

ПРАВООЗАЩИТНЫЙ ЦЕНТР "МЕМОРИАЛ"

MEMORIAL HUMAN RIGHTS CENTER

127051, Россия, Москва, Малый Каретный пер., д. 12

Тел. +7 (495) 225-3118

Факс +7 (495) 624-2025

E-mail: memhrc@memo.ru

Web-site: <http://www.memo.ru/>



**Вопросы применения жилищного законодательства
В Постановлениях пленума Верховного суда**

**Обзор законодательства и судебной практики Верховного суда за 2 квартал
2005 вопросы применения жилищного законодательства**

10 августа 2005г

Вопрос 12: *Какие нормы – Жилищного кодекса Российской Федерации или Жилищного кодекса РСФСР – следует применять суду при рассмотрении дел, которые приняты к производству судом до 1 марта 2005 года и до настоящего времени не были рассмотрены по существу?*

Ответ: Статьей 1 Федерального закона «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации» предусмотрено, что Жилищный кодекс Российской Федерации вводится в действие с 1 марта 2005 года.

По общему правилу вновь принятый правовой акт регулирует только те правоотношения, которые возникают после вступления его в законную силу, если иное не предусмотрено в самом акте.

Часть 1 статьи 6 Жилищного кодекса Российской Федерации предусматривает, что акты жилищного законодательства не имеют обратной силы и применяются к жилищным отношениям, возникшим после введения его в действие.

В соответствии с частью 2 той же статьи действие акта жилищного законодательства может распространяться на жилищные отношения, возникшие до введения его в действие, только в случаях, прямо предусмотренных данным Кодексом.

Согласно статье 5 Федерального закона «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации» к жилищным отношениям, возникшим до введения в действие Жилищного кодекса Российской Федерации, Жилищный кодекс Российской Федерации применяется в части тех прав и обязанностей, которые возникнут после введения его в действие, за исключением случаев, предусмотренных данным Федеральным законом.

Исходя из изложенного и учитывая, что к спорным правоотношениям применяются нормы материального права, которые действовали на момент их возникновения, *суду при рассмотрении дел, производство по которым возникло до 1 марта 2005 года, и которые до настоящего времени не были рассмотрены по существу, следует применять положения Жилищного кодекса РСФСР, если самим Жилищным кодексом Российской Федерации не предусмотрено, что на данные правоотношения следует распространять положения Жилищного кодекса Российской Федерации.*

Вопрос 13: В каком порядке могут быть оспорены решения органов местного самоуправления об отказе в принятии на учет граждан в

качестве нуждающихся в жилых помещениях?

Ответ: Часть 3 статьи 54 Жилищного кодекса Российской Федерации предусматривает, что решение об отказе в принятии граждан на учет в качестве нуждающихся в жилых помещениях может быть обжаловано в судебном порядке.

В соответствии с частью 3 статьи 52 ЖК РФ принятие на учет граждан в качестве нуждающихся в жилых помещениях осуществляется органом местного самоуправления на основании заявлений граждан.

Исходя из положений статьи 254 ГПК РФ, гражданин, организация вправе оспорить в суде решение, действие (бездействие) органа государственной власти, органа местного самоуправления, должностного лица, государственного или муниципального служащего, если считают, что нарушены их права и свободы.

Статья 247 ГПК РФ содержит общие положения, которые распространяются на все дела, возникающие из публичных правоотношений, в том числе и при оспаривании решений, действий (бездействия) органов государственной власти, органов местного самоуправления, должностных лиц, государственных и муниципальных служащих, и предусматривает, что при наличии спора о праве поданное гражданином заявление должно рассматриваться в порядке искового производства, а не по правилам главы 25 ГПК РФ.

На стадии постановки граждан на учет в качестве нуждающихся в жилых помещениях отсутствует спор о праве на жилое помещение, поскольку жилищные правоотношения еще не возникли, следовательно; данные отношения носят публичный характер, так как гражданин оспаривает действия органа местного самоуправления.

Исходя из изложенного решения органов местного самоуправления об отказе в принятии на учет граждан в качестве нуждающихся в жилых помещениях могут быть оспорены в порядке, предусмотренном главой 25 ГПК РФ.

Вопрос 14: Можно ли применять положения статьи 108 ЖК РСФСР, которая предусматривала наличие льгот для определенных категорий граждан при выселении из служебного помещения, после введения в действие Жилищного кодекса Российской Федерации, если право на льготу возникло у гражданина до введения в действие Жилищного кодекса Российской Федерации?

Ответ: Статья 108 ЖК РСФСР устанавливала льготы для определенных категорий граждан при выселении из служебного помещения.

Статья 103 ЖК РФ значительно сократила перечень лиц, которые не могут быть выселены из служебного жилого помещения без предоставления иного жилого помещения. В частности, данная льгота теперь не распространяется на лиц, проработавших на предприятии, в учреждении, организации, предоставивших им жилое служебное помещение, не менее 10 лет, и иные категории граждан.

Часть 1 статьи 6 Жилищного кодекса Российской Федерации предусматривает, что акты жилищного законодательства применяются к жилищным отношениям, возникшим после введения его в действие.

В соответствии со статьей 5 Федерального закона «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации» к жилищным отношениям, возникшим до введения в действие Жилищного кодекса Российской Федерации, его положения применяются в части тех прав и обязанностей, которые возникнут после введения его в действие, за исключением случаев, предусмотренных данным Федеральным законом.

Из вышеизложенного следует, что в том случае, если у лица возникло право на льготу по основаниям, предусмотренным ст.108 ЖК РФ, то оно сохраняется и после введения в действие нового Жилищного кодекса Российской Федерации.

При этом отсутствие в статье 103 ЖК РФ указания на данную категорию граждан не является основанием для лишения их прав на льготы, которые были приобретены ими по нормам ЖК РСФСР, поскольку Жилищный кодекс Российской Федерации может применяться только к тем правоотношениям, которые возникли после введения его в действие.

Следовательно, если к моменту введения в действие Жилищного кодекса Российской Федерации у лица при наличии оснований, указанных в статье 108 ЖК РФ, возникло право на льготы, предусмотренные данной нормой, то к спорным правоотношениям можно применять положения ст.108 ЖК РСФСР и после введения в действие Жилищного кодекса Российской Федерации; если же лицо до 1 марта 2005 года не приобрело право на льготы, предусмотренные этой статьей, то на него положения данной нормы не распространяются.

Обзор законодательства и судебной практики Верховного суда за 3 квартал 2005 вопросы применения жилищного законодательства

23 ноября 2005г

Вопрос 16: Согласно п.1 части 5 статьи 29 ЖК РФ, если жилое помещение после самовольно произведенного переустройства (перепланировки) не будет приведено в прежнее состояние, суд в отношении собственника принимает решение о продаже с публичных торгов такого жилого помещения.

Каков порядок выселения этих граждан из жилых помещений?

Обязательно ли их выселение до торгов или же они могут проживать до момента проведения торгов?

Ответ: В соответствии со статьей 551 ГК РФ переход права собственности на недвижимость по договору продажи недвижимости к покупателю подлежит государственной регистрации.

В соответствии со статьей 8 ГК РФ права на имущество, подлежащие государственной регистрации, возникают с момента регистрации соответствующих прав на него, если иное не установлено законом.

Следовательно, моментом возникновения прав нового собственника на имущество является государственная регистрация соответствующих прав, поэтому права собственности предыдущего собственника на жилое помещение прекращаются с момента государственной регистрации прав нового собственника на указанное имущество.

Из вышеизложенного следует, что до момента государственной регистрации прав на жилое помещение нового собственника, в том числе и на момент проведения торгов, предыдущий собственник обладает правом собственности на указанное жилое помещение и не может быть выселен из него.

Вопрос 17: Сохраняется ли право пользования жилым помещением за бывшим членом семьи собственника - супруга в случае фактического прекращения семейных отношений без расторжения брака, когда какое-либо соглашение между ними отсутствует, но возник жилищный спор?

Ответ: Частью 1 статьи 31 Жилищного кодекса Российской Федерации предусмотрено, что 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.

Поскольку данная норма относит супруга к членам семьи собственника, *то до расторжения брака прекращение права пользования жилым помещением по основаниям, предусмотренным частью 4 статьи 31 ЖК РФ, невозможно.*

Вопрос 19: Применяются ли положения части 4 статьи 31 ЖК РФ в случае, если семейные отношения с собственником жилого помещения прекращены до введения в действие Жилищного кодекса Российской Федерации, поскольку до 1 марта 2005 года действовали нормы Жилищного кодекса РСФСР, согласно которым право на пользование жилым помещением за бывшим членом семьи собственника сохранялось (ст. 127 ЖК РСФСР)?

Ответ: Статья 127 ЖК РСФСР предусматривала, что право пользования помещением сохраняется за членами семьи собственника и в случае прекращения семейных отношений с собственником жилого дома, квартиры. Часть 4 статьи 31 Жилищного кодекса Российской Федерации, которая регулирует отношения между собственником жилого помещения и бывшими членами его семьи, предусматривает, что в случае прекращения семейных отношений с собственником жилого помещения право пользования данным жилым помещением за бывшим членом семьи собственника этого жилого помещения не сохраняется, если иное не установлено соглашением между собственником и бывшим членом его семьи.

При этом положения статьи 31 ЖК РФ не ставятся в зависимость от того момента, когда были прекращены семейные отношения между собственником жилого помещения и бывшим членом его семьи.

Учитывая, что жилищные правоотношения носят длящийся характер, что по общему правилу к длящимся правоотношениям применяется закон, который действует в настоящее время, применению подлежат положения Жилищного кодекса Российской Федерации независимо от того, когда были прекращены семейные отношения.

Исходя из изложенного положения части 4 статьи 31 ЖК РФ распространяются на требования о выселении бывших членов семьи собственников жилых помещений и в том случае, если семейные отношения между собственником жилого помещения и бывшим членом его семьи были прекращены до введения в действие Жилищного кодекса Российской Федерации.

Вопрос 20: Какой минимально и максимально возможный срок сохранения права пользования жилым помещением за бывшим членом семьи собственника жилого помещения может в соответствии с частью 4 статьи 31 ЖК РФ определить суд?

Возможно ли повторное продление истекшего установленного срока по обращению в суд заинтересованного лица с заявлением о сохранении за ним права временного пользования жилым помещением? Возможно ли сокращение этого срока по требованию собственника жилого помещения при наличии к тому оснований?

Ответ: Часть 4 статьи 31 ЖК РФ предусматривает, что при наличии определенных обстоятельств право пользования жилым помещением, принадлежащим собственнику, может быть сохранено за бывшим членом его семьи на определенный срок на основании решения суда.

При определении срока, на который за бывшим членом семьи может быть сохранено право пользования жилым помещением, суд должен исходить из конкретных обстоятельств по каждому делу, учитывая в том числе и основания, которые предусмотрены в указанной статье.

По истечении срока пользования жилым помещением, установленного решением суда, принятым с учетом положений части 4 указанной статьи, право пользования жилым помещением бывшего члена семьи собственника прекращается, если иное не установлено соглашением между собственником и бывшим членом его семьи.

Статья 31 ЖК РФ не содержит запрета на повторное обращение в суд за продлением установленного решением суда срока, на который за бывшим членом семьи может быть сохранено право пользования жилым помещением.

Следовательно, при наличии обстоятельств, которые не позволяют бывшему члену семьи собственника жилого помещения обеспечить себя иным жилым помещением, суд может продлить указанный срок.

Из части 5 статьи 31 ЖК РФ следует, что право пользования жилым помещением бывшего члена семьи собственника может быть прекращено по требованию собственника до истечения срока, указанного в судебном решении, если отпали обстоятельства, послужившие основанием для сохранения такого права.

Вопрос 21: Должен ли в случае сохранения по решению суда права пользования жилым помещением учитываться сложившийся порядок пользования **этим помещением или возможны отступления от него, например по требованию собственника?**

Может ли собственник выделить жилое помещение по своему усмотрению?

Ответ: Часть 4 статьи 31 ЖК РФ предусматривает, что при наличии определенных обстоятельств право пользования жилым помещением, принадлежащим собственнику, на основании решения суда может быть сохранено на определенный срок за бывшим членом его семьи.

Из положений данной нормы следует, что если собственником жилого помещения заявлен иск о выселении бывшего члена его семьи, то суд решает только вопрос о сохранении права на жилое помещение, но не о порядке пользования указанным помещением.

Вопрос 22: Распространяются ли нормы Жилищного кодекса Российской Федерации на требования о выселении из общежитий, принадлежащих коммерческим организациям, если вселение имело место до 1 марта 2005 года?

Ответ: Частью 1 статьи 92 ЖК РФ предусмотрено, что жилые помещения в общежитиях относятся к жилым помещениям специализированного жилищного фонда. В качестве специализированных жилых помещений используются жилые помещения государственного и муниципального жилищных фондов (часть 2 статьи 92 ЖК РФ).

В соответствии с частью 3 статьи 19 ЖК РФ специализированный жилищный фонд - совокупность предназначенных для проживания отдельных категорий граждан и предоставляемых по правилам раздела IV указанного Кодекса жилых помещений государственного и муниципального жилищных фондов.

Из положений данных норм следует, что Жилищный кодекс Российской Федерации применяется только к тем правоотношениям, которые регулируют вопросы, связанные с предоставлением жилых помещений и пользованием ими в общежитиях, находящихся в собственности государства и муниципальных образований.

Если жилое помещение, предоставленное под общежитие, принадлежит организации на праве собственности, то положения Жилищного кодекса Российской Федерации, которые регулируют вопросы, связанные с

предоставлением и использованием жилых помещений специализированного жилищного фонда, не могут быть применены, поскольку в данном случае речь идет о договорных обязательствах, и применению подлежат нормы гражданского законодательства.

Исходя из изложенного выше при выселении из жилых помещений в общежитиях, которые принадлежат на праве собственности коммерческой организации, следует руководствоваться положениями Гражданского кодекса Российской Федерации.

В случае предъявления иска об определении порядка пользования жилым помещением он рассматривается судом на общих основаниях с учетом всех обстоятельств, имеющих значение по данному делу, в том числе и существующего порядка пользования указанным жилым помещением, мнения собственника жилого помещения о распределении жилого помещения и иных заслуживающих внимания обстоятельств.

Обзор законодательства и судебной практики Верховного суда за 4 квартал 2005 вопросы применения жилищного законодательства

1 марта 2006г.

Вопрос 32: Имеют ли право на внеочередное получение жилого помещения граждане, указанные в пунктах 1 и 2 части 1 статьи 13 Закона Российской Федерации от 15 мая 1991 года «О социальной защите граждан, подвергшихся воздействию радиации вследствие катастрофы на Чернобыльской АЭС»?

Ответ: Согласно пунктам 1 и 2 части 1 статьи 13 и пункту 3 части 1 статьи 14 Закона Российской Федерации от 15 мая 1991 года «О социальной защите граждан, подвергшихся воздействию радиации вследствие катастрофы на Чернобыльской АЭС» (в редакции Федерального закона от 24 ноября 1995 года) гражданам, получившим или перенесшим лучевую болезнь и другие заболевания, инвалидам вследствие чернобыльской катастрофы гарантировалось одноразовое бесплатное обеспечение, независимо от времени постоянного проживания в данном населенном пункте, благоустроенной жилой площадью в течение трех месяцев со дня подачи заявления при условии признания их нуждающимися в улучшении жилищных условий либо проживания в коммунальных квартирах, а также одноразовое бесплатное обеспечение дополнительной жилой площадью в виде отдельной комнаты.

Федеральным законом от 22 августа 2004 года «О внесении изменений в законодательные акты Российской Федерации и признании утратившими силу некоторых законодательных актов Российской Федерации в связи с принятием Федеральных законов «О внесении изменений и дополнений в Федеральный закон «Об общих принципах организации законодательных (представительных) и исполнительных органов государственной власти субъектов Российской Федерации» и «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» статья 14 Закона Российской Федерации «О социальной защите граждан, подвергшихся воздействию радиации вследствие катастрофы на Чернобыльской АЭС» изложена в новой редакции.

Согласно пункту 3 части 1 вышеназванной статьи гражданам, получившим или перенесшим лучевую болезнь и другие заболевания, инвалидам вследствие чернобыльской катастрофы гарантируется: «обеспечение нуждающихся в улучшении жилищных условий, вставших на учет до 1 января 2005 года,

жилой площадью в размерах и порядке, установленных Правительством Российской Федерации. Нуждающиеся в улучшении жилищных условий, вставшие на учет после 1 января 2005 года, обеспечиваются жилой площадью в соответствии с жилищным законодательством Российской Федерации». Данная норма не содержит указания на предоставление жилого помещения гражданам, получившим или перенесшим лучевую болезнь и другие заболевания, инвалидам вследствие чернобыльской катастрофы во внеочередном порядке. Отсутствовало такое указание и в Жилищном кодексе РСФСР, который действовал до 1 марта 2005 года.

Правительством Российской Федерации 29 декабря 2004 года было принято постановление № 866 «О порядке обеспечения жильем за счет средств федерального бюджета нуждающихся в улучшении жилищных условий граждан, подвергшихся радиационному воздействию вследствие катастрофы на Чернобыльской АЭС, аварии на производственном объединении «Маяк», и приравненных к ним лиц», пунктом 2 которого утверждены Правила обеспечения жильем за счет средств федерального бюджета нуждающихся в улучшении жилищных условий граждан, подвергшихся радиационному воздействию вследствие катастрофы на Чернобыльской АЭС, аварии на производственном объединении «Маяк», и приравненных к ним лиц. Как следует из содержания вышеназванного постановления и Правил, обеспечение жильем граждан, признанных нуждающимися в улучшении жилищных условий и вставших на учет нуждающихся в улучшении жилищных условий до 1 января 2005 года, осуществляется *путем предоставления им субсидий*.

Таким образом, у граждан, получивших или перенесших лучевую болезнь и другие заболевания, инвалидов вследствие чернобыльской катастрофы, вставших на учет нуждающихся в улучшении жилищных условий до 1 января 2005 года, право на внеочередное предоставление жилого помещения *отсутствует*.

Вопрос 33: *Учитывается ли состав семьи нанимателя жилого помещения в доме, подлежащем сносу, а также размер занимаемой им жилой площади и другие заслуживающие внимания обстоятельства, при предоставлении гражданам жилого помещения по договору социального найма в связи со сносом дома?*

Ответ: Согласно части 1 статьи 89 ЗК РФ предоставляемое гражданам в связи с выселением по основаниям, которые предусмотрены статьями 86-88 ЖК РФ, другое жилое помещение по договору социального найма должно быть благоустроенным применительно к условиям соответствующего населенного пункта, равнозначным по общей площади ранее занимаемому жилому помещению, отвечать установленным требованиям и находиться в черте данного населенного пункта.

Следовательно, законом установлены определенные требования к жилому помещению, которое предоставляется в связи со сносом дома.

Из изложенного следует, что поскольку жилое помещение гражданам предоставляется не в связи с улучшением жилищных условий, а в связи со сносом дома, то предоставляемое жилье должно быть равнозначным по общей площади ранее занимаемому жилому помещению, без учета обстоятельств, влияющих на улучшение жилищных условий. При этом граждане, которым предоставлено другое равнозначное жилое помещение, сохраняют право состоять на учете в качестве нуждающихся в жилых помещениях, если у них не отпали основания состоять на таком учете (статья 55 ЖК РФ).

Вопрос 34: Подлежит ли выселению бывший член семьи нанимателя по требованию заинтересованного лица, если его поведение делает невозможным совместное с ним проживание?

Ответ: Статья 69 ЖК РФ устанавливает круг лиц, относящихся к членам семьи нанимателя жилого помещения по договору социального найма.

Согласно части 4 этой же статьи, если гражданин перестал быть членом семьи нанимателя жилого помещения по договору социального найма, но продолжает проживать в занимаемом жилом помещении, за ним сохраняются такие же права, какие имеют наниматель и члены его семьи. Указанный гражданин самостоятельно отвечает по своим обязательствам, вытекающим из соответствующего договора социального найма.

Следовательно, прекращение семейных отношений не влечет изменения жилищных прав бывших членов семьи нанимателя.

Статья 91 ЖК РФ предусматривает выселение в судебном порядке по требованию наймодателя или других заинтересованных лиц нанимателя и (или) проживающих совместно с ним членов его семьи без предоставления другого жилого помещения в том случае, если они используют жилое помещение не по назначению, систематически нарушают права и законные интересы соседей или бесхозяйственно обращаются с жилым помещением, допуская его разрушение.

Согласно положениям данной нормы выселению подлежат только наниматель и (или) проживающие совместно с ним члены его семьи.

При этом Жилищный кодекс Российской Федерации не содержит нормы, предусматривающей возможность выселения бывших членов семьи нанимателя при систематическом нарушении прав и законных интересов граждан, совместно с ним проживающих.

Вместе с тем прекращение семейных отношений при совместном проживании граждан предполагает раздельное ведение хозяйства, изменение порядка пользования жилым помещением и порядка несения бремени расходов по уплате за жилое помещение и коммунальные услуги, а также за содержание и ремонт жилого помещения. Следовательно, такие граждане фактически становятся по отношению друг к другу соседями.

Таким образом, поскольку статья 91 ЖК РФ предусматривает выселение граждан в случае систематического нарушения прав и законных интересов соседей, то, следовательно, по требованию заинтересованных лиц бывший член семьи нанимателя может быть выселен в судебном порядке без предоставления другого жилого помещения, если он противоправным поведением делает невозможным для других проживание с ним в одном жилом помещении (квартире).

Вопрос 35: Кто может быть отнесен к числу других заинтересованных лиц, указанных в статье 91 ЖК РФ, имеющих право обращаться в суд с иском о выселении?

Ответ: Статья 91 ЖК РФ предусматривает выселение в судебном порядке по требованию наймодателя или других заинтересованных лиц нанимателя и (или) проживающих совместно с ним членов его семьи без предоставления другого жилого помещения в том случае, если они используют жилое помещение не по назначению, систематически нарушают права и законные интересы соседей или бесхозяйственно обращаются с жилым помещением, допуская его разрушение.

К заинтересованным лицам относятся лица, чьи права нарушаются неправомерными действиями нанимателя и (или) проживающих совместно с ним членов его семьи.

В частности, при систематическом нарушении прав и законных интересов соседей в суд с иском о выселении граждан, которые своим поведением делают невозможным для других проживание с ними в одном доме, может обратиться *любой житель дома*, чьи права нарушаются неправомерными действиями другого жильца этого же дома.

Кроме того, согласно пункту 5 Положения о государственной жилищной инспекции в Российской Федерации, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 26 сентября 1994 года № 1086 (в редакции от 13 октября 1997 года), *органы государственной жилищной инспекции осуществляют контроль* за использованием жилищного фонда; за соблюдением правил пользования жилыми помещениями.

Учитывая изложенное, органы государственной жилищной инспекции также *вправе обратиться в суд* с иском о выселении нанимателя и (или) проживающих совместно с ним членов его семьи при нарушении ими правил пользования жилым помещением, ведущем к разрушению такого жилого помещения.

Вопрос 36: *Подлежит ли выселению без предоставления другого жилого помещения родитель, лишенный родительских прав, в том случае, если он вместе с ребенком проживает в общежитии и судом признано невозможным их совместное проживание?*

Ответ: В соответствии с частью 2 статьи 91 ЖК РФ без предоставления другого жилого помещения могут быть выселены из жилого помещения граждане, лишенные родительских прав, если совместное проживание этих граждан с детьми, в отношении которых они лишены родительских прав, признано судом невозможным.

Названная статья расположена в разделе III ЖК РФ «Жилые помещения, предоставляемые по договорам социального найма». Следовательно, положения статьи 91 ЖК РФ могут быть распространены только на граждан, проживающих в жилых помещениях, предоставленных на основании договора социального найма.

Правила предоставления и пользования специализированными жилыми помещениями, к которым согласно пункту 2 части 1 статьи 92 ЖК РФ относятся общежития, установлены разделом IV ЖК РФ.

Таким образом, Жилищный кодекс Российской Федерации в отношении жилых помещений, относящихся к специализированному жилищному фонду, устанавливает специальное правовое регулирование.

Статьи 101-103 ЖК РФ, содержащие положения о расторжении, прекращении договора найма специализированного жилого помещения и выселении из общежития, не предусматривают возможность выселения граждан, лишенных родительских прав, если судом установлена невозможность их совместного проживания с ребенком.

Анализ приведенных выше правовых норм позволяет сделать вывод о том, что жилищным законодательством не предусмотрено выселение из общежития родителя, лишенного родительских прав, чье совместное проживание с ребенком признано судом невозможным. Положения части 2 статьи 91 ЖК РФ в части выселения без предоставления другого жилого помещения распространяются только на граждан, занимающих жилое помещение по договору социального найма.

В соответствии с изложенным, суд может решить вопрос о месте проживания ребенка с учетом его интересов исходя из конкретных обстоятельств дела.

Вопрос 37: *Прекращается ли право пользования жилым помещением*

бывшего члена семьи собственника этого помещения, если он, расторгнув брак, выехал из данного помещения и не производит оплату за жилое помещение и коммунальные услуги?

Ответ: Часть 4 статьи 31 ЖК РФ предусматривает, что в случае прекращения семейных отношений с собственником жилого помещения право пользования данным жилым помещением за бывшим членом семьи собственника этого жилого помещения не сохраняется, если иное не установлено соглашением между собственником и бывшим членом его семьи. *Право пользования жилым помещением, принадлежащим указанному собственнику, может быть на основании решения суда сохранено на определенный срок за бывшим членом его семьи при наличии обстоятельств, указанных в названной статье.* По истечении срока пользования жилым помещением, установленного решением суда, принятым с учетом положений части 4 статьи 31 ЖК РФ, соответствующее право пользования жилым помещением бывшего члена семьи собственника прекращается, если иное не установлено соглашением между собственником и бывшим членом его семьи (часть 5 статьи 31 ЖК РФ). Следовательно, закон связывает прекращение права пользования жилым помещением бывшего члена семьи собственника только с расторжением брака или признанием брака недействительным, то есть с прекращением семейных отношений. Прекращение права пользования жилым помещением является основанием для выселения бывшего члена семьи собственника из занимаемого им жилого помещения собственника.

Статья 19 Федерального закона от 29 декабря 2004 года № 189-ФЗ «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации» устанавливает, что действие положений части 4 статьи 31 ЖК РФ не распространяется на бывших членов семьи собственника приватизированного жилого помещения при условии, что в момент приватизации данного жилого помещения указанные лица имели равные права пользования этим помещением с лицом, его приватизировавшим, если иное не установлено законом или договором.

Анализ приведенных выше правовых норм позволяет сделать вывод о том, что право пользования жилым помещением бывшего члена семьи собственника прекращается независимо от его фактического нахождения в спорном жилом помещении и (или) невнесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги. Бывший член семьи собственника не может быть выселен при наличии условий, предусмотренных статьей 19 Федерального закона от 29 декабря 2004 года № 189-ФЗ.

Вопрос 38: Если дом, в котором находится жилое помещение, занимаемое по договору социального найма, подлежит сносу, выселяемым из него гражданам органом государственной власти или органом местного самоуправления, принявшим решение о сносе такого дома, предоставляются иные благоустроенные жилые помещения по договору социального найма. Если часть жилых помещений в подлежащем сносу доме принадлежит гражданам на праве собственности, предоставляются ли им, и на каких условиях, какие-либо жилые помещения?

Ответ: Статья 32 ЖК РФ определяет порядок обеспечения жилищных прав собственника жилого помещения при изъятии земельного участка для государственных или муниципальных нужд.

Частью 1 данной статьи установлено, что жилое помещение может быть изъято у собственника путем выкупа.

Выкупная цена жилого помещения, сроки и другие условия выкупа

определяются соглашением с собственником жилого помещения. Соглашение включает в себя обязательство Российской Федерации, субъекта Российской Федерации или муниципального образования уплатить выкупную цену за изымаемое жилое помещение (часть 6 статьи 32 ЖК РФ).

Порядок определения выкупной цены жилого помещения установлен частью 7 статьи 32 ЖК РФ. В нее включается рыночная стоимость жилого помещения, а также все убытки, причиненные собственнику жилого помещения его изъятием, включая убытки, которые он несет в связи с изменением места проживания, временным пользованием иным жилым помещением до приобретения в собственность другого жилого помещения (в случае, если указанным в части 6 настоящей статьи соглашением не предусмотрено сохранение права пользования изымаемым жилым помещением до приобретения в собственность другого жилого помещения), переездом, поиском другого жилого помещения для приобретения права собственности на него, оформлением права собственности на другое жилое помещение, досрочным прекращением своих обязательств перед третьими лицами, в том числе упущенную выгоду.

По соглашению с собственником жилого помещения ему может быть предоставлено взамен изымаемого жилого помещения другое жилое помещение с зачетом его стоимости в выкупную цену (часть 8 статьи 32 ЖК РФ).

Однако изъятие земельного участка для государственных или муниципальных нужд является лишь одним из оснований для сноса жилого дома.

Жилищный кодекс Российской Федерации не регулирует порядок возмещения собственнику расходов при изъятии жилого помещения в иных случаях, например при признании дома аварийным и подлежащим сносу.

В соответствии с частью 1 статьи 7 ЖК РФ в случаях, если жилищные отношения не урегулированы жилищным законодательством или соглашением участников таких отношений, а и при отсутствии норм гражданского или иного законодательства, прямо регулирующих такие отношения, к ним, если это не противоречит их существу, применяется жилищное законодательство, регулирующее сходные отношения (аналогия закона).

Исходя из этого при определении порядка обеспечения жилищных прав собственника жилого помещения при сносе дома по основаниям, установленным Жилищным кодексом Российской Федерации, следует руководствоваться положениями статьи 32 ЖК РФ.

Применение аналогии к данным правоотношениям подтверждается также статьей 134 ЖК РФ, которая устанавливает порядок обеспечения членов жилищного кооператива жилыми помещениями в связи со сносом дома.

Данная норма предусматривает, что в случае сноса дома по основаниям, предусмотренным Кодексом, к выселяемым из него членам жилищного кооператива и проживающим совместно с ними членам их семей применяются правила, установленные статьями 32 и 86 ЖК РФ.

Следовательно, если часть жилых помещений в подлежащем сносу доме принадлежит гражданам на праве собственности, то при изъятии у собственника жилого помещения и решении вопроса о предоставлении собственнику иного жилого помещения следует руководствоваться положениями статьи 32 ЖК РФ, то есть жилое помещение может быть изъято у собственника либо путем выкупа, либо по соглашению с собственником ему может быть предоставлено другое жилое помещение с зачетом его стоимости в выкупную цену.

Вопрос 39: *Каким требованиям должно отвечать жилое помещение, предоставляемое в случае выселения нанимателя и проживающих совместно с ним членов его семьи в связи с невнесением ими платы за жилое помещение и коммунальные услуги в течение более шести месяцев?*

Ответ: В соответствии с пунктом 5 части 3 статьи 67 ЖК РФ наниматель жилого помещения по договору социального найма обязан своевременно вносить плату за жилое помещение и коммунальные услуги.

Статья 90 ЖК РФ предусматривает, что если наниматель и проживающие совместно с ним члены его семьи в течение более шести месяцев без уважительных причин не вносят плату за жилое помещение и коммунальные услуги, они могут быть выселены в судебном порядке с предоставлением другого жилого помещения по договору социального найма, размер которого соответствует размеру жилого помещения, установленному для вселения граждан в общежитие.

Согласно части 1 статьи 105 ЖК РФ жилые помещения в общежитиях предоставляются из расчета не менее шести квадратных метров жилой площади на одного человека.

При этом Жилищный кодекс Российской Федерации не содержит нормы, определяющей условия предоставления жилого помещения при выселении в случае невнесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги.

В соответствии с частью 2 статьи 15 ЖК РФ жилым помещением признается изолированное помещение, которое является недвижимым имуществом и пригодно для постоянного проживания граждан (отвечает установленным санитарным и техническим правилам и нормам, иным требованиям законодательства).

Из вышеизложенного следует, что в случае невнесения без уважительных причин платы за жилое помещение и коммунальные услуги в течение более шести месяцев наниматель и проживающие совместно с ним члены его семьи могут быть выселены в судебном порядке с предоставлением жилого помещения в домах государственного или муниципального жилищного фонда на условиях договора социального найма в черте того же населенного пункта, *пригодного для постоянного проживания, соответствующее норме предоставления из расчета не менее шести квадратных метров жилой площади на одного человека.*

Вопрос 40: *Можно ли оспорить в судебном порядке соглашение, заключенное соответствующим государственным органом или органом местного самоуправления с собственником жилого помещения, о замене изымаемого жилого помещения другим жилым помещением в случае изъятия соответствующего земельного участка для государственных или муниципальных нужд?*

Ответ: Согласно части 3 статьи 35 Конституции Российской Федерации принудительное отчуждение имущества для государственных нужд может быть произведено только при условии предварительного и равноценного возмещения.

В соответствии со статьей 32 ЖК РФ жилое помещение может быть изъято у собственника путем выкупа в связи с изъятием соответствующего земельного участка для государственных или муниципальных нужд. При этом согласно части 8 этой же статьи по соглашению с собственником жилого помещения ему может быть предоставлено взамен изымаемого жилого помещения другое жилое помещение с зачетом его стоимости в выкупную цену.

Поскольку соглашение между собственником жилого помещения и

соответствующим государственным органом или органом местного самоуправления о предоставлении взамен изымаемого жилого помещения другого жилого помещения является двухсторонней сделкой, то на него распространяются общие правила о признании сделки недействительной (параграф 2 главы 9 ГК РФ). *Следовательно, данное соглашение может быть оспорено в судебном порядке по общим основаниям.*

Вопрос 41: Какими нормами регулируются отношения между собственником жилого помещения и членами его семьи, если член семьи нарушает требования части 2 статьи 31 ЖК РФ, например использует жилое помещение не по назначению?

Ответ: В соответствии с частью 2 статьи 31 ЖК РФ 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.

Жилищный кодекс Российской Федерации не содержит нормы, которая регулировала бы отношения между собственником жилого помещения и членами его семьи, в том случае если член семьи собственника нарушает правила пользования жилым помещением.

В соответствии с частью 1 статьи 7 ЖК РФ в случаях, если жилищные отношения не урегулированы жилищным законодательством или соглашением участников таких отношений, и при отсутствии норм гражданского или иного законодательства, прямо регулирующих такие отношения, к ним, если это не противоречит их существу, применяется жилищное законодательство, регулирующее сходные отношения.

Статья 35 ЖК РФ предусматривает основания для выселения гражданина, право пользования жилым помещением которого прекращено или который нарушает правила пользования жилым помещением.

Исходя из изложенного и учитывая положения части 1 статьи 7 ЖК РФ, если член семьи собственника жилого помещения, нарушающий правила пользования жилым помещением, в соответствии с частью 2 статьи 35 ЖК РФ может быть выселен из жилого помещения на основании решения суда по требованию собственника.

Вопрос 42: Какой нормой права необходимо руководствоваться при рассмотрении требований о признании бывшего члена семьи (бывшего супруга) нанимателя жилого помещения по договору социального найма не приобретшим право пользования жилым помещением, если он был вселен в жилое помещение после заключения договора социального найма?

Имеет ли юридическое значение то обстоятельство, что ответчик не имеет собственного жилого помещения?

Ответ: В соответствии со статьей 67 ЖК РФ, которая предусматривает права и обязанности нанимателя жилого помещения по договору социального найма, наниматель жилого помещения в установленном законом порядке имеет право вселять в занимаемое жилое помещение иных лиц, перечень которых установлен частью 1 статьи 70 ЖК РФ.

Порядок и правовые последствия вселения в жилое помещение, занимаемое нанимателем по договору социального найма, предусмотрены статьей 70 ЖК РФ.

Исходя из изложенного если бывший член семьи нанимателя вселялся в жилое помещение с соблюдением требований, установленных статьей 70 ЖК

РФ, то он считается приобретшим право пользования жилым помещением, следовательно, он имеет равные с нанимателем права и обязанности; если же он не вселялся в жилое помещение или вселялся с нарушением требований статьи 70 ЖК РФ, то его нельзя считать приобретшим право пользования жилым помещением.

То обстоятельство, что ответчик не имеет собственного жилого помещения, при решении данного вопроса правового значения не имеет.

Вопрос 43: *Является ли непроживание в жилом помещении бывшего члена семьи нанимателя жилого помещения по договору социального найма основанием для признания его утратившим право на проживание?*

Ответ: В соответствии с частью 4 статьи 69 ЖК РФ, если гражданин перестал быть членом семьи нанимателя жилого помещения по договору социального найма, но продолжает проживать в занимаемом жилом помещении, за ним сохраняются такие же права, какие имеют наниматель и члены его семьи. Указанный гражданин самостоятельно отвечает по своим обязательствам, вытекающим из соответствующего договора социального найма.

В соответствии со статьей 71 ЖК РФ временное отсутствие нанимателя жилого помещения по договору социального найма, кого-либо из проживающих совместно с ним членов его семьи или всех этих граждан не влечет за собой изменения их прав и обязанностей по договору социального найма.

Часть 3 статьи 83 ЖК РФ предусматривает, что в случае выезда нанимателя и членов его семьи в другое место жительства договор социального найма жилого помещения считается расторгнутым со дня выезда.

Следовательно, бывший член семьи нанимателя может быть признан утратившим право на проживание в жилом помещении только на основании части 3 статьи 83 ЖК РФ в том случае, если он выехал на иное постоянное место жительства и тем самым добровольно отказался от своих прав и обязанностей, предусмотренных договором социального найма.

Вопрос 44: *Необходимо ли при рассмотрении иска о прекращении права пользования жилым помещением разъяснять бывшему члену семьи собственника право предъявления встречного иска для определения срока, на который за ним может быть сохранено право пользования жилым помещением, либо он должен обратиться с самостоятельным иском, либо этот вопрос решается в пределах иска о прекращении права?*

Ответ: Вопрос об определении срока, на который жилое помещение может быть сохранено за бывшим членом семьи собственника, должен быть решен судом в пределах иска о прекращении права пользования жилым помещением, поскольку требования о прекращении права пользования и о сохранении права пользования жилым помещением связаны между собой и возникают из одних правоотношений.

Следовательно, предъявления в данном случае встречного иска не требуется, а просьба ответчика о предоставлении ему жилого помещения по основаниям, предусмотренным частью 4 статьи 31 ЖК РФ, может быть выражена в возражениях на иск.

Вопрос 45: *Сохранится ли право бессрочного пользования жилым помещением у бывшего члена семьи собственника жилого помещения, отказавшегося от участия в приватизации жилья, при переходе права собственности на жилое помещение к другому лицу с учетом*

положений статьи 19 Федерального закона «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации» и статьи 292 ГК РФ?

Ответ: Статья 19 Федерального закона «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации» предусматривает, что действие положений части 3 статьи 31 Жилищного кодекса Российской Федерации не распространяется на бывших членов семьи собственника приватизированного жилого помещения при условии, что в момент приватизации данного жилого помещения указанные лица имели равные права пользования этим помещением с лицом, его приватизировавшим, если иное не установлено законом или договором.

Из части 2 статьи 292 ГК РФ следует, что переход права собственности на жилой дом или квартиру к другому лицу является основанием для прекращения права пользования жилым помещением членами семьи прежнего собственника, если иное не установлено законом.

В соответствии со статьей 2 Закона Российской Федерации «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации» граждане, занимающие жилые помещения в государственном или муниципальном жилищном фонде, включая жилищный фонд, находящийся в хозяйственном ведении предприятий или оперативном управлении учреждений (ведомственный фонд) на условиях социального найма, вправе с согласия всех совместно проживающих совершеннолетних членов семьи, а также несовершеннолетних в возрасте от 14 до 18 лет приобрести эти жилые помещения в собственность.

Согласие лица, которое совместно проживает с собственником жилого помещения, является обязательным условием для приватизации. При этом следует учитывать, что, дав согласие на приватизацию жилого помещения, лицо исходило из того, что право пользования данным жилым помещением для него будет носить бессрочный характер, следовательно, его права должны быть учтены при переходе права собственности на жилое помещение другому лицу, поскольку иное толкование нарушало бы положения статьи 40 Конституции Российской Федерации, в соответствии с которой каждый имеет право на жилище и никто не может быть произвольно лишен своего жилища. В соответствии с частью 1 статьи 558 ГК РФ перечень лиц, сохраняющих в соответствии с законом право пользования жилым помещением после его приобретения покупателем, с указанием их прав на пользование продаваемым жилым помещением является существенным условием договора продажи жилого дома, квартиры, части жилого дома или квартиры, в которых эти лица проживают.

Из данной нормы следует, что при отчуждении жилого помещения в договоре должно быть указано право лица, которое в нем проживает, на пользование данным жилым помещением, в ином случае договор не может быть заключен, поскольку не достигнуто соглашение по всем существенным условиям.

Следовательно, если бывший член семьи собственника на момент приватизации имел равные права с лицом, которое впоследствии приобрело в собственность данное жилое помещение, но отказался от приватизации, дав согласие на приватизацию иному лицу, *то при переходе права собственности на жилое помещение к другому лицу он не может быть выселен из этого жилого помещения, поскольку имеет право пользования данным жилым помещением. При этом необходимо исходить из того, что право пользования носит бессрочный характер.*

Вопрос 46: **Вправе ли малоимущие граждане, реализовавшие право на передачу принадлежащего им на праве собственности жилого**

помещения в государственную или муниципальную собственность, предусмотренное статьей 20 Федерального закона «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации», вновь приватизировать жилое помещение?

Ответ: Согласно статье 11 Закона Российской Федерации от 4 июля 1991 года «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации» «каждый гражданин имеет право на приобретение в собственность бесплатно, в порядке приватизации, жилого помещения в государственном и муниципальном жилищном фонде социального использования один раз. Статьей 20 Федерального закона от 29 декабря 2004 года № 189-ФЗ «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации» предусмотрено, что малоимущие граждане, приватизировавшие жилые помещения, являющиеся для них единственным местом постоянного проживания, до 1 января 2007 года вправе передать принадлежащие им на праве собственности и свободные от обязательств жилые помещения в государственную или муниципальную собственность.

В соответствии с пунктом 2 статьи 209 ГК РФ 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.

Следовательно, малоимущие граждане, воспользовавшиеся правом на передачу принадлежащего им на праве собственности жилого помещения в государственную или муниципальную собственность в силу статьи 20 Федерального закона «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации», совершили действия по распоряжению жилым помещением по своему усмотрению.

При таких обстоятельствах права на повторную приватизацию жилья у малоимущих граждан не возникает, поскольку закон предоставляет гражданину право на приобретение жилого помещения в собственность бесплатно, в порядке приватизации, только один раз.

Обзор законодательства и судебной практики Верховного суда за 1 квартал 2006 вопросы применения жилищного законодательства

7 и 14 июня 2006г

Вопрос 20: Возможно ли с 1 марта 2005 года приватизировать жилые помещения, расположенные в жилых домах, ранее принадлежавших государственным или муниципальным предприятиям либо государственным или муниципальным учреждениям и использовавшихся в качестве общежитий, которые были переданы в ведение органов местного самоуправления?

Ответ: Статьей 2 Закона Российской Федерации «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации» (в редакции от 20 мая 2002 г.) предусмотрено право граждан, занимающих жилые помещения в государственном и муниципальном жилищном фонде, включая жилищный фонд, находящийся в хозяйственном ведении предприятий или оперативном управлении учреждений (ведомственный фонд), на условиях социального найма, приобрести эти помещения в собственность на условиях, предусмотренных указанным Законом, иными нормативными актами Российской Федерации и субъектов Российской Федерации, с согласия всех совместно проживающих совершеннолетних членов семьи, а также несовершеннолетних в возрасте от 14 до 18 лет.

Исходя из ст. 4 Закона Российской Федерации «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации» жилые помещения в общежитиях не подлежат приватизации.

В соответствии со ст. 7 Федерального закона «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации» к отношениям по пользованию жилыми помещениями, которые находились в жилых домах, принадлежавших государственным или муниципальным предприятиям либо государственным или муниципальным учреждениям, использовавшихся в качестве общежитий, и переданы в ведение органов местного самоуправления, применяются нормы Жилищного кодекса Российской Федерации о договоре социального найма.

Из указанной статьи следует, что общежития, которые принадлежали государственным или муниципальным предприятиям либо государственным или муниципальным учреждениям и были переданы в ведение органов местного самоуправления, утрачивают статус общежитий в силу закона и к ним применяется правовой режим, установленный для жилых помещений, предоставленных по договорам социального найма.

При этом отсутствие договора социального найма, а также решения органа местного самоуправления об исключении соответствующего дома из специализированного жилищного фонда не препятствует осуществлению гражданами прав нанимателя жилого помещения по договору социального найма, поскольку их реализация не может быть поставлена в зависимость от оформления органами местного самоуправления указанных документов.

Следовательно, граждане, которые занимают указанные жилые помещения, вправе приобрести их в собственность, руководствуясь ст. 2 Закона Российской Федерации «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации».

Следует учитывать, что приватизации подлежит только изолированное жилое помещение (квартира или комната), поскольку по смыслу ч. 2 ст. 62 ЖК РФ неизолированное жилое помещение не может быть самостоятельным предметом договора социального найма.

В соответствии со ст. 4 Закона Российской Федерации «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации» (в редакции от 29 декабря 2004 г.) не подлежат приватизации жилые помещения, предоставленные гражданам по договорам социального найма после 1 марта 2005 года.

Из вышеизложенного следует, что жилые помещения в общежитиях, расположенные в жилых домах, ранее принадлежавших государственным или муниципальным предприятиям либо государственным или муниципальным учреждениям и использовавшихся в качестве общежитий, которые были предоставлены гражданам и переданы в муниципальный жилищный фонд до 1 марта 2005 года, могут быть приобретены гражданами в порядке приватизации в собственность после 1 марта 2005 года при условии, если это жилое помещение является изолированным.

Необходимо также учитывать, что п. 1 Указа Президента Российской Федерации от 10 января 1993 г. № 8 «Об использовании объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения приватизируемых предприятий» (признан утратившим силу с 29 марта 2003 г. Указом Президента Российской Федерации от 26 марта 2003 г. № 370) было установлено, что при приватизации предприятий, находящихся в федеральной (государственной) собственности, в состав приватизируемого имущества не могли быть включены объекты жилищного фонда. Указанные объекты, являясь федеральной (государственной) собственностью, должны были находиться в ведении администрации по месту расположения объекта.

Однако на практике имелись случаи, когда в нарушение действующего законодательства после приватизации государственных и муниципальных предприятий жилые помещения в общежитиях не передавались в муниципальную собственность. На данные правоотношения должны распространяться те же положения, регулирующие порядок приватизации, что и при приватизации жилых помещений в общежитиях, принадлежавших государственным или муниципальным предприятиям.

Вопрос 21: Могут ли быть приватизированы гражданами служебные жилые помещения, которые находились в государственной собственности и были закреплены за государственными предприятиями или учреждениями на праве хозяйственного ведения или оперативного управления, а впоследствии были переданы в муниципальную собственность? Сохраняется ли за таким жилым помещением статус служебного жилого помещения?

Ответ: Статьей 2 Закона Российской Федерации «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации» (в редакции от 20 мая 2002 г.) предусмотрено право граждан, занимающих жилые помещения в государственном и муниципальном жилищном фонде, включая жилищный фонд, находящийся в хозяйственном ведении предприятий или оперативном управлении учреждений (ведомственный фонд), на условиях социального найма, приобрести эти помещения в собственность на условиях, предусмотренных указанным Законом, иными нормативными актами Российской Федерации и субъектов Российской Федерации, с согласия всех совместно проживающих совершеннолетних членов семьи, а также несовершеннолетних в возрасте от 14 до 18 лет.

Исходя из положений ст. 4 Закона Российской Федерации «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации» служебные жилые помещения не подлежат приватизации.

Факт принятия решения о передаче служебных жилых помещений, которые находились в государственной собственности и были закреплены за государственными предприятиями или учреждениями на праве хозяйственного ведения или оперативного управления, в муниципальную собственность предполагает изменение статуса жилого помещения. Следовательно, при передаче в муниципальную собственность указанные жилые помещения утрачивают статус служебных и к ним применяется правовой режим, установленный для жилых помещений, предоставленных по договорам социального найма.

Поэтому граждане, которые занимают указанные жилые помещения, вправе приобрести их в собственность, руководствуясь положениями ст. 2 Закона Российской Федерации «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации».

Таким образом, служебные жилые помещения, которые находились в государственной собственности и были закреплены за государственными предприятиями или учреждениями на праве хозяйственного ведения или оперативного управления, а впоследствии были переданы в муниципальную собственность, могут быть приобретены гражданами в собственность в порядке приватизации.

Вопрос 22: Подлежат ли передаче в собственность граждан в порядке приватизации служебные жилые помещения государственного или муниципального жилищного фонда?

Ответ: В соответствии со ст. 93 ЖК РФ служебные жилые помещения предназначены для проживания граждан в связи с характером их трудовых

отношений с органом государственной власти, органом местного самоуправления, государственным унитарным предприятием, государственным или муниципальным учреждением, в связи с прохождением службы, в связи с назначением на государственную должность Российской Федерации или государственную должность субъекта Российской Федерации либо в связи с избранием на выборные должности в органы государственной власти или органы местного самоуправления.

Частью 1 ст. 4 Закона Российской Федерации «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации» (в редакции от 29 декабря 2004 г.) установлен перечень жилых помещений, которые не подлежат приватизации. К их числу отнесены и служебные жилые помещения, за исключением жилищного фонда совхозов и других сельскохозяйственных предприятий, к ним приравненных.

Частью второй данной статьи предусмотрено, что собственники жилищного фонда или уполномоченные ими органы, а также предприятия, за которыми закреплен жилищный фонд на праве хозяйственного ведения, и учреждения, в оперативное управление которых передан жилищный фонд, с согласия собственников вправе принимать решения о приватизации служебных жилых помещений и находящегося в сельской местности жилищного фонда стационарных учреждений социальной защиты населения.

Кроме того, исходя из положений п. «к» ч. 1 ст. 72 Конституции Российской Федерации жилищное законодательство находится в совместном ведении Российской Федерации и субъектов Российской Федерации.

Следовательно, основания и условия принятия собственником жилищного фонда решений о приватизации служебных жилых помещений могут устанавливаться субъектом Российской Федерации.

Из вышеизложенного следует, что служебные жилые помещения не подлежат приватизации, однако собственники жилищного фонда и уполномоченные ими органы, а также предприятия, за которыми жилищный фонд закреплен на праве хозяйственного ведения, и учреждения, в оперативное управление которых передан жилищный фонд, вправе принимать решения о возможности приватизации служебных жилых помещений. Основания и условия приватизации данных помещений могут быть предусмотрены законодательством субъектов Российской Федерации.

Вопрос 23: В какой форме должно быть сделано предупреждение, предусмотренное ч. 2 ст. 35 ЖК РФ и ч. 1 ст. 91 ЖК РФ, чтобы в случае его неисполнения имелись основания для выселения указанных в данных статьях граждан по требованию собственника или наймодателя?

Ответ: Согласно ч. 2 ст. 35 ЖК РФ и ч. 1 ст. 91 ЖК РФ в случае, если указанные в данных статьях граждане используют жилое помещение не по назначению, систематически нарушают права и законные интересы соседей или бесхозяйственно обращаются с жилым помещением, допуская его разрушение, то по требованию собственника жилого помещения либо наймодателя после их предупреждения об устранении указанных нарушений они подлежат выселению на основании решения суда.

При этом Жилищный кодекс Российской Федерации не содержит нормы, устанавливающей форму предупреждения граждан об устранении нарушений правил пользования жилым помещением.

Поскольку закон не требует какой-либо определенной формы, в которой собственником либо наймодателем должно быть выражено предупреждение, то в случае возникновения спора по поводу выселения граждан по основаниям, предусмотренным ч. 2 ст. 35 ЖК РФ и ч. 1 ст. 91 ЖК РФ, в суд

могут быть представлены любые доказательства, которые свидетельствуют как о нарушениях, допущенных гражданами в отношении жилых помещений, так и о том, что виновные граждане предупреждены о необходимости устранить такие нарушения.

Обзор законодательства и судебной практики Верховного суда за 2 квартал 2006 вопросы применения жилищного законодательства

27 сентября 2006г.

Вопрос 21: Является ли достижение лицом из числа детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, возраста 23 лет, основанием для отказа компетентными органами во внеочередном предоставлении ему жилого помещения по договору социального найма?

Ответ: В соответствии с ч. 2 п. 1 ст. 8 Федерального закона от 21 декабря 1996 г. № 159-ФЗ «О дополнительных гарантиях по социальной поддержке детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей» (в редакции от 22 августа 2004 г.) (далее-Закон № 159-ФЗ), дети-сироты и дети, оставшиеся без попечения родителей, а также дети, находящиеся под опекой (попечительством), не имеющие закрепленного жилого помещения, после окончания пребывания в образовательном учреждении или учреждении социального обслуживания, а также в учреждениях всех видов профессионального образования, либо по окончании службы в рядах Вооруженных Сил Российской Федерации, либо после возвращения из учреждений, исполняющих наказание в виде лишения свободы, обеспечиваются органами исполнительной власти по месту жительства вне очереди жилой площадью не ниже установленных социальных норм. Как следует из преамбулы указанного Закона, а также из ст.1, его положения распространяются на детей-сирот, детей, оставшихся без попечения родителей и лиц из их числа до достижения ими 23-х летнего возраста. Это значит, что гарантируемая данным лицам социальная поддержка, в том числе, внеочередное обеспечение жилой площадью должна предоставляться до достижения детьми-сиротами, детьми, оставшимися без попечения родителей и лицами из их числа до достижения ими вышеуказанного возраста.

Однако социальная поддержка в виде внеочередного обеспечения жилой площадью будет реализована только после предоставления жилого помещения.

Поэтому достижение лицом 23-х летнего возраста, вставшим (поставленным) на учет в качестве нуждающегося в жилом помещении до указанного возраста, не может являться основанием для лишения его гарантированного и нереализованного права на внеочередное предоставление жилья, которое не было им получено, и не освобождает соответствующие органы от обязанности предоставить жилое помещение.

Следовательно, достижение лицом из числа детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей возраста 23 лет, вставшим (поставленным) на учет в качестве нуждающегося в жилом помещении до указанного возраста, основанием для отказа компетентными органами во внеочередном предоставлении ему жилого помещения по договору социального найма не является.

Обзор законодательства и судебной практики Верховного суда за 4 квартал 2006 вопросы применения жилищного законодательства

7 марта 2007г.

Вопрос 26: В каком порядке должны вносить плату за коммунальные услуги собственники жилых помещений в многоквартирном доме, не являющиеся членами товарищества собственников жилья или жилищного кооператива? Могут ли они самостоятельно заключать договоры, содержащие условия предоставления коммунальных услуг, с соответствующими ресурсоснабжающими организациями?

Ответ: Частью 6 ст. 155 Жилищного кодекса Российской Федерации установлено, что не являющиеся членами товарищества собственников жилья либо жилищного кооператива или иного специализированного потребительского кооператива собственники помещений в многоквартирном доме, в котором созданы товарищество собственников жилья либо жилищный кооператив или иной специализированный потребительский кооператив, вносят плату за жилое помещение и коммунальные услуги в соответствии с договорами, заключенными с товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом.

Следовательно, Жилищный кодекс Российской Федерации прямо регулирует порядок внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги собственниками жилых помещений, не являющимися членами товарищества собственников жилья.

Заключение собственником жилого помещения договора, содержащего условия предоставления коммунальных услуг, непосредственно с ресурсоснабжающими организациями допускается только в случае, если собственники жилых помещений в многоквартирном доме осуществляют непосредственное управление таким домом (п. 8 ст. 155 ЖК РФ).

Из изложенных выше норм следует, что собственник жилого помещения, который не является членом товарищества собственников жилья или жилищного кооператива, созданных в многоквартирном доме, не вправе заключать договоры, содержащие условия предоставления коммунальных услуг, непосредственно с ресурсоснабжающими организациями, а должен вносить плату за коммунальные услуги в соответствии с договором, заключенным между ним и товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом, устанавливающими порядок внесения обязательных платежей и (или) взносов, связанных с оплатой коммунальных услуг.

Вопрос 27: Вправе ли сособственники жилого помещения требовать заключения с каждым из них отдельного договора на внесение платы за жилое помещение и коммунальные услуги при наличии соглашения между ними о порядке внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги, а также в случае, если такое соглашение между ними не достигнуто?

Ответ: Согласно ст. 249 ГК РФ каждый участник долевой собственности обязан соразмерно со своей долей участвовать в уплате налогов, сборов и иных платежей по общему имуществу, а также в издержках по его содержанию и сохранению.

Основание и порядок внесения платы за жилое помещение определены ст. 155 ЖК РФ, из содержания которой можно сделать вывод о том, что платежные документы на внесение платы за жилое помещение и коммунальные услуги предоставляются собственнику жилого помещения в многоквартирном доме.

Следовательно, если жилое помещение находится в общей долевой

собственности нескольких лиц, то в соответствии со ст. 249 ГК РФ каждый из них вправе в зависимости от размера своей доли в праве собственности требовать от управляющей организации заключения с ним отдельного договора на внесение платы за жилое помещение и коммунальные услуги. В то же время закон не содержит запрета на внесение платы за жилое помещение, находящееся в собственности нескольких лиц, несколькими собственниками на основании одного платежного документа. Данный вывод следует из ст. 247 ГК РФ, в соответствии с которой владение и пользование имуществом, находящимся в долевой собственности, осуществляются по соглашению всех ее участников, а при недостижении согласия - в порядке, устанавливаемом судом.

Следовательно, собственники жилых помещений вправе заключить соглашение между собой и производить оплату за жилое помещение и коммунальные услуги на основании одного платежного документа. Если же соглашение между ними не будет достигнуто, то они вправе обратиться в суд, который должен установить порядок оплаты за жилое помещение и коммунальные услуги пропорционально долям в праве собственности для каждого из собственников жилого помещения.

Таким образом, каждый из собственников жилого помещения вправе требовать от управляющей организации заключения с ним отдельного договора на оплату жилого помещения и коммунальных услуг и выдачу ему соответствующего платежного документа.

Вопрос 28: Вправе ли теплоснабжающая организация прекратить подачу тепловой энергии в дом, в котором создано ТСЖ или ЖСК, если между теплоснабжающей организацией и ТСЖ (ЖСК) заключен договор о предоставлении тепловой энергии и это ТСЖ (ЖСК) имеет задолженность перед теплоснабжающей организацией по оплате за поставляемую тепловую энергию?

Ответ: Пункт 1 ст. 546 ГК РФ устанавливает, что энергоснабжающая организация вправе отказаться от исполнения договора в одностороннем порядке по основаниям, предусмотренным ст. 523 указанного Кодекса, за исключением случаев, установленных законом или иными правовыми актами, когда абонентом по договору энергоснабжения выступает юридическое лицо. Из п. 1 ст. 548 ГК РФ следует, что правила, предусмотренные ст.ст. 539 - 547 ГК РФ, применяются к отношениям, связанным со снабжением тепловой энергией через присоединенную сеть, если иное не установлено законом или иными правовыми актами.

Отношения, связанные с предоставлением услуг по теплоснабжению, урегулированы Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 23 мая 2006 г. N 307 "О порядке предоставления коммунальных услуг гражданам".

Коммунальные услуги предоставляются потребителю на основании договора, заключаемого исполнителем с собственником жилого помещения в соответствии с законодательством Российской Федерации (п. 4 Правил). Исполнителем может являться управляющая организация, товарищество собственников жилья, жилищно-строительный, жилищный или иной специализированный потребительский кооператив, в обязанности которых входит заключение договора с ресурсоснабжающими организациями или самостоятельное производство коммунальных ресурсов, необходимых для предоставления коммунальных услуг потребителям, а при непосредственном управлении многоквартирным домом собственниками помещений - иная

организация, производящая или приобретающая коммунальные услуги (подп. "в" п. 49 Правил).

Потребителем в соответствии с данными Правилами является, в частности, гражданин, использующий коммунальные услуги для личных, семейных, домашних и иных нужд, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности, которому в соответствии с п. 9 Правил должно быть обеспечено бесперебойное отопление жилого помещения в течение отопительного периода в зависимости от температуры наружного воздуха.

Следовательно, в обязанности ТСЖ (ЖСК) входит заключение договора на подачу тепловой энергии и оплата услуг по ее предоставлению, в связи с чем вышеназванные организации будут являться посредниками между теплоснабжающей организацией и гражданами, которые проживают в многоквартирном доме и являются непосредственными потребителями. Данные Правила не предусматривают возможность приостановления или прекращения предоставления тепловой энергии в случае неполной оплаты коммунальных услуг потребителем или при наличии задолженности по оплате, в то время как такая возможность установлена при наличии задолженности по оплате за подачу потребителю горячей воды, электрической энергии и газа (подп. "д" п. 50 Правил).

Следовательно, нормы, в соответствии с которой допускалось бы отключение от тепловой энергии всего дома, если созданное в нем ТСЖ (ЖСК) имеет задолженность перед теплоснабжающей организацией по оплате коммунальных услуг, действующее законодательство не предусматривает.

Обзор законодательства и судебной практики Верховного суда за 1 квартал 2007 вопросы применения жилищного законодательства

30 мая 2007г.

Вопрос 9: Является ли основанием для реорганизации жилищно-строительного кооператива выход собственников жилых помещений одного многоквартирного дома с целью избрания иного способа управления многоквартирным домом из ЖСК, в состав которого входят несколько жилых домов, и требуется ли для этого согласие остальных собственников - членов ЖСК?

Ответ: В соответствии с ч. 1 ст. 110 Жилищного кодекса Российской Федерации жилищным или жилищно-строительным кооперативом признается добровольное объединение граждан и (или) юридических лиц на основе членства в целях удовлетворения потребностей граждан в жилье, а также управления жилыми и нежилыми помещениями в кооперативном доме. Жилищный кодекс Российской Федерации не содержит запрета создания ЖСК при объединении нескольких многоквартирных домов либо нескольких расположенных близко зданий, строений или сооружений - жилых домов. Из положений ст. 44 ЖК РФ следует, что органом управления многоквартирным домом является общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме, к компетенции которого относится и выбор способа управления многоквартирным домом. Пунктом 3 ст. 161 ЖК РФ предусмотрено, что способ управления многоквартирным домом может быть выбран и изменен в любое время на основании решения общего собрания собственников помещений.

Статьей 122 ЖК РФ предусмотрено, что жилищный кооператив по решению общего собрания его членов может быть преобразован в товарищество

собственников жилья. Иных положений, регулирующих порядок реорганизации жилищного кооператива, Жилищный кодекс Российской Федерации не содержит.

Частью 4 ст. 110 ЖК РФ установлено, что жилищные и жилищно-строительные кооперативы являются потребительскими кооперативами, которые в свою очередь отнесены к некоммерческим организациям (ч. 3 ст. 50 ГК РФ), следовательно, на них распространяется установленный Гражданским кодексом Российской Федерации общий порядок, предусмотренный для реорганизации юридических лиц.

Статьей 57 ГК РФ предусмотрено, что реорганизация юридического лица может быть осуществлена по решению его учредителей в форме слияния, присоединения, разделения, выделения и преобразования.

Избрание собственниками жилых помещений одного дома, входящими в ЖСК, иного способа управления означает необходимость реорганизации ЖСК в форме выделения, поскольку к вновь образуемому юридическому лицу должна перейти часть прав и обязанностей ранее созданного кооператива, возникших в связи с управлением несколькими многоквартирными домами. Порядок проведения реорганизации определяется п. 1 ст. 57, п. 4 ст. 58, ст. 59 ГК РФ.

При этом следует учитывать, что положения Гражданского кодекса Российской Федерации, предусматривающие порядок реорганизации юридического лица, в данном случае должны применяться с учетом норм, содержащихся в чч. 2 и 3 ст. 161 ЖК РФ, из которых следует, что управление жилищно-строительным кооперативом является одним из способов управления многоквартирным домом, который выбирается на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме и может быть выбран и изменен в любое время на основании его решения. Поэтому изменение способа управления многоквартирным домом является исключительным правом жителей дома, которые решили выйти из состава ЖСК, и согласие на это других членов ЖСК, проживающих в других домах, входящих в состав ЖСК, не требуется.

Вопрос 10: Является ли основанием для реорганизации товарищества собственников жилья выход собственников жилых помещений одного многоквартирного дома с целью избрания иного способа управления многоквартирным домом из товарищества собственников жилья, в состав которого входят несколько жилых домов, и требуется ли для этого согласие остальных собственников жилых помещений - членов ТСЖ?

Ответ: В соответствии с ч. 2 ст. 136 Жилищного кодекса Российской Федерации товарищество собственников жилья может быть создано при объединении нескольких многоквартирных домов, помещения в которых принадлежат различным (не менее чем двум) собственникам помещений в многоквартирном доме, а также нескольких расположенных близко зданий, строений или сооружений - жилых домов.

Из положений ст. 44 ЖК РФ следует, что органом управления многоквартирным домом является общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме, к компетенции которого относится и выбор способа управления многоквартирным домом. Пунктом 3 ст. 161 ЖК РФ предусмотрено, что способ управления многоквартирным домом может быть выбран и изменен в любое время на основании решения общего собрания. В соответствии со ст. 140 ЖК РФ реорганизация товарищества собственников жилья осуществляется на основании и в порядке, которые установлены гражданским законодательством.

Статьей 57 Гражданского кодекса Российской Федерации предусмотрено, что реорганизация юридического лица может быть осуществлена по решению его учредителей в форме слияния, присоединения, разделения, выделения и преобразования.

Избрание собственниками жилых помещений одного дома, входящего в ТСЖ, иного способа управления означает необходимость реорганизации ТСЖ в форме выделения, поскольку к вновь образуемому юридическому лицу должна перейти часть прав и обязанностей ранее созданного товарищества собственников жилья, возникших в связи с управлением несколькими многоквартирными домами. Порядок проведения реорганизации определяется п. 1 ст. 57, п. 4 ст. 58, ст. 59 ГК РФ.

При этом следует учитывать, что положения Гражданского кодекса Российской Федерации, предусматривающие порядок реорганизации юридического лица, в данном случае должны применяться с учетом норм, содержащихся в ч. ч. 2 и 3 ст. 161 ЖК РФ, из которых следует, что управление товариществом собственников жилья является одним из способов управления многоквартирным домом, который выбирается на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме и может быть выбран и изменен в любое время на основании его решения. Поэтому изменение способа управления многоквартирным домом является исключительным правом жителей этого дома, которые решили выйти из состава ТСЖ и согласие на это членов ТСЖ, проживающих в других домах, входящих в состав ТСЖ, не требуется.

Обзор законодательства и судебной практики Верховного суда за 2 квартал 2007 вопросы применения жилищного законодательства

1 августа 2007г.

Вопрос 4: Может ли быть признан на основании ч. 3 ст. 83 Жилищного кодекса Российской Федерации утратившим право на жилое помещение гражданин, выехавший из него в другое место жительства, по иску иных граждан, имеющих право на это жилое помещение?

Ответ: Из содержания ч. 1 ст. 60 ЖК РФ следует, что сторонами по договору социального найма жилого помещения являются собственник жилого помещения государственного жилищного фонда или муниципального жилищного фонда и гражданин (наниматель), которому жилое помещение предоставляется во владение и в пользование для проживания в нем на условиях, установленных указанным Кодексом.

Вместе с тем в соответствии со ст. 69 ЖК РФ члены семьи нанимателя жилого помещения по договору социального найма имеют равные с нанимателем права и обязанности (ч. 2). Они должны быть указаны в договоре социального найма жилого помещения (ч. 3). Следовательно, хотя члены семьи нанимателя и не подписывают договор социального найма, они являются участниками данного договора.

Согласно ч. 3 ст. 83 ЖК РФ в случае выезда нанимателя и членов его семьи в другое место жительства договор социального найма считается расторгнутым со дня выезда.

Данной правовой нормой предусматривается право нанимателя и членов его семьи (бывших членов семьи) на одностороннее расторжение договора социального найма и определяется момент его расторжения.

Исходя из равенства прав и обязанностей нанимателя и членов его семьи (бывших членов семьи) это установление распространяется на каждого

участника договора социального найма жилого помещения. Следовательно, в случае выезда кого-либо из участников договора социального найма жилого помещения в другое место жительства и отказа в одностороннем порядке от исполнения названного договора этот договор в отношении него считается расторгнутым со дня выезда. При этом выехавшее из жилого помещения лицо утрачивает право на него, оставшиеся проживать в жилом помещении лица сохраняют все права и обязанности по договору социального найма.

Поэтому в отношении лица (нанимателя или бывшего члена семьи нанимателя), выехавшего из жилого помещения в другое место жительства, оставшимся проживать в жилом помещении лицом может быть заявлено в суде требование «о признании утратившим право на жилое помещение в связи с выездом в другое место жительства». В этом случае утрата выехавшим из жилого помещения лицом права на это жилое помещение признается через установление фактов выезда этого лица из жилого помещения в другое место жительства и расторжения им тем самым договора социального найма.

Вместе с тем если истцом заявлено требование о расторжении договора социального найма с ответчиком в связи с его выездом в другое место жительства, то такая формулировка требования сама по себе не является поводом к отказу в иске со ссылкой на то, что договор социального найма расторгается по ст. 83 ЖК РФ одновременно со всеми его участниками и только по требованию наймодателя. Основанием иска и в этом случае является выезд лица из жилого помещения в другое место жительства и отказ в одностороннем порядке в связи с этим от исполнения договора социального найма.

Вопрос 5: Сохраняется ли у бывшего наймодателя - собственника жилого помещения государственного жилищного фонда или муниципального жилищного фонда при приватизации гражданами жилых помещений обязанность по производству капитального ремонта жилых помещений многоквартирного дома, требующих на момент приватизации капитального ремонта?

Ответ: Согласно ст. 16 Закона Российской Федерации «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации» приватизация занимаемых гражданами жилых помещений в домах, требующих капитального ремонта, осуществляется в соответствии с указанным Законом. При этом за бывшим наймодателем сохраняется обязанность производить капитальный ремонт дома в соответствии с нормами содержания, эксплуатации и ремонта жилищного фонда.

Из данной нормы следует, что обязанность по производству капитального ремонта жилых помещений многоквартирного дома, возникшая у бывшего наймодателя (органа государственной власти или органа местного самоуправления) и не исполненная им на момент приватизации гражданином занимаемого в этом доме жилого помещения, сохраняется до исполнения обязательства.

С 1 марта 2005 г. введен в действие Жилищный кодекс Российской Федерации, ст. 158 которого предусматривает, что собственник помещения в многоквартирном доме обязан нести расходы на содержание принадлежащего ему помещения, а также участвовать в расходах на содержание общего имущества в многоквартирном доме соразмерно своей доле в праве общей собственности на это имущество путем внесения платы за содержание и ремонт жилого помещения.

Норма, возлагающая на собственника обязанность по содержанию

принадлежащего ему имущества, содержится также в ст. 210 Гражданского кодекса Российской Федерации.

Исходя из системного толкования ст. 16 вышеназванного Закона, ст. 158 ЖК РФ и ст. 210 ГК РФ после исполнения бывшим наймодателем обязательства по капитальному ремонту жилых помещений, а также общего имущества в многоквартирном доме обязанность по производству последующих капитальных ремонтов лежит на собственниках жилых помещений, в том числе на гражданах, приватизировавших жилые помещения.

Вопрос 6: Возможно ли наряду с показаниями приборов учета применение тепловых коэффициентов в расчетах за газ в случае использования потребителем прибора учета газа без температурной компенсации?

Ответ: В соответствии со ст. 18 Федерального закона «О газоснабжении в Российской Федерации» поставки газа производятся на основании договоров между поставщиками и потребителями независимо от форм собственности в соответствии с гражданским законодательством и утвержденными Правительством Российской Федерации правилами поставок газа и правилами пользования газом в Российской Федерации, а также иными нормативными правовыми актами, изданными во исполнение указанного Федерального закона.

В соответствии со ст. 154 (ч.4), 155 Жилищного кодекса Российской Федерации, введенного в действие с 1 марта 2005 г., газоснабжение является, по существу, возмездной коммунальной услугой, плата за которую включается в состав платы за коммунальные услуги.

Статьей 157 ЖК РФ предусмотрено, что правила предоставления коммунальных услуг гражданам устанавливаются Правительством Российской Федерации.

Постановлением Правительства Российской Федерации от 23 мая 2006 г. № 307 утверждены Правила предоставления коммунальных услуг гражданам, которые устанавливают единые правила оплаты коммунальных услуг, в том числе и по газоснабжению, при заключении договоров по оказанию данных услуг.

Пункт 16 Правил устанавливает, что при наличии в помещениях индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета и при отсутствии коллективных (общедомовых) приборов учета размер платы за коммунальные услуги определяется исходя из показаний индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета.

В случае использования потребителем приборов учета газа без температурной компенсации показания этих приборов учета используются в расчетах за газ с использованием температурных коэффициентов, утверждаемых федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по контролю и надзору в сфере технического регулирования и метрологии (п.94 Правил). Решением Верховного Суда Российской Федерации от 18 апреля 2007 г. № ГКПИ 07-184, оставленным без изменения определением кассационной коллегии от 3 июля 2007 г. № КАС07-288 названный пункт был признан соответствующим действующему законодательству.

Приказом Министра промышленности и энергетики Российской Федерации и Федерального агентства по техническому регулированию и метрологии от 8 ноября 2006 г. № 3145 «Об утверждении температурных коэффициентов» утверждена Инструкция по разработке и утверждению температурных коэффициентов для счетчиков газа без корректоров.

Данной Инструкцией приводится порядок определения названных температурных коэффициентов с учетом климатических условий в каждом субъекте Российской Федерации.

С учетом вышеприведенных положений нормативных актов можно сделать вывод о том, что применение температурного коэффициента при определении количества принятого потребителями газа не противоречит действующему законодательству.

Вопрос 7: Возможно ли предоставление военнослужащим жилых помещений, ранее предоставленных другим военнослужащим и освобожденных ими за выездом в другое место жительства, если эти жилые помещения переданы в муниципальную собственность?

Ответ: Пунктом 5 ст.15 Федерального закона от 27 мая 1998 г. «О статусе военнослужащих» установлено, что в случае освобождения жилых помещений, занимаемых военнослужащими и совместно проживающими с ними членами их семей, за исключением жилых помещений, находящихся в их собственности, указанные помещения предоставляются другим военнослужащим и членам их семей.

Таким образом, за военнослужащими и членами их семей закреплено право на повторное заселение жилых помещений, ранее занимаемых другими военнослужащими и членами их семей и освободившихся за их выездом, реализация которого не ставится в зависимость от принадлежности жилых помещений к государственному жилищному фонду.

Жилищный фонд в Российской Федерации, исходя из положений ст. 19 ЖК РФ, включает наряду с государственным жилищным фондом муниципальный жилищный фонд, принадлежащий на праве собственности муниципальным образованиям.

При этом необходимо учитывать, что Федеральный закон от 22 августа 2004 г. № 122-ФЗ «О внесении изменений в законодательные акты Российской Федерации и признании утратившими силу некоторых законодательных актов Российской Федерации в связи с принятием Федеральных законов «О внесении изменений и дополнений в Федеральный закон «Об общих принципах организации законодательных (представительных) и исполнительных органов государственной власти субъектов Российской Федерации» и «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» не изменил положения Федерального закона «О статусе военнослужащих», закрепляющего право на повторное заселение. Из вышеизложенного следует, что Федеральный закон от 27 мая 1998 г., закрепляя особый правовой статус военнослужащих, выражающийся, в частности, в особом порядке обеспечения их жилыми помещениями, допускает возможность предоставления указанным лицам и членам их семей жилых помещений муниципального жилищного фонда, ранее предоставленных другим военнослужащим и членам их семей при освобождении ими данных помещений, в связи с выездом на другое место жительства.

Вопросы применения жилищного законодательства

7 ноября 2007г

Вопрос 3: Должен ли суд при удовлетворении требования гражданина

о предоставлении ему жилого помещения по договору социального найма вне очереди определять срок, в течение которого должно быть предоставлено жилое помещение, учитывая при этом наличие других внеочередников и время постановки гражданина на учет в качестве нуждающегося в улучшении жилищных условий (действующим законодательством срок, в течение которого должно в этих случаях предоставляться жилое помещение, не определен)?

Ответ: В соответствии с ч. 1 ст. 57 Жилищного кодекса Российской Федерации жилые помещения предоставляются гражданам, состоящим на учете в качестве нуждающихся в жилых помещениях, в порядке очередности исходя из времени принятия таких граждан на учет, за исключением установленных частью 2 данной статьи случаев.

В ч. 2 ст. 57 Жилищного кодекса Российской Федерации указаны категории граждан, которым жилые помещения по договорам социального найма предоставляются вне очереди.

Предоставление жилых помещений вне очереди не предполагает включения гражданина в какую-либо очередь.

Жилищным кодексом Российской Федерации право граждан на получение жилого помещения вне очереди не поставлено в зависимость от наличия или отсутствия иных лиц, также имеющих право на получение жилого помещения вне очереди. Поэтому указанное право должно быть реализовано вне зависимости от наличия или отсутствия других лиц, состоящих на учете по улучшению жилищных условий, и времени принятия их на учет.

Следовательно, при удовлетворении требования лица о предоставлении ему в соответствии со ст. 57 Жилищного кодекса Российской Федерации жилого помещения по договору социального найма вне очереди, если срок, в течение которого должно предоставляться жилое помещение, законодательством не определен, суд не должен определять срок, поскольку внеочередное предоставление не предполагает какого-либо срока для предоставления жилого помещения, а решение суда должно быть исполнено в установленные действующим законодательством сроки.

Вопрос 4: Сохраняет ли ребенок право пользования жилым помещением, находящимся в собственности одного из родителей, после расторжения родителями брака?

Ответ: Согласно ч. 4 ст. 31 Жилищного кодекса Российской Федерации в случае прекращения семейных отношений с собственником жилого помещения право пользования данным жилым помещением за бывшим членом семьи собственника этого жилого помещения не сохраняется, если иное не установлено соглашением между собственником и бывшим членом его семьи.

Вместе с тем в соответствии с Семейным кодексом Российской Федерации ребенок имеет право на защиту своих прав и законных интересов, которая осуществляется родителями (п.1 ст.56 СК РФ). Родители несут ответственность за воспитание и развитие своих детей, они обязаны заботиться о здоровье, физическом, психическом, духовном и нравственном развитии своих детей (п.1 ст. 63 Кодекса).

Приведенные права ребенка и обязанности его родителей сохраняются и после расторжения брака родителей ребенка.

Исходя из этого лишение ребенка права пользования жилым помещением одного из родителей - собственника этого помещения может повлечь нарушение прав ребенка.

Поэтому в силу установлений Семейного кодекса Российской Федерации об обязанностях родителей в отношении своих детей право пользования жилым помещением, находящимся в собственности одного из родителей, должно сохраняться за ребенком и после расторжения брака между его родителями. Ответ на вопрос, опубликованный в Обзоре законодательства и судебной практики Верховного Суда Российской Федерации за III квартал 2005 года под номером 18, признан утратившим силу.

Обзор законодательства и судебной практики Верховного суда за 1 квартал 2008 вопросы применения жилищного законодательства

28 мая 2008г.

Вопрос 3: При продаже собственником принадлежащего ему жилого помещения иному лицу сохраняется ли право пользования этим помещением за бывшим членом семьи собственника, который ранее уже реализовал свое право на приватизацию другого жилого помещения, а затем вселился в новое жилое помещение, и в момент его приватизации имел равное с остальными, проживающими в нем, право пользования этим помещением, и дал свое согласие на его приватизацию? Применяются ли к указанным лицам положения ст. 19 Федерального закона "О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации"?

Ответ: Переход права собственности на жилой дом или квартиру к другому лицу является основанием для прекращения права пользования жилым помещением членами семьи прежнего собственника, если иное не установлено законом (п. 2 ст. 292 ГК РФ).

В соответствии со ст. 19 Федерального закона от 29 декабря 2004 г. N 189-ФЗ "О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации" действие положений ч. 4 ст. 31 Жилищного кодекса Российской Федерации не распространяется на бывших членов семьи собственника приватизированного жилого помещения при условии, что в момент приватизации данного жилого помещения указанные лица имели равные права пользования этим помещением с лицом, его приватизировавшим, если иное не установлено законом или договором.

Согласно ст. 2 Закона Российской Федерации от 4 июля 1991 г. N 1541-1 "О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации" граждане Российской Федерации, занимающие жилые помещения на условиях договора социального найма в государственном и муниципальном жилищном фонде, вправе с согласия всех совместно проживающих совершеннолетних членов семьи приобрести эти помещения в собственность на условиях, предусмотренных названным законом, иными нормативными актами Российской Федерации и субъектов Российской Федерации.

Как видно из содержания названной нормы права, приватизация жилого помещения возможна только при обязательном согласии на приватизацию всех совершеннолетних членов семьи нанимателя, в том числе бывших членов семьи нанимателя (ч. 4 ст. 69 ЖК РФ). Данная норма права не устанавливает каких-либо исключений для проживающих совместно с нанимателем членов его семьи, в том числе и для тех, кто ранее участвовал в приватизации другого жилого помещения.

Следовательно, при прекращении семейных отношений с собственником приватизированного жилого помещения за бывшим членом семьи собственника, реализовавшим свое право на бесплатную приватизацию,

сохраняется право пользования приватизированным жилым помещением, так как на приватизацию этого жилого помещения необходимо было его согласие. Данное право пользования жилым помещением сохраняется за бывшим членом семьи собственника и при переходе права собственности на жилое помещение к другому лицу.

Обзор законодательства и судебной практики Верховного суда за 2 квартал 2008 вопросы применения жилищного законодательства

17 сентября 2008

Вопрос 4: Вправе ли орган местного самоуправления на стадии решения вопроса о переводе жилого помещения в многоквартирном доме в нежилое требовать от заявителя представления согласия других собственников, если из представленного заявителем проекта следует необходимость проведения работ по реконструкции дома и (или) предоставления заявителю в этих целях части общего земельного участка, при условии, что данный земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом и иные входящие в состав такого дома объекты недвижимого имущества, сформирован (установлены его размеры и границы) и в отношении его проведен кадастровый учет, как того требуют положения ст. 16 Федерального закона «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации»?

Ответ: Часть 2 ст. 23 Жилищного кодекса Российской Федерации устанавливает перечень документов, необходимых при переводе жилого помещения в нежилое помещение, которые собственник соответствующего помещения должен представить в орган, осуществляющий такой перевод. Указанный перечень является исчерпывающим, поскольку частью третьей данной нормы установлено, что орган, осуществляющий перевод помещений, не вправе требовать представление других документов, кроме документов, установленных частью второй указанной статьи.

Однако, как следует из положений Жилищного кодекса Российской Федерации, для проведения реконструкции многоквартирного дома требуется решение общего собрания собственников помещений, а в отдельных случаях и согласие всех собственников помещений в многоквартирном доме. Так, п.п. 1, 2 ст. 44 ЖК РФ предусмотрено, что принятие решений о реконструкции многоквартирного дома, а также принятие решений о пределах использования земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, в том числе введение ограничений пользования им, относятся к компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме. В случаях же, когда речь идет об уменьшении размера общего имущества в многоквартирном доме путем его реконструкции или когда реконструкция, переустройство и (или) перепланировка помещений невозможны без присоединения к ним части общего имущества в многоквартирном доме, то для этого необходимо согласие всех собственников помещений в данном доме (ч. 3 ст. 36 ЖК РФ).

При этом необходимо учитывать, что в соответствии со ст. 1 Градостроительного кодекса Российской Федерации под реконструкцией понимается изменение параметров объектов капитального строительства, их частей (высоты, количества этажей, площади, показателей производственной мощности, объема) и качества инженерно-технического обеспечения. Реконструкцию жилого помещения следует отличать от переустройства и перепланировки, определяемых ст. 25 ЖК РФ. Переоборудование

(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. Более подробно данное понятие раскрывается в постановлении Госстроя РФ от 27 сентября 2003 г. № 170 «Об утверждении правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда».

Под перепланировкой жилого помещения понимается изменение его конфигурации, требующее внесения изменения в технический паспорт жилого помещения. Перепланировка жилых помещений может включать: перенос и разборку перегородок, перенос и устройство дверных проемов, разукрупнение или укрупнение многокомнатных квартир, устройство дополнительных кухонь и санузлов, расширение жилой площади за счет вспомогательных помещений, ликвидация темных кухонь и входов в кухни через квартиры или жилые помещения, устройство или переоборудование существующих тамбуров (постановление Госстроя РФ от 27 сентября 2003 г. № 170 «Об утверждении правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда»).

При проведении перепланировки и переустройства жилых помещений не требуется согласия собственников помещений многоквартирного дома, за исключением случая, установленного

ч. 2 ст. 40 ЖК РФ: если реконструкция, переустройство и (или) перепланировка помещений невозможны без присоединения к ним части общего имущества в многоквартирном доме, на такие реконструкцию, переустройство и (или) перепланировку помещений должно быть получено согласие всех собственников помещений в многоквартирном доме.

Таким образом, несмотря на отсутствие в ч. 2 ст. 23 ЖК РФ указания о праве органа местного самоуправления потребовать от заявителя представления согласия всех собственников многоквартирного дома на стадии решения вопроса о переводе жилого помещения в нежилое, если такой перевод связан с необходимостью проведения работ по реконструкции дома либо с предоставлением заявителю в этих целях части общего земельного участка, при условии, что этот земельный участок предан в порядке, установленном ст. 16 Федерального закона «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации», в общую долевую собственность собственников помещений многоквартирного дома, то в указанных случаях положения ч.ч. 2 и 3 ст. 23 ЖК РФ необходимо применять в совокупности с нормами, которые предусматривают необходимость получения согласия всех собственников либо решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.