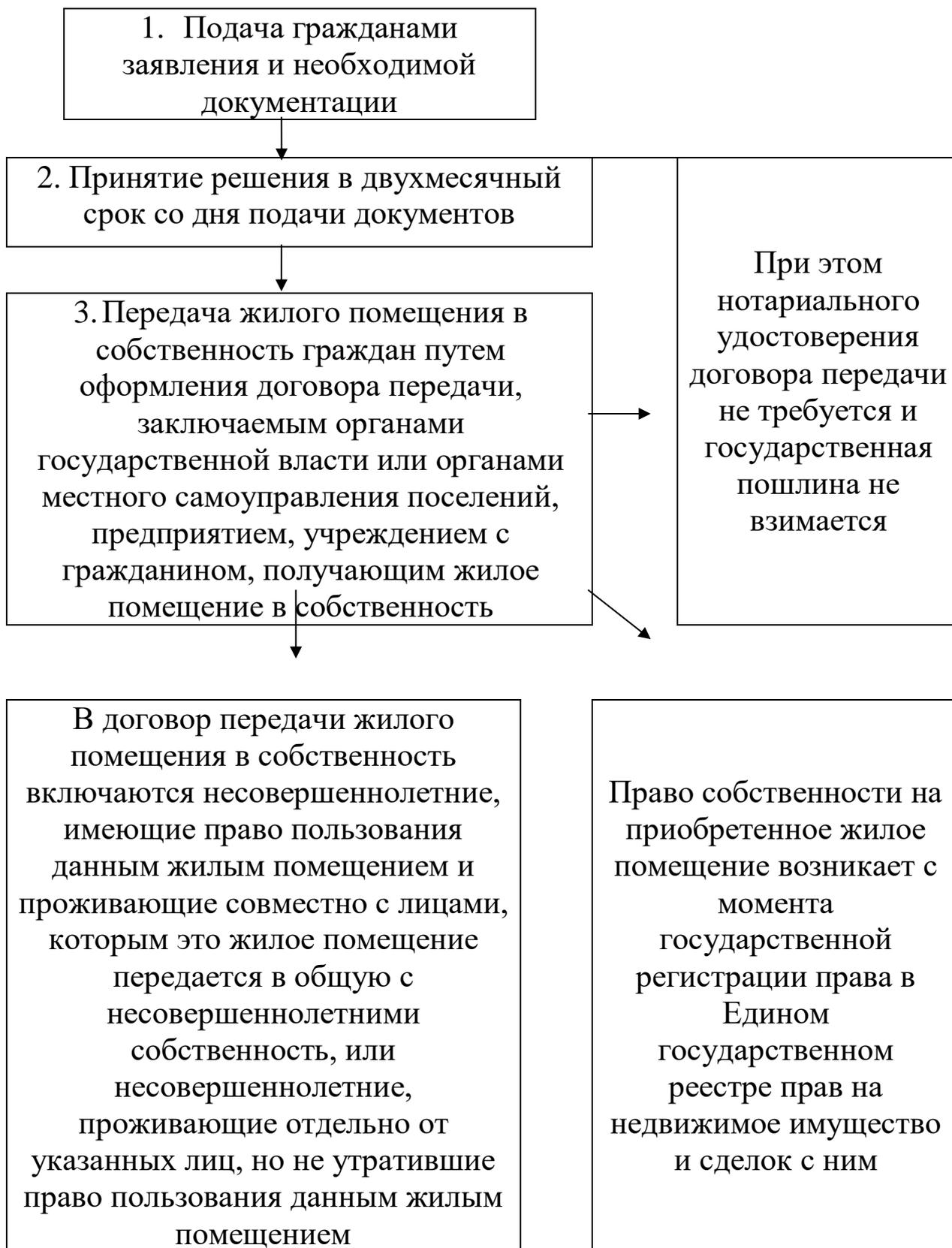


Рисунок 9 – Схема процедуры приватизации



10 ИНДИВИДУАЛЬНОЕ ЖИЛИЩНОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО

Индивидуальное жилищное строительство – форма обеспечения граждан жилищем путем строительства домов на праве личной собственности, выполняемого при непосредственном участии граждан или за их счет.¹

Базовая часть регламентации индивидуального жилищного строительства содержится в Градостроительном кодексе российской Федерации.²

Порядок осуществления индивидуального жилищного строительства.

Этап 1.

Подготовка и сбор застройщиком следующих документов (ч. 9 ст. 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации):

- 1) правоустанавливающие документы на земельный участок;
- 2) градостроительный план земельного участка;
- 3) схема планировочной организации земельного участка с обозначением места размещения объекта индивидуального жилищного строительства.

Далее в целях строительства, реконструкции объекта индивидуального жилищного строительства застройщик направляет заявление о выдаче разрешения на строительство вместе с подготовленными документами в уполномоченные на выдачу разрешений на строительство орган государственной власти или местного самоуправления непосредственно либо через многофункциональный центр.

¹ Планировка и застройка территорий малоэтажного жилищного строительства. СП 30-102-99: Постановление Госстроя России от 30.12.1999 № 94 / М., Госстрой России. ЦНИИЭПГражданстрой. ГУП ЦПП. 2000.

² Градостроительный кодекс Российской Федерации: фед. закон от 29.12.2004 № 190-ФЗ /СЗ РФ. 2005. Ст. 16. № 1 (часть 1).

Этап 2.

Орган государственной власти или местного самоуправления по результатам рассмотрения поданного застройщиком заявления вместе с необходимыми документами выдает:

- разрешение на строительство.
- отказ в выдаче разрешения на строительство, с указанием причинотказа.

При этом, в случае отказа в выдаче разрешения на строительство индивидуального жилого дома, в зависимости от мотивации отказа, застройщик в праве устранить причины отказа в выдаче разрешения на строительство и повторно подать соответствующее заявление в орган государственной власти или местного самоуправления или обжаловатьданный отказ в судебном порядке.

Этап 3.

Фактическое строительство индивидуального жилого дома, последующий ввод в эксплуатацию и государственная регистрация права собственности на построенный индивидуальный жилой дом.



Жилищный или жилищно-строительный кооператив – это добровольное объединение граждан и (или) юридическое лицо на основе членства в целях удовлетворения потребностей граждан в жилье, а так же управление жилыми и нежилыми помещениями в кооперативном доме (ч. 1 ст. 110 ЖК РФ).

Федеральный закон «О жилищных накопительных кооперативах» от 01.04.2005 ¹.

Членом жилищного кооператива может быть:

- гражданин, достигший возраста шестнадцати лет;
- юридическое лицо в случае, установленном

¹О жилищных накопительных кооперативах : фед. закон от 01.04.2005 № 215-ФЗ // СЗ РФ. 2005. № 1 (ч. 1). Ст. 41.

законодательством Российской Федерации;

– юридическое лицо, являющееся собственником помещения в многоквартирном доме, в случае, если жилищный кооператив осуществляет управление общим имуществом в этом многоквартирном доме

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

Таблица 1 – Сравнение участия членов в ЖК и ЖСК

Члены жилищного кооператива своими средствами участвуют в:	Члены жилищно-строительного кооператива своими средствами участвуют в:
<ul style="list-style-type: none">– приобретении многоквартирного дома;– реконструкции многоквартирного дома;– последующем содержании многоквартирного дома. <p>Жилищный кооператив выступает в качестве застройщика и обеспечивает на принадлежащем ему земельном участке реконструкцию этого дома в соответствии с выданным такому кооперативу разрешением на строительство.</p>	<ul style="list-style-type: none">– строительстве многоквартирного дома;– реконструкции многоквартирного дома;– последующем содержании многоквартирного дома. <p>Жилищно-строительный кооператив выступает в качестве застройщика и обеспечивает на принадлежащем ему земельном участке строительство, реконструкцию многоквартирного дома в соответствии с выданным такому кооперативу разрешением на строительство.</p>

Количество членов жилищного кооператива не может быть менее чем пять, но не должно превышать количество жилых помещений в строящемся или приобретаемом кооперативом многоквартирном доме.

Решение об организации жилищного кооператива принимается собранием учредителей.

Органами управления жилищного кооператива являются:
Общее собрание членов жилищного кооператива

(Ст. 117 ЖК РФ)

Общее собрание членов жилищного кооператива является правомочным, если на нем присутствует более 50 % членов кооператива.

Решение общего собрания членов жилищного кооператива считается принятым при условии, если за него проголосовало более 1/2 членов жилищного кооператива, присутствовавших на таком общем собрании, а по вопросам, указанным в уставе жилищного кооператива, – более 3/4 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

Конференция (ст. 115 ЖК РФ)

Выступает органом управления, если число участников общего собрания членов жилищного кооператива более пятидесяти и это предусмотрено уставом жилищного кооператива

Правление жилищного кооператива и председатель правления жилищного кооператива (ст. 118 ЖК РФ)

Правление жилищного кооператива избирается из числа членов жилищного кооператива общим собранием членов жилищного кооператива (конференцией) в количестве и на срок, которые определены уставом кооператива.

Порядок деятельности правления жилищного кооператива и порядок принятия им решений устанавливаются уставом и внутренними документами кооператива (положением, регламентом или иным документом кооператива).

Правление жилищного кооператива осуществляет руководство текущей деятельностью кооператива, избирает из своего состава

председателя кооператива и осуществляет иные полномочия, не отнесенные уставом кооператива к компетенции общего собрания членов кооператива.

Правление жилищного кооператива подотчетно общему собранию членов кооператива (конференции).



12 ДОЛЕВОЕ УЧАСТИЕ В СТРОИТЕЛЬСТВЕ ЖИЛЬЯ

Деятельность по участию в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости регулируется Федеральным законом «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты российской федерации»¹ (далее – ФЗ «Об участии в долевом строительстве»).

Указанный закон регулирует отношения, связанные с привлечением денежных средств граждан и юридических лиц для долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости (далее – участники долевого строительства) и возникновением у участников долевого строительства права собственности на объекты долевого строительства и права общей долевой собственности на общее имущество в многоквартирном доме и (или) ином объекте недвижимости, а также устанавливает гарантии защиты прав, законных интересов и имущества участников долевого строительства.

При этом следует отметить, что привлечение денежных средств граждан, связанное с возникающим у граждан правом собственности на жилые помещения в многоквартирных домах, которые на момент

¹ Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты российской федерации: фед. закон от 30.12.2004 № 214-ФЗ /СЗРФ. 2005. Ст. 40.№ 1 (ч. 1).

привлечения таких денежных средств граждан не введены в эксплуатацию в порядке, установленном законодательством о градостроительной деятельности (далее – привлечение денежных средств граждан для строительства), допускается только:

- 1) на основании договора участия в долевом строительстве;
- 2) путем выпуска эмитентом, имеющим в собственности или на праве аренды, праве субаренды земельный участок и получившим в установленном порядке разрешение на строительство на этом земельном участке многоквартирного дома, облигаций особого вида – жилищных сертификатов, закрепляющих право их владельцев на получение от эмитента жилых помещений в соответствии с законодательством Российской Федерации о ценных бумагах;
- 3) жилищно-строительными и жилищными накопительными кооперативами в соответствии с федеральными законами, регулирующими деятельность таких кооперативов.

Схематично привлечение денежных средств граждан для участия в долевом строительстве можно представить следующим образом.

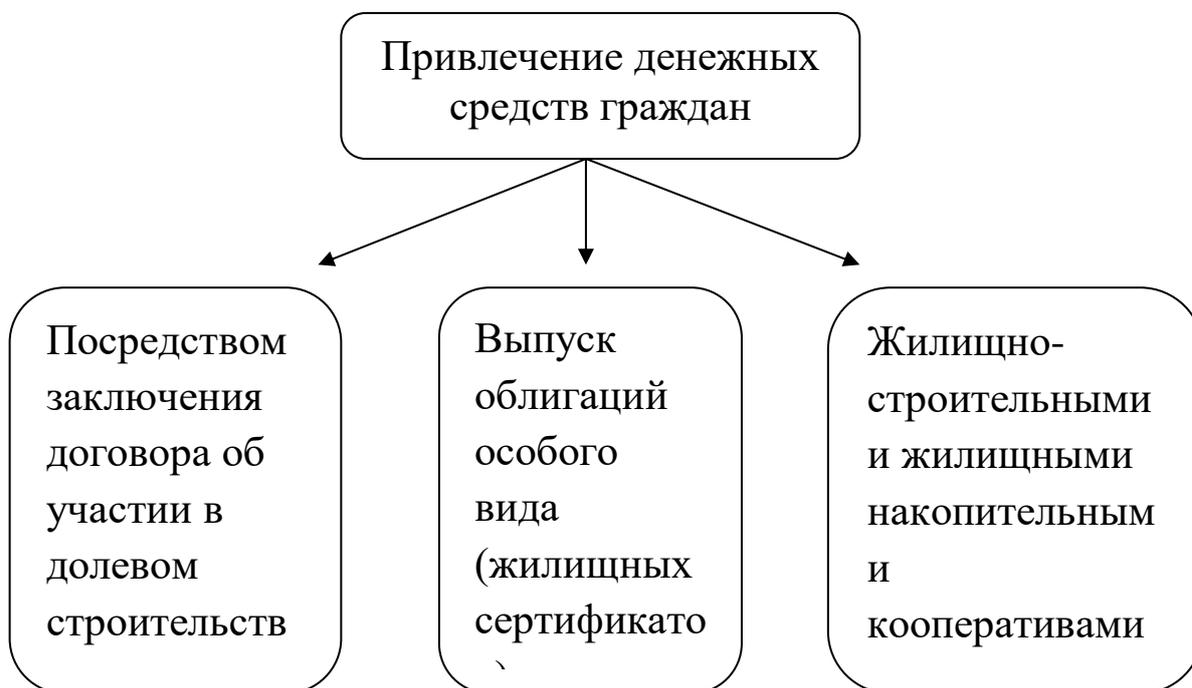


Рисунок 10 – Схема способов привлечения денежных средств граждан для участия в долевом строительстве

В настоящее время более распространенной формой участия в долевом строительстве является заключение соответствующего

договора. В связи с чем, рассмотрим указанный порядок более детально.

В соответствии со ст. 4 ФЗ «Об участии в долевом строительстве» по договору участия в долевом строительстве (далее – договор, ДДУ) одна сторона (застройщик) обязуется в предусмотренный договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) многоквартирный дом и (или) иной объект недвижимости и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию этих объектов передать соответствующий объект долевого строительства участнику долевого строительства, а другая сторона (участник долевого строительства) обязуется уплатить обусловленную договором цену и принять объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости.

При этом важно отметить, что указанный договор обязательно должен содержать следующие условия (иначе он будет считаться незаключенным):

1) определение подлежащего передаче конкретного объекта долевого строительства в соответствии с проектной документацией застройщиком после получения им разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости;

2) срок передачи застройщиком объекта долевого строительства участнику долевого строительства;

3) цену договора, сроки и порядок ее уплаты;

4) гарантийный срок на объект долевого строительства;

5) способы обеспечения исполнения застройщиком обязательств по договору.

Порядок приобретения жилого помещения посредством заключения договора об участии в долевом строительстве схематично выглядит следующим образом.





Рисунок 11 – Схема порядок приобретения жилогопомещения при заключении ДДУ



Приобретение права собственности на жилое помещение в силу приобретательной давности регулируется нормами ГК РФ. Так ст. 234 ГК указывает, чтолицо – гражданин или юридическое лицо, – не являющееся собственником имущества, но добросовестно, открыто и непрерывно владеющее как своим собственным недвижимым имуществом в течение пятнадцати лет либо иным имуществом в течение пяти лет, приобретает право собственности на это имущество (приобретательная давность).

Право собственности на недвижимое и иное имущество, подлежащее государственной регистрации, возникает у лица, приобретшего это имущество в силу приобретательной давности, с момента такой регистрации.

При этом следует отметить, чтодо приобретения на имущество права собственности в силу приобретательной давности лицо, владеющее имуществом как своим собственным, имеет право на защиту своего владения против третьих лиц, не являющихся собственниками имущества, а также не имеющих прав на владение им в силу иного предусмотренного законом или договором основания.

Также важно знать, что лицо, ссылающееся на давность владения, может присоединить ко времени своего владения все время, в течение которого этим имуществом владел тот, чьим правопреемником это лицо является.

Течение срока приобретательной давности в отношении вещей, находящихся у лица,начинается не ранее истечения срока исковой давности по соответствующим требованиям.

Далее приведем пример из судебной практики о том, как возникает право собственности на жилое помещение на основании приобретательной давности.

Так, Решением Курганинского районного суда Краснодарского края по делу № 2-1695/2015 от 07.10.2015¹ признано за Качмашевым В. А. право собственности на жилое помещение. При рассмотрении дела суд установил следующее. Истец Качмашев В. А. в судебном заседании пояснил, что в 1986 г. его матери совхозом Октябрьский была выделена указанная квартира. В 1991 г. он со своей семьей стал проживать вместе с матерью в этой квартире, зарегистрирован по месту жительства с 04.02.1991, и проживает в ней по настоящее время, оплачивает коммунальные платежи, налоги, осуществляет текущие и капитальный ремонты. Мать с 1997 г. проживает по другому адресу. Он все это время открыто пользовался жилым помещением, никаких претензий со стороны ОАО «Октябрьское» не поступало, в 2006 г. общество признано банкротом.

Представитель ответчика – администрации Октябрьского сельского поселения Курганинского района не возражает против удовлетворения исковых требований.

После чего, суд, выслушав истца, свидетелей, исследовав материалы дела, нашел заявленные требования обоснованными и подлежащими удовлетворению.

Согласно уведомлению Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 18.08.2015 сведения о зарегистрированных правах на указанный объект недвижимого имущества, в едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним, отсутствуют.

Согласно выписке, выданной управлением имущественных отношений администрации муниципального образования, указанное жилое помещение, в реестре муниципальной собственности не числится.

¹ Решение Курганинского районного суда Краснодарского края по делу № 2-1695/2015 от 07.10.2015 [Электронный ресурс]. – Режим доступа: [www.http://sudact.ru](http://sudact.ru).

Из справок, выданной администрацией Октябрьского сельского поселения Курганинского района, следует, что Качмашев В. А. проживает в указанной квартире с 1991 г., а с 1997 г. значится ее собственником.

Согласно данных паспорта истец Качмашев В. А. зарегистрирован по нахождения жилого помещения.

Из выписки из похозяйственной книги следует, что Качмашеву В.А. на праве постоянного /бессрочного/ пользования принадлежит земельный участок по месту нахождения жилого помещения.

Свидетель Я. А. в судебном заседании пояснила, что истец – ее сын, она с 1983 г. работала в совхозе «Октябрьский», где ей предоставили указанную квартиру, в 1991 г. сын с семьей стал проживать в ней, и живет там до настоящего времени. Она с 1997 г. проживает по другому адресу. На квартиру никто не претендует.

Ответчик Л. И. в судебном заседании пояснила, что проживает с истцом по соседству, знает, что в указанной квартире истец проживает с 1991 г., ранее проживал с матерью, но та в 1997 г. переехала, а он до настоящего времени живет в указанной квартире.

Таким образом, судом определены юридически значимые обстоятельства, что более 15 лет Качмашев В. А. проживает в спорной квартире, добросовестно, открыто и непрерывно владеет ею как своей собственной, пользуется землей, оплачивает налоги, следит за состоянием домовладения, что подтверждается доводами представителя истца и показаниями свидетелей, справками администрации Октябрьского сельского поселения, таким образом, имеются все основания для применения приобретательной давности на указанное недвижимое имущество.

На основании изложенного суд удовлетворил требование Истца.



Еще одним из способов приобретения права собственности на жилое помещение является самовольная постройка. Так, ст. 222. ГК РФ дает понятие самовольной постройки, согласно

котором самовольной постройкой является здание, сооружение или другое строение, возведенные, созданные на земельном участке, не предоставленном в установленном порядке, или на земельном участке, разрешенное использование которого не допускает строительства на нем данного объекта, либо возведенные, созданные без получения на это необходимых разрешений или с нарушением градостроительных и строительных норм и правил.

При этом следует отметить, что данный способ приобретения права собственности на жилое помещение стоит рассматривать как исключение из правил, так как п. 2 ст. 222 ГК РФ указывает, что лицо, осуществившее самовольную постройку, не приобретает на нее право собственности. Оно не вправе распоряжаться постройкой – продавать, дарить, сдавать в аренду, совершать другие сделки как правило самовольная постройка подлежит сносу осуществившим ее лицом либо за его счет. Однако, в указанной части говорится, что есть исключения, при соблюдении которых возможно признать право собственности на самовольную постройку.

Право собственности на самовольную постройку может быть признано судом, а в предусмотренных законом случаях в ином установленном законом порядке за лицом, в собственности, пожизненном наследуемом владении, постоянном (бессрочном) пользовании которого находится земельный участок, на котором создана постройка, при одновременном соблюдении следующих условий:

- если в отношении земельного участка лицо, осуществившее постройку, имеет права, допускающие строительство на нем данного объекта;

- если на день обращения в суд постройка соответствует параметрам, установленным документацией по планировке территории, правилами землепользования и застройки или обязательными требованиями к параметрам постройки, содержащимися в иных документах;

- если сохранение постройки не нарушает права и охраняемые законом интересы других лиц и не создает угрозу жизни и здоровью граждан.

Приведем пример из судебной практики о признании права собственности на самовольную постройку.

Прикубанским районным судом г. Краснодара было рассмотрено дело № 2-402/2014¹ по иску Администрации муниципального образования город Краснодар (АМО г.Краснодар) к Талышеву А. В. о сносе самовольного строения, по встречному иску граждан к Жилищно-строительному кооперативу «Есенина-108», Администрации муниципального образования г. Краснодар о признании права собственности.

При рассмотрении дела суд установил, что АМО г. Краснодар обратилась в суд с иском к А. В. о сносе самовольного строения. В обоснование заявленных требований истец ссылается на то, что в ходе проведенной Управлением муниципального контроля АМО г. Краснодар проверки было установлено, что ответчик на принадлежащем ему на праве собственности земельном участке, расположенном по вышеуказанному адресу, не имея разрешительной документации, с нарушением предельно допустимых параметров разрешенного строительства, установленных правилами землепользования и застройки, для данного земельного участка, осуществил самовольное строительство многоквартирного жилого дома. Указывает, что данное строение возведено с нарушением градостроительных норм и правил, в связи с чем, является самовольным и подлежит сносу.

Граждане, не согласившись с первоначальными исковыми требованиями, предъявили встречные требования к АМО г. Краснодар, ЖСК «Есенина-108», в которых просили суд признать право собственности на многоквартирный жилой дом, мотивируя свои требования тем, что А.В. принадлежит на праве собственности земельный участок, предоставленный для строительства многоэтажных жилых домов. На принадлежащем А. В. земельном участке было осуществлено строительство многоквартирного жилого дома. К настоящему времени строительство этого объекта завершено. При

¹ Официальный сайт Прикубанского районного суда г. Краснодара [Электронный ресурс]. – Режим доступа: [www.http://krasnodar-prikubansky.krd.sudrf.ru](http://krasnodar-prikubansky.krd.sudrf.ru)

строительстве спорного объекта недвижимости были соблюдены требования экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных, строительных норм и правил, действующих на территории Российской Федерации, которые обеспечивают безопасные условия для жизни и здоровья людей при эксплуатации объекта и не нарушают интересы третьих лиц.

Рассмотрев материалы дела, оценив представленные доказательства, в том числе экспертные заключения, подтверждающие соответствие спорной постройки разрешенному использованию земельного участка, экологическим, санитарно-гигиеническим, противопожарным, строительным и другим нормам и правилам, суд сделал вывод о том, что сохранение возведенной силами ответчика на принадлежащих ему на праве собственности земельном участке спорной постройки и ее дальнейшая эксплуатация не создает угрозы жизни и здоровью граждан и не нарушает прав и законных интересов третьих лиц, а потому сносу не подлежит.



**15 ЗАКЛЮЧЕНИЕ
ГРАЖДАНСКО-ПРАВОВЫХ**

Гражданским кодексом предусмотрено достаточное количество способов приобретения права собственности на жилое помещение посредством заключения гражданско-правовых договоров.

Раздел IV ГК РФ Отдельные виды обязательств содержит установленные виды договоров, однако, при этом ст. 421 ГК РФ предусматривает свободу заключения договора и возможность заключения договора как предусмотренного законом, так и не предусмотренного таковым. При этом основным требованием к заключению договоров является отсутствие его противоречий нормам российского законодательства. Также для заключения любого гражданско-правового договора особо важным моментом является отражение в нем существенных условий договора, так

как договор считается заключенным, если между сторонами достигнуто соглашение по всем существенным условиям договора. К таким могут относиться предмет договора, сроки исполнения обязательств сторонами и другие, установленные законом.



Рисунок 12 – Схема виды договоров для приобретения жилого помещения в собственность

Договор купли-продажи

Купля-продажа регулируется нормами гл. 30 ГК РФ. Согласно общим положениям договора купли-продажи одна сторона (продавец) обязуется передать вещь (товар) в собственность другой стороне (покупателю), а покупатель обязуется принять этот товар и уплатить за него определенную денежную сумму (цену). Что касается продажи недвижимого имущества, то согласно ст. 549 ГК РФ по договору купли-продажи недвижимого имущества (договору продажи недвижимости) продавец обязуется передать в собственность покупателя земельный участок, здание, сооружение, квартиру или другое недвижимое имущество. При этом важно знать, что договор продажи недвижимости заключается в письменной форме путем составления одного документа, подписанного сторонами, а также переход права собственности на недвижимое имущество подлежит государственной регистрации.

При заключении договора продажи недвижимости важно указать данные, позволяющие определенно установить недвижимое имущество, подлежащее передаче покупателю по договору, в том числе данные, определяющие расположение недвижимости на соответствующем земельном участке либо в составе другого недвижимого имущества, так как при отсутствии этих данных в договоре условие о недвижимом имуществе, подлежащем передаче, считается не согласованным сторонами, а соответствующий договор не считается заключенным.

Еще одним важным моментом при заключении договора продажи жилого недвижимого имущества является его цена, так как при отсутствии в договоре согласованного сторонами в письменной форме условия о цене недвижимости договор о ее продаже считается незаключенным.

В соответствии со ст. 558 ГК РФ существенным условием договора продажи жилого дома, квартиры, части жилого дома или квартиры, в которых проживают лица, сохраняющие в соответствии с законом право пользования этим жилым помещением после его приобретения покупателем, является перечень этих лиц с указанием их прав на пользование продаваемым жилым помещением.

Договор мены

Мена регулируется нормами гл. 31 ГК РФ. По договору мены каждая из сторон обязуется передать в собственность другой стороны один товар в обмен на другой. Важно знать, что если из договора мены не вытекает иное, товары, подлежащие обмену, предполагаются равноценными, а расходы на их передачу и принятие осуществляются в каждом случае той стороной, которая несет соответствующие обязанности.

Таким образом, под меной жилого помещения можно понимать взаимную передачу сторонами друг другу вещей (причем у одной из сторон в качестве вещи должно выступать жилое помещение), которые предполагаются равноценными, если иное не вытекает из содержания договора.

В договоре мены каждая из сторон считается одновременно и продавцом товара, который она обязуется передать контрагенту, и покупателем той продукции, которую она должна принять в обмен.

Переход права собственности к приобретателю недвижимости по договору мены подлежит государственной регистрации (ст. 551 ГК РФ), поэтому право собственности на недвижимость переходит только с момента государственной регистрации, а не в момент фактического исполнения обязанностей по передаче товаров обеими сторонами договора мены.

В случае, когда товары, которыми обмениваются стороны по договору мены, признаются сторонами неравноценными, сторона, обязанная передать товар, цена которого ниже цены товара, предоставляемого в обмен, должна оплатить разницу в ценах непосредственно до или после исполнения ее обязанности передать товар, если иной порядок не предусмотрен в договоре (п. 2 ст. 658 ГК РФ).

Важно различать мену и обмен жилых помещений. **Обмен жилыми помещениями** – это сделка между нанимателями жилых помещений, занимаемых по договорам социального найма, совершаемая с согласия наймодателей этих жилых помещений, в результате которой, на основании договора об обмене жилыми помещениями, с нанимателями заключаются договоры социального найма по новому месту вселения.

В соответствии с п. 1 ст. 72 ЖК РФ наниматель жилого помещения по договору социального найма с согласия наймодателя

вправе осуществить обмен занимаемого жилого помещения на жилое помещение, предоставленное по договору социального найма другому нанимателю.

Существенное отличие мены жилых помещений от обмена заключается в следующем:

1. Обмен жилыми помещениями, предоставленными по договору социального найма, производится по правилам, установленным в ст. 72-74 ЖК РФ, а договор мены регулируется гл. 31 ГК РФ.

2. Сторонами договора мены жилых помещений могут быть только собственники соответствующих помещений, в то время как в договоре об обмене жилых помещений, предоставленных по договорам социального найма, в качестве сторон выступают наниматели.

3. При заключении **договора мены** происходит переход права собственности на обмениваемые помещения и сопутствующие ему обязанности, а по **договору об обмене** – происходит переход права пользования между нанимателями жилого помещения, права и обязанности нанимателей по договорам социального найма.

Договор ренты и пожизненного содержания с иждивением

Указанные договоры регулируются нормами гл. 33 ГК РФ. По договору ренты одна сторона (получатель ренты) передает другой стороне (плательщику ренты) в собственность имущество, а плательщик ренты обязуется в обмен на полученное имущество периодически выплачивать получателю ренту в виде определенной денежной суммы либо предоставления средств на его содержание в иной форме. По договору ренты допускается установление обязанности выплачивать ренту бессрочно (постоянная рента) или на срок жизни получателя ренты (пожизненная рента). Пожизненная рента может быть установлена на условиях пожизненного содержания гражданина с иждивением. Следует отметить, что договор ренты, предусматривающий отчуждение недвижимого имущества, подлежит нотариальному удостоверению и государственной регистрации.

Отдельно следует отметить договор пожизненного содержания с иждивением, согласно которому 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).

Договор строительного подряда

Указанный договор регулируется нормами гл. 37 ГК РФ. По договору строительного подряда подрядчик обязуется в установленный договором срок построить по заданию заказчика определенный объект либо выполнить иные строительные работы, а заказчик обязуется создать подрядчику необходимые условия для выполнения работ, принять их результат и уплатить обусловленную цену. Указанный вид договора может применяться при индивидуальном жилищном строительстве, когда граждане строят жилое помещение не самостоятельно, а нанимают специалистов в области строительства.

Договор дарения

Указанный договор регулируется нормами гл. 32 ГК РФ. По договору дарения одна сторона (даритель) безвозмездно передает или обязуется передать другой стороне (одаряемому) вещь в собственность либо имущественное право (требование) к себе или к третьему лицу либо освобождает или обязуется освободить ее от имущественной обязанности перед собой или перед третьим лицом.

Важно отметить, что договор дарения жилого помещения заключается в письменной форме и подлежит государственной регистрации.

Передача дара осуществляется посредством его вручения, символической передачи (вручение ключей и т.п.) либо вручения правоустанавливающих документов

Договор, предусматривающий передачу дара одаряемому после смерти дарителя, ничтожен.

Не допускается дарение, за исключением обычных подарков, стоимость которых не превышает трех тысяч рублей:

1) от имени малолетних и граждан, признанных недееспособными, их законными представителями;

2) работникам образовательных организаций, медицинских организаций, организаций, оказывающих социальные услуги, и аналогичных организаций, в том числе организаций для детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, гражданами, находящимися в них на лечении, содержании или воспитании, супругами и родственниками этих граждан;

3) лицам, замещающим государственные должности Российской Федерации, государственные должности субъектов Российской Федерации, муниципальные должности, государственным служащим, муниципальным служащим, служащим Банка России в связи с их должностным положением или в связи с исполнением ими служебных обязанностей;

4) в отношениях между коммерческими организациями.

Запрет на дарение лицам, замещающим государственные должности Российской Федерации, государственные должности субъектов Российской Федерации, муниципальные должности, государственным служащим, муниципальным служащим, служащим Банка России, не распространяется на случаи дарения в связи с протокольными мероприятиями, служебными командировками и другими официальными мероприятиями. Подарки, стоимость которых превышает три тысячи рублей, в зависимости от статуса одаряемого признаются соответственно федеральной собственностью, собственностью субъекта Российской Федерации или муниципальной собственностью и передаются служащим по акту в орган, в котором указанное лицо замещает должность.

Дарение имущества, находящегося в общей совместной собственности, допускается по согласию всех участников совместной собственности с соблюдением правил, предусмотренных ст. 253 ГК РФ.

Даритель вправе отказаться от исполнения договора, содержащего обещание передать в будущем одаряемому вещь или право либо освободить одаряемого от имущественной обязанности, если после заключения договора имущественное или семейное положение либо состояние здоровья дарителя изменилось настолько,

что исполнение договора в новых условиях приведет к существенному снижению уровня его жизни.

16 НАСЛЕДОВАНИЕ

Приобретение жилых помещений возможно в порядке, установленном разделом 5 ГК РФ. При наследовании имущество умершего (наследство, наследственное имущество) переходит к другим лицам в порядке универсального правопреемства, то есть в неизменном виде как единое целое и в один и тот же момент, если из правил ГК РФ не следует иное.



Рисунок 13 – Схема оснований наследования

Завещание – распоряжение гражданина своим имуществом на случай смерти.

При наличии завещания наследование осуществляется в соответствии с указаниями наследодателя, содержащимися в завещании, но, разумеется, если: а) завещание составлено в соответствии с требованиями закона (например, не будет иметь силы завещание, составленное недееспособным гражданином (п. 2 ст. 1118 ГК), совершенное в устной форме (ст. 1124–1129 ГК) и т. д.); б) закон не устанавливает иные правила о наследовании, нежели те распоряжения, которые сформулировал наследодатель (например,

некоторые лица, независимо от содержания завещания, имеют право на обязательную долю в наследстве согласно ст. 1149 ГК).¹

В случае, если по каким-либо причинам умерший не оставял завещание, то применяется наследование по закону. При этом следует отметить, что «наследование по закону»— термин достаточно условный, так как наследование и по завещанию, и по закону осуществляется в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации.²

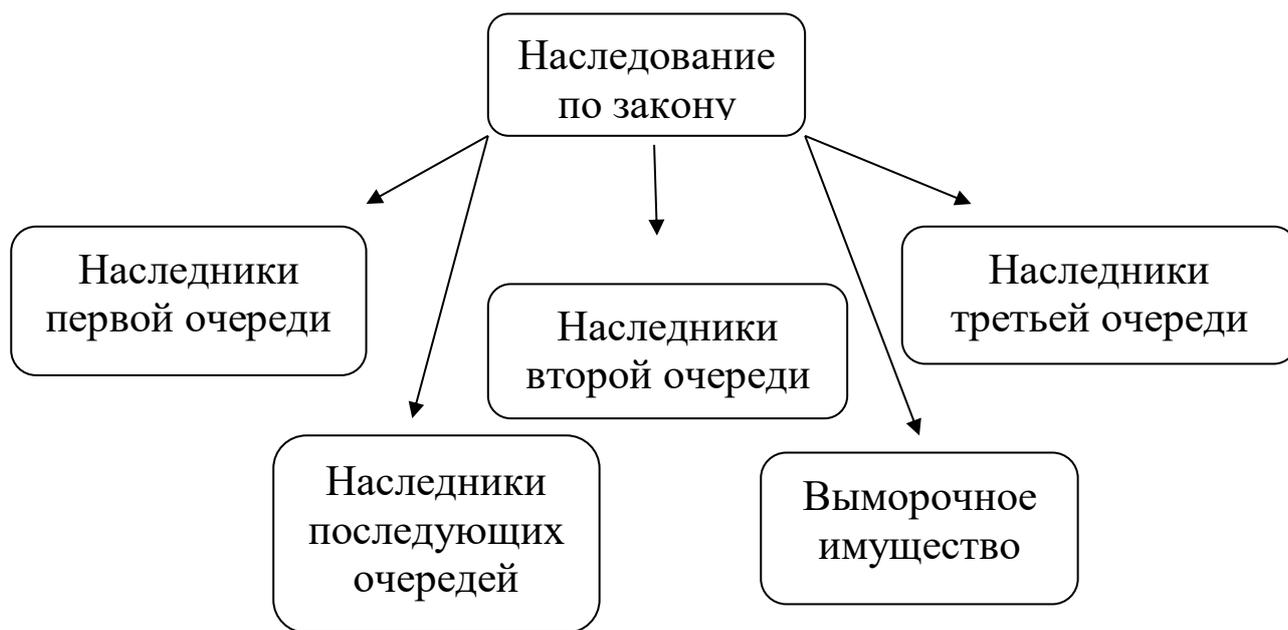
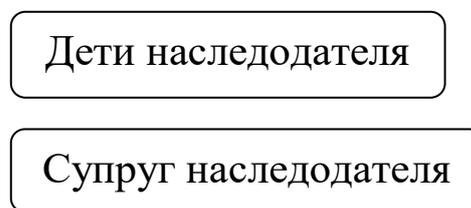


Рисунок 14 – Схема очередей наследников по закону



¹ Гражданский кодекс Российской Федерации. Постатейный комментарий к разделу V: Наследственное право / Б. М. Гонгало, Т. И. Зайцева, И. Е. Манылов и др.; под ред. П. В. Крашенинникова. М., Статут. 2013. 264 с.

² Гражданский кодекс Российской Федерации. Постатейный комментарий к разделу V: Наследственное право / Б.М. Гонгало, Т.И. Зайцева, И.Е. Манылов и др.; под ред. П.В. Крашенинникова. М., Статут. 2013. 264 с.

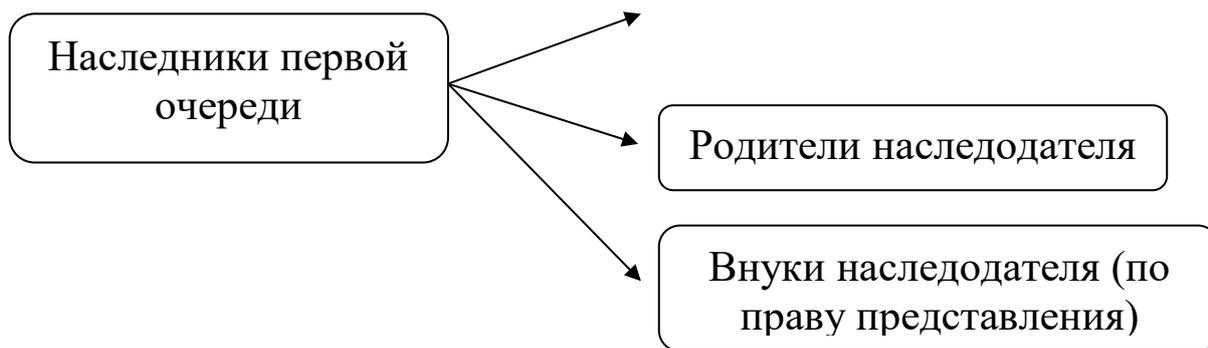


Рисунок 15 – Схема наследников первой очереди

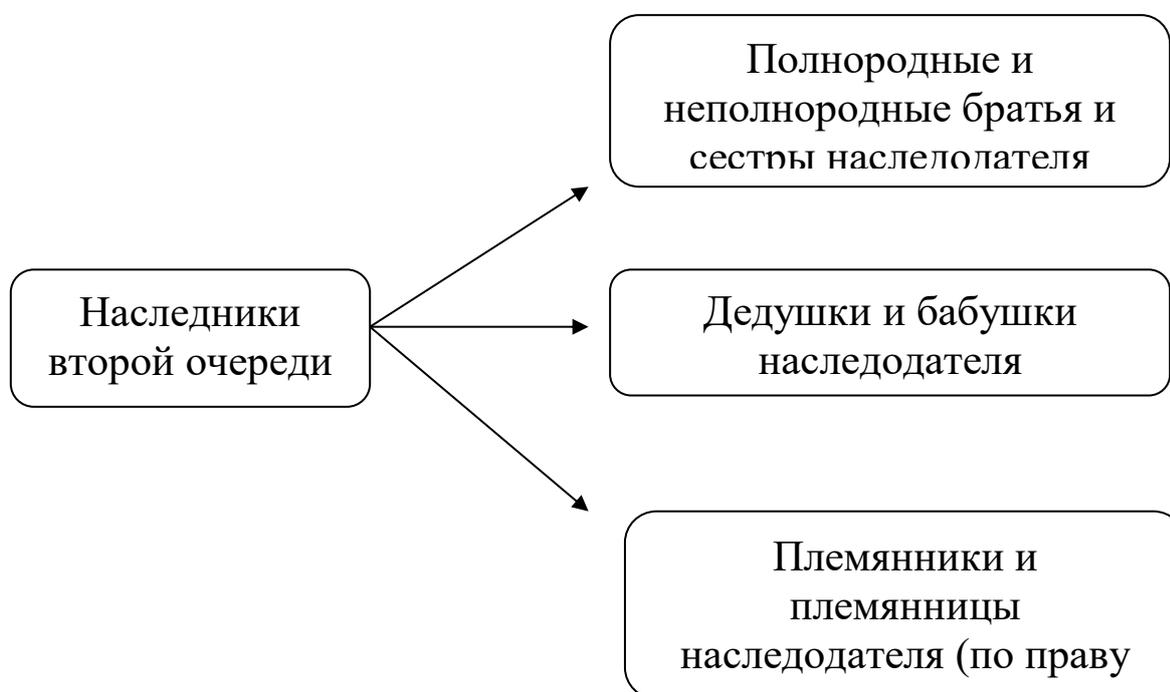


Рисунок 16 – Схема наследников второй очереди

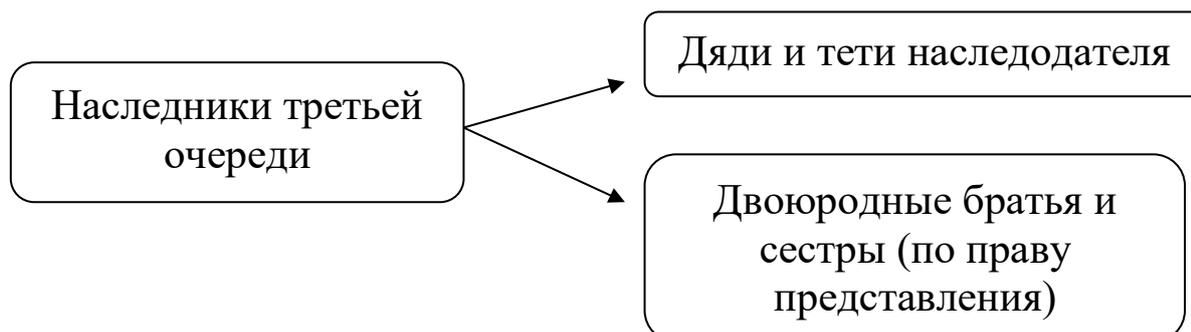


Рисунок 17 – Схема наследников третьей очереди



Рисунок 18 – Схема наследников последующих очередей



Рисунок 19 – Схема наследования выморочного имущества

Право представления – это право наследования имущества наследодателя у лица вместо наследника по закону, который умер до открытия наследства (ст. 1146 ГК РФ).



Ст. 256 ГК РФ регулирует отношения, связанные с общей собственностью супругов. В ч. 3 п. 2 указанной статьи дается информация, что имущество каждого из супругов может быть признано их совместной собственностью, если будет установлено, что в течение брака за счет общего имущества супругов или личного имущества другого супруга были произведены вложения, значительно увеличивающие стоимость этого имущества (капитальный ремонт, реконструкция, переоборудование и т. п.). Настоящее правило не применяется, если договором между супругами предусмотрено иное.

Указанное положение также содержится в ст. 37 Семейного кодекса РФ.¹ Имущество каждого из супругов может быть признано их совместной собственностью, если будет установлено, что в период брака за счет общего имущества супругов или имущества каждого из супругов либо труда одного из супругов были произведены вложения, значительно увеличивающие стоимость этого имущества (капитальный ремонт, реконструкция, переоборудование и другие).

Таким образом, согласно положениям указанных норм права, возможно приобретение права собственности на долю в жилом помещении. Примером служит приведенная ниже судебная практика.

Так, решением от 27.10.2015 по делу №2-1860/2015 Первомайского районного суда г. Пензы² было признано за Казаковой И.В. право собственности на доли на жилой дом и на земельный участок. При рассмотрении дела было установлено, что Казакова И.В. состояла в браке с Казаковым Ю. А., у

¹ Семейный кодекс Российской Федерации: фед. закон от 29.12.1995 № 223-ФЗ / СЗ РФ. 1996. № 1. Ст. 16.

² Решение от 27.10.2015 Первомайского районного суда г. Пензы // Режим доступа: [www.http://sudact.ru](http://sudact.ru)

Казаковой И. В. была в собственности квартира, которую она продала и вырученные деньги вложила в строительство жилых пристроек к дому отца Казакова Ю. А., в которые переехали супруги.

Суд, исследовав материалы дела, установил, что денежные средства от продажи квартиры Казаковой И. В. были потрачены именно на строительство жилых пристроек к дому отца Казакова Ю. А. и признал за Казаковой И. В. соответствующие доли в праве собственности на жилой дом с пристройками и земельный участок.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Наиболее ключевые вопросы, отраженные в настоящем учебном пособии, касаются определения жилищных правоотношений, объектов жилищных прав, оснований возникновения права собственности на жилые помещения, понятия жилищного фонда и раскрытие его видов, пригодности жилых помещений.

В пособии детально отражен порядок перевода жилого помещения в нежилое помещение и нежилого помещения в жилое помещение, правовое регулирование вопросов переустройства и перепланировки жилых помещений, что способствует более легкому усвоению материала и визуального представления указанных действий.

Отдельные вышеуказанные вопросы предоставляют возможность в правоприменительной деятельности определять отдельные этапы действий для достижения поставленных целей.

В пособии отражены положения, дающие возможность легко изучить основания, порядок и последствия приобретения жилых помещений в собственность, такие как:

- приватизация;
- индивидуальное жилищное строительство;
- участие в потребительских кооперативах;
- долевое участие в строительстве жилья;
- гражданско-правовые сделки;
- наследование;
- раздел совместно нажитого имущества.

Настоящее учебное пособие позволяет сформировать у пользователей комплексное представление об объеме правоотношений в жилищной сфере.

Теоретические и практические положения статей законов, касающиеся порядка приобретения жилых помещений в собственность, формируют у юристов объективный взгляд на соотношение существенных условий различных договоров и их отличие друг от друга.

Среди оснований приобретения права собственности на жилые помещения представлено достаточное их количество посредством заключения гражданско-правовых договоров, таких как: купля-продажа, дарение, строительный подряд, рента и пожизненное содержание с иждивением, мена и др.

Приведенная в качестве примеров судебная практика позволяет сформировать представление о вопросах, подлежащих установлению при вынесении судебных решений, а также иметь представление о применении норм законов в реальной жизни.

В целом, пособие позволит с большей вероятностью хорошо усвоить предлагаемый нормативный материал по жилищному праву любому пользователю с учетом понятной системы его изложения в удобной форме, в том числе с использованием схематичного и наглядного отражения всех вопросов оглавления.

СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ

1. Гражданский кодекс Российской Федерации :федер. закон от 30.11.1994 № 51-ФЗ / СЗ РФ. – 1994. – № 32. – Ст. 3301.
2. Градостроительный кодекс Российской Федерации :федер. закон от 29.12.2004 № 190-ФЗ/ СЗ РФ. – 2005. – № 1 (ч. 1). – Ст. 16.
3. Жилищный кодекс Российской Федерации :федер. закон от 29.12.2004 № 188-ФЗ / СЗ РФ. – 2005. – № 1 (ч. 1). – Ст. 14.
4. Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты российской федерации :федер. законот 30.12.2004 № 214-ФЗ /СЗРФ.– 2005. – № 1 (ч. 1). – Ст. 40.
5. Семейный кодекс Российской Федерации :федер. закон от 29.12.1995 № 223-ФЗ / СЗ РФ. – 1996.– № 1.– Ст. 16.
6. О бухгалтерском учете :федер. закон от 06.12.2011 № 402-ФЗ / СЗ РФ. – 2011. – № 50. – Ст. 7344.
7. О государственном кадастре недвижимости :федер. закон от 24.07. 2007 № 221-ФЗ / СЗ РФ. – 2007. – № 31. – Ст. 4017.
8. О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним :федер. закон от 21.07.1997 № 122-ФЗ / СЗ РФ. – 1997. – № 30. – Ст. 3594.
9. О жилищных накопительных кооперативах :федер. закон от 01.04.2005 № 215-ФЗ/ СЗ РФ. – 2005. – № 1 (ч.1). – Ст. 41.
10. О приватизации жилого фонда в РФ :федер. закон от 04.07.1991 № 1541-1 // Бюллетень нормативных актов. – 1992. – № 1.
11. Об утверждении Положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции : постановление Правительства РФ от 28.01.2006 № 47 / СЗ РФ. – 2006. – № 6. – Ст. 702.
12. О главном государственном жилищном инспекторе Российской Федерации и порядке согласования назначения на должность и освобождения от должности руководителя органа исполнительной власти субъекта Российской Федерации, осуществляющего региональный государственный жилищный надзор: постановление Правительства РФ от 12.09.2014 № 927 / СЗ

РФ. – 2014. – № 38. – Ст. 5068.

13. О государственном жилищном надзоре : постановление Правительства РФ от 11.06.2013 № 493 / СЗ РФ. – 2013. – № 25. – Ст. 3156.

14. Положение О государственном учете жилищного фонда в Российской Федерации : постановление Правительства РФ от 13.10.1997 № 1301 / СЗ РФ. – 1997. – № 42. – Ст. 4787.

15. Положение о государственном жилищном надзоре : постановление Правительства РФ от 11.06.2013 № 493 / СЗ РФ. – 2013. – № 25. – Ст. 3156.

16. О муниципальном жилищном контроле и порядке взаимодействия органов муниципального жилищного контроля с органом регионального государственного жилищного надзора при организации и осуществлении муниципального жилищного контроля на территории Краснодарского края : закон Краснодарского края от 27.09.2012 № 2589-КЗ / Информационный бюллетень ЗС Краснодарского края. – 2012. – № 59.

17. Об утверждении Порядка организации и осуществления регионального государственного жилищного надзора на территории Краснодарского края : постановление главы администрации (губернатора) Краснодарского края от 12.12.2013 № 1464 [Электронный ресурс]. – Режим доступа: [www.http://admkrain.krasnodar.ru/](http://admkrain.krasnodar.ru/)

18. Об утверждении административного регламента осуществления муниципального жилищного контроля на территории муниципального образования город Краснодар : постановление администрации МО город Краснодар от 26.09.2013 № 7327 / Вестник органов местного самоуправления МО г. Краснодар. – 2013. – № 21 (ч. II).

19. Об основах федеральной жилищной политики : федер. закон от 24.12.1992 № 4218-1 (Утратил силу) / Российская газета. – 1993. – № 15.

20. О собственности в СССР : Закон СССР от 06.03.1990 № 1305-1 (Утратил силу) / Свод законов СССР. – Т. 2. – С. 44–1.

21. О собственности в РСФСР : Закон РСФСР от 24.12.1990 № 443-1 (Утратил силу) / Ведомости СНД РСФСР и ВС РСФСР. – 1990. – № 30. – Ст. 416.

22. Планировка и застройка территорий малоэтажного жилищного строительства. СП 30-102-99 : постановление Госстроя России от 30.12.1999 № 94. – М.: Госстрой России. ЦНИИЭПГражданстрой. ГУП ЦПП, 2000.

23. Решение Курганинского районного суда Краснодарского края по делу № 2-1695/2015 от 07.10.2015 г. [Электронный ресурс]. – Режим доступа: [www.http://sudact.ru](http://sudact.ru).

24. Решение Прикубанского районного суда г. Краснодара по делу № 2-402/2014 [Электронный ресурс]. – Режим доступа: [www.http://krasnodar-prikubansky.krd.sudrf.ru](http://krasnodar-prikubansky.krd.sudrf.ru).

25. Андропов В. В. Постатейный комментарий к Жилищному кодексу Российской Федерации /В. В. Андропов [и др.] ;под ред.П. В. Крашенинникова. – М. : Статут.– 2012. – С. 620.

26. Грудцына Л. Ю. Жилищное право России /Л. Ю. Грудцына. – М. :ЭКСМО, 2005. –С. 656.

27. Гонгало Б. М.Гражданский кодекс Российской Федерации. Постатейный комментарий к разделу V: Наследственное право / Б. М. Гонгало[и др.] ;под ред. П. В. Крашенинникова. – М. : Статут, 2013. – С. 264.

28. Гражданское право : учебник. Ч. 2 / под ред. А. П. Сергеева, Ю. К. Толстого. – М. :Прспект, 1998.– С. 784.

29. Комментарий к Гражданскому кодексу РФ. Ч. 1 / подред. Н. Д. Егорова, А. П. Сергеева. – М. : ТК Велби, 2006. – С. 455.

30. Научно-практический комментарий к Жилищному кодексу РФ / под ред. Л. Ю. Грудцына, А. А. Спектор, Е. С. Филиппова. –М.,2009.

ОГЛАВЛЕНИЕ

Введение	3
1 Жилищные правоотношения.....	5
2 Объекты жилищных прав.....	9
3 Жилищный фонд и его виды.....	21
4 Учет жилищного фонда.....	24
5 Государственный жилищный надзор, муниципальный жилищный контроль, общественный жилищный контроль.....	37
6 Перевод жилого помещения в нежилое помещение и нежилого помещения в жилое помещение.....	33
7 Переустройство и перепланировка жилых помещений.....	34
8 Основания приобретения жилых помещений в собственность.....	55
9 Приватизация.....	56
10 Индивидуальное жилищностроительство.....	58
11 Участие в жилищных и жилищно-строительных кооперативах.....	59
12 Долевое участие в строительстве жилья.....	62
13 Приобретательная давность.....	65
14 Самовольная постройка.....	67
15 Заключение гражданско-правовых договоров.....	70
16 Наследование.....	76
17 Раздел совместно нажитого имущества.....	81
Заключение	83
Список литературы	85

Учебное издание

Масленникова Людмила Владимировна

**ЖИЛИЩНОЕ ПРАВО РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
(ЧАСТЬ II)**

Учебное пособие

В авторской редакции

Подписано в печать _____ Формат 60 × 84 ¹/₁₆.

Усл. печ. л. – 5,2. Уч.-изд. л. – 4,0.

Тираж 50 экз. Заказ №.

Типография Кубанского государственного аграрного университета.
350044, г. Краснодар, ул. Калинина, 13