

Б. М. Бирюков

Полный юридический справочник

**владельца квартиры
агента по недвижимости
покупателя жилья**



Борис Бирюков

**Полный юридический справочник
владельца квартиры, агента по
недвижимости, покупателя жилья**

«Питер»

2011

Бирюков Б. М.

Полный юридический справочник владельца квартиры, агента по недвижимости, покупателя жилья / Б. М. Бирюков — «Питер», 2011

Представлена юридическая информация, регулирующая:— процедуры купли, продажи, обмена, дарения, наследования жилых помещений;— право получения, владения и распоряжения жилыми помещениями, порядок и правила проживания в жилых помещениях, порядок оплаты услуг ЖКХ, порядок управления многоквартирным жилым домом;— порядок эксплуатации жилых помещений: технические нормы и правила, санитарные требования к условиям проживания в жилых помещениях. Справочник предназначен для всех граждан Российской Федерации, которые проживают в собственных или съемных жилых помещениях; граждан, которые собираются улучшить или изменить свои жилищные условия: купить, продать или обменять дом, квартиру или комнату; работников единых информационно-расчетных центров, товариществ собственников жилья, жилищно-эксплуатационных контор, членов жилищных, жилищно-строительных и других специализированных кооперативов; работников управляющих компаний и организаций.

Содержание

Введение	7
Глава 1 Конституционные права граждан	10
Свобода передвижения, права человека и регистрационный учет	11
Право на жилище. Международные нормы	12
Право на достаточное жилище (ст. 11.1 Пакта)	12
Положения Пересмотренной Европейской социальной хартии	13
Право на жилище в Российской Федерации	15
Бездомные граждане	16
Жилищное неравенство	18
Глава 2 Жилищное законодательство	20
Основные правовые акты в жилищной сфере	21
Мониторинг законодательства	22
Глава 3 Жилищный фонд	24
Состав и структура жилищного фонда	24
Жилые помещения	26
Правовой статус жилого помещения	26
Требования, которым должно отвечать жилое помещение	27
Правила и нормы технической эксплуатации жилищного фонда	31
Техническое обслуживание и ремонт внутриквартирного оборудования	33
Безопасность зданий и сооружений	34
Капитальный ремонт жилищного фонда	35
Государственный учет жилищного фонда в Российской Федерации	36
Государственный технический учет жилищного фонда	36
Технический паспорт квартиры	37
Государственный кадастр недвижимости	38
Государственная регистрация прав на жилые помещения	39
Санитарные требования к условиям проживания в жилых помещениях	41
Глава 4 Правила пользования жилыми помещениями	42
Переустройство и перепланировка жилого помещения	43
Перевод жилого помещения в нежилое и наоборот	45
Глава 5 Государственный контроль за использованием и сохранностью жилищного фонда	47
Административные наказания за нарушения жилищного законодательства	49
Уголовная ответственность за нарушения жилищного законодательства	50
Разъяснения Министерства регионального развития РФ	51
Глава 6 Статистика жилищно-коммунального хозяйства	52
Общие положения	52
Российские статистические сборники	53
Основные показатели жилищных условий населения Российской Федерации	54

Обеспеченность жилыми помещениями	55
Критерии доступности жилья	57
Нестандартные условия проживания	58
Глава 7 Жилищные стандарты, нормы и нормативы	59
Нормативы потребительской корзины	59
Учетная норма площади жилого помещения	60
Норма предоставления площади жилого помещения по договору социального найма	61
Стандарты стоимости жилья	63
Федеральные стандарты оплаты жилого помещения и коммунальных услуг	64
Федеральные стандарты оплаты жилья на 2011–2013 гг	64
Новая методика расчета предельных индексов изменения размера платы граждан за коммунальные услуги	65
Стандарты Москвы, применяемые при определении субсидий на оплату услуг ЖКХ	65
Стандарт максимально допустимой доли расходов граждан на оплату жилья и коммунальных услуг	66
Глава 8 Государственные целевые программы в области жилищной политики и жилищного строительства	67
Федеральная целевая программа «Жилище»	67
Национальный проект «Доступное и комфортное жилье – гражданам России»	68
Загородное малоэтажное строительство	70
Федеральная целевая программа «Социальное развитие села до 2012 г»	71
Государственные программы, реализуемые Министерством регионального развития	72
Жилищные программы г. Москвы	73
Улучшение жилищных условий за счет материнского капитала	74
Глава 9 Приватизация жилых помещений	75
Плюсы и минусы приватизации	76
Порядок приватизации	78
Деприватизация жилых помещений	79
Глава 10 Регистрационный учет граждан в Российской Федерации	80
Процедура регистрации	82
Регистрация (прописка) в загородном доме	83
Глава 11 Формы пользования жилыми помещениями	84
Проживание в собственном жилом помещении	85
Право собственности на жилые помещения	85
Права членов семьи собственника жилого помещения	85
Прекращение права собственности на бесхозяйственно содержащееся жилое помещение	86
Права владения, пользования и распоряжения собственника жилого помещения	86
Права и обязанности граждан, проживающих совместно с собственником в принадлежащем ему жилом помещении	87

Выселение гражданина, право пользования жилым помещением которого прекращено или который нарушает правила пользования жилым помещением	88
Право собственности на общее имущество в многоквартирном доме	89
Конец ознакомительного фрагмента.	90

Борис Михайлович Бирюков

Полный юридический справочник владельца квартиры, агента по недвижимости, покупателя жилья

Введение

Удивительно, сколько значений может иметь понятие «дом». Для одного человека это замок или многоэтажный особняк, для другого – благоустроенная квартира, для кого-то, например Диогена, – бочка, для некоторых военных – командный пункт, а кто-то живет в автомобиле или даже под лестницей в подъезде.

Жилище и сфера жилищно-коммунального хозяйства чрезвычайно важны для нормальной жизнедеятельности каждого человека, поскольку в современных условиях все мы являемся заложниками нормального функционирования жилищного законодательства и системы ЖКХ.

Объем материальных, финансовых и людских ресурсов, связанных с этой сферой, огромен, расходы на содержание жилья и оплату жилищно-коммунальных услуг составляют около 20 % доходов населения, в то же время производительная деятельность, финансовые операции и финансовые потоки в данной области непрозрачны и для граждан нашей страны зачастую являются территорией «терра инкогнито».

Положение в жилищно-коммунальном хозяйстве сегодня чрезвычайно сложное: жилищный фонд находится в неудовлетворительном состоянии, большая его часть морально устарела и нуждается в реконструкции, благоустройство жилых домов остается на низком уровне. По данным Росстата, почти треть населения страны лишена возможности пользоваться центральным водоснабжением, около 30 % жилых домов не имеют канализации. По нормативам, очищается лишь 45 % всех сточных вод, а в ряде регионов, таких как Карачаево-Черкесская Республика, Чеченская Республика, Омская, Новгородская, Псковская области, уровень нормативно очищаемых сточных вод не превышает 2 %.

Износ коммунальной инфраструктуры составляет около 60 %. Как результат – постоянные многочисленные аварии в тепловых сетях, системах водо- и газоснабжения, электрических коммуникациях.

По словам Президента Российской Федерации, «сегодня мы стоим перед реальной угрозой техногенной катастрофы».

Вместе с тем в последние годы социально-экономические отношения в сфере ЖКХ подверглись коренному реформированию. Государство освободилось от обязательств по обеспечению жильем сограждан и «предоставило» им возможность решать жилищные вопросы самостоятельно;

изменилась структура жилищного фонда по формам собственности – большинство граждан из нанимателей жилья превратились в собственников. По данным Росстата, в настоящее время более 82 % жилищного фонда России находится в собственности физических лиц.

Кардинальным образом изменилась структура вводимых в эксплуатацию жилых домов по формам собственности и источникам финансирования, развивается рынок жилья.

Жилищные отношения в настоящее время регулируются законодательством, основу которого составляют Жилищный кодекс Российской Федерации (ЖК РФ), вступивший в силу 1 марта 2005 г., Гражданский кодекс РФ (ГК РФ) и другие федеральные законы.

Федеральное законодательство определяет основные принципы реализации конституционного права граждан Российской Федерации на жилище, устанавливает общие начала правового регулирования жилищных отношений.

Жилищный кодекс заложил основы управления ЖКХ, а также наметил решение многих организационно-правовых вопросов управления многоквартирными домами. Собственники жилья теперь должны сами управлять своей собственностью: на смену жилищно-эксплуатационным конторам (ЖЭК), дирекциям единого заказчика (ДЕЗ), ремонтно-эксплуатационным управлениям (РЭУ) и т. п. должны прийти новые организационно-правовые формы – товарищества собственников жилья (ТСЖ), управляющие компании (УК) и др.

Возник и развивается рынок жилья – переход собственности из рук в руки происходит непрерывно. По подсчетам специалистов, ежегодно меняют собственников и пользователей почти 100 тыс. квартир, комнат и домов. Оборот жилья составляет многие миллиарды рублей. Купля-продажа жилых помещений стала главным фактором улучшения жилищных условий граждан, важнейшей сделкой гражданского оборота недвижимости.

Рынок жилья – это купля-продажа, обмен, сдача в наем, аренду квартир, домов, коттеджей, это многие миллиарды и рублей и долларов. На этом рынке обращаются огромные суммы денег: достаточно сказать, что стоимость обычной панельной «однушки» в столице превышает \$100 тыс., а стоимость элитных квартир зашкаливает за многие миллионы «зеленых».

Рынок недвижимости по-прежнему остается достаточно рискованным. Имеется немало случаев обмана, мошенничества и даже убийств в целях присвоения чужой собственности, в первую очередь жилья: права на приобретенную вами недвижимость могут оказаться у третьих лиц.

Суд вправе аннулировать сделку даже если неприятности возникли не с квартирой, которую купили вы, а с той, в которую перебрался ваш партнер по сделке. Или проблемы появились в предыдущих сделках с квартирой, к которым ни вы, ни продавец не имели никакого отношения.

Покупка-продажа или обмен квартиры – это всегда событие, всегда длительный стресс, поскольку процесс может затянуться на продолжительное время. Ошибаться здесь никак нельзя.

В ходе сделки покупателю и продавцу приходится общаться с различными учреждениями, организациями и должностными лицами. Это и оценщики, и юристы, и нотариусы, и работники Мосрегистрации, и налоговая инспекция, и бюро технической инвентаризации (БТИ), и банки, и страховщики. На услуги этих организаций уйдет немало денег и времени.

Человеку, который впервые продает или покупает квартиру и не имеет опыта и знаний в этой области, самостоятельно совершать подобные сделки довольно рискованно: шансы «попасть впросак» крайне высоки. Жилищное законодательство всегда было сложным для понимания простым человеком, что часто приводило к недоразумениям и ошибкам. Законы нужно знать, их незнание не освобождает от ответственности. Некомпетентность при совершении сделок с жилыми помещениями смертельно опасна.

Как правило, во всем цивилизованном мире сделками с недвижимостью занимаются специалисты – риелторы, поскольку для грамотного совершения операций на этом сложном и дорогостоящем рынке требуются специальные знания и достаточный опыт. В пользу именно такого подхода можно привести достаточно аргументов. Однако для многих россиян услуги риелторов весьма дороги.

В то же время совершается большое количество сделок, которые можно отнести к разряду «простых и ясных»: это сделки между родственниками, хорошими знакомыми, надежными и проверенными людьми и организациями и т. д. Подобные сделки граждане, обладая необходимым минимумом юридических знаний, могут успешно совершать самостоятельно, не прибегая к помощи профессионалов.

Вместе с тем даже в случае обращения к профессионалам понимание процедур оформления сделки поможет контролировать ситуацию и не попасться «на удочку» мошенников. Знать и уметь отстаивать свои права становится важнейшей ценностью граждан в правовом обществе.

Задача этого справочника – предоставить соответствующие юридические знания и информацию в сфере ЖКХ, управления недвижимостью, купли-продажи и обмена жилья.

Глава 1 Конституционные права граждан

Конституция Российской Федерации (принята на всенародном голосовании 12 декабря 1993 г. с поправками от 30 декабря 2008 г.) установила права и свободы человека и гражданина и основные принципы жилищного права. Конституция РФ и федеральные законы имеют верховенство на всей территории Российской Федерации (п. 2 ст. 4 Конституции).

Глава 2 «Права и свободы человека и гражданина» провозглашает: «в Российской Федерации признаются и гарантируются права и свободы человека и гражданина согласно общепризнанным принципам и нормам международного права и в соответствии с настоящей Конституцией» (п. 1 ст. 17).

«Государство гарантирует равенство прав и свобод человека и гражданина независимо от пола, расы, национальности, языка, происхождения, имущественного и должностного положения, места жительства, отношения к религии, убеждений, принадлежности к общественным объединениям, а также других обстоятельств. Запрещаются любые формы ограничения прав граждан по признакам социальной, расовой, национальной, языковой или религиозной принадлежности» (п. 2 ст. 19).

«Жилище неприкосновенно. Никто не вправе проникать в жилище против воли проживающих в нем лиц иначе как в случаях, установленных федеральным законом, или на основании судебного решения» (ст. 25).

«Каждый, кто законно находится на территории Российской Федерации, имеет право свободно передвигаться, выбирать место пребывания и жительства» (п. 1 ст. 27).

«Каждый имеет право на жилище. Никто не может быть произвольно лишен жилища» (п. 1 ст. 40).

«Органы государственной власти и органы местного самоуправления поощряют жилищное строительство, создают условия для осуществления права на жилище» (п. 2 ст. 40).

«Малоимущим, иным указанным в законе гражданам, нуждающимся в жилище, оно предоставляется бесплатно или за доступную плату из государственных, муниципальных и других жилищных фондов в соответствии с установленными законом нормами» (п. 3 ст. 40).

Свобода передвижения, права человека и регистрационный учет

Закон Российской Федерации от 25 июня 1993 г. № 5242-1 (ред. от 27 июля 2010 г.) «О праве граждан Российской Федерации на свободу передвижения, выбор места пребывания и жительства в пределах Российской Федерации» устанавливает, что каждый гражданин Российской Федерации имеет право на свободу передвижения, выбор места пребывания и жительства в пределах Российской Федерации.

В целях обеспечения необходимых условий для реализации гражданином Российской Федерации его прав и свобод, а также исполнения им обязанностей перед другими гражданами, государством и обществом вводится регистрационный учет граждан Российской Федерации по месту пребывания и по месту жительства в пределах Российской Федерации.

Граждане Российской Федерации обязаны регистрироваться по месту пребывания и по месту жительства в пределах Российской Федерации.

Место пребывания – гостиница, санаторий, дом отдыха, пансионат, кемпинг, туристская база, больница, другое подобное учреждение, а также жилое помещение, не являющееся местом жительства гражданина, в которых он проживает временно.

Место жительства – жилой дом, квартира, служебное жилое помещение, специализированные дома (общежитие, гостиница-приют, дом маневренного фонда, специальный дом для одиноких престарелых, дом-интернат для инвалидов, ветеранов и др.), а также иное жилое помещение, в котором гражданин постоянно или преимущественно проживает в качестве собственника, по договору найма (поднайма), договору аренды либо на иных основаниях, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

Регистрация или отсутствие таковой не могут служить основанием ограничения или условием реализации прав и свобод граждан, предусмотренных Конституцией Российской Федерации, законами Российской Федерации, Конституциями и законами республик в составе Российской Федерации (ст. 3 Закона).

Право на жилище. Международные нормы

Право на жилище – одно из социальных прав человека. Основы закреплены в международном праве: ст. 11 Международного пакта об экономических, социальных и культурных правах (МПЭСКП), ст. 16 Европейской социальной хартии, ст. 31 Пересмотренной Европейской социальной хартии.

Международный пакт об экономических, социальных и культурных правах был принят Генеральной Ассамблеей ООН 16 декабря 1966 г. и вступил в силу 3 января 1976 г. На апрель 2010 г. в Пакте участвовали 160 государств, помимо них его подписали еще 6 государств. Крупнейшее государство, не являющееся участником Пакта, – США.

СССР подписал Пакт 18 марта 1968 г. Документ ратифицирован Президиумом Верховного Совета СССР 18 сентября 1973 г. Ратификационная грамота СССР депонирована Генеральному секретарю ООН 16 октября 1973 г. Международный пакт об экономических, социальных и культурных правах вступил в силу для СССР 3 января 1976 г.

10 декабря 2008 г. Генеральная Ассамблея ООН приняла Факультативный протокол к Пакту, предусматривающий возможность подачи жалоб на нарушения Пакта.

Согласно Замечаниям общего порядка № 4 Комитета ООН по экономическим, социальным и культурным правам, сделанным на шестой сессии в 1991 г., ст. 11. 1 Пакта является наиболее всеобъемлющей и, возможно, самой важной из всех соответствующих положений.

Ниже представлены важнейшие положения этой статьи, в которых раскрывается понятие «право на достаточное жилище».

Право на достаточное жилище (ст. 11.1 Пакта)

В соответствии со ст. 11.1 Пакта государства-участники «признают право каждого на достаточный жизненный уровень для него самого и его семьи, включающий достаточное питание, одежду и жилище, и на непрерывное улучшение условий жизни». Право человека на достаточное жилище, которое, таким образом, признано, имеет решающее значение для пользования экономическими, социальными и культурными правами (п. 1 Замечаний).

По мнению Комитета, право на жилище не следует толковать в узком или ограниченном смысле, что уравнивало бы его, например, с предоставленным кровом, означающим лишь то, что кто-то имеет крышу над своей головой. Его скорее следует рассматривать как право жить где бы то ни было в безопасности, мире и с достоинством. Хотя достаточность определяется отчасти социальными, экономическими, культурными, климатическими, экологическими и иными факторами, Комитет считает, что тем не менее можно определить некоторые аспекты этого права, которые должны приниматься во внимание для этой цели в каком-либо конкретном контексте. Они включают следующее.

◆ **Правовое обеспечение проживания.** Проживание может принимать различные формы, включая арендуемое (государственное и частное) жилье, кооперативное жилье, собственное жилье, жилье, предоставленное в чрезвычайных случаях, и неофициальное жилье, включая захват земли или имущества. Независимо от вида проживания, все лица должны пользоваться определенной степенью обеспечения проживания, которая гарантирует правовую защиту от принудительного выселения, преследования и других угроз.

◆ **Наличие услуг, материалов, возможностей и инфраструктуры.** Адекватное жилье должно предоставлять определенные возможности, имеющие существенно важное значение для здоровья, безопасности, комфорта и питания. Все бенефициары права на достаточное жилье должны иметь устойчивый доступ к системам снабжения питьевой водой, санитарии и гигиены, хранения продуктов питания, удаления отходов, канализации и чрезвычайных служб.

◆ **Доступность с точки зрения расходов.** Финансовые расходы какого-либо лица или домашнего хозяйства, связанные с жильем, должны быть такого размера, чтобы возникновение и удовлетворение иных основных потребностей не ставились под угрозу и не сталкивались с препятствиями. Государства-участники должны предпринимать шаги с целью обеспечения такого положения, чтобы доля расходов, связанных с жильем, в целом была соразмерной размеру доходов.

◆ **Пригодность для проживания.** Достаточное жилье должно быть пригодным для проживания с точки зрения защиты жильцов от холода, сырости или иных угроз для здоровья, структурных опасностей и переносчиков болезней.

◆ **Доступность.** Достаточное жилье должно быть доступным для тех, кто имеет на него право. Группы, находящиеся в неблагоприятном положении, должны получить полный и устойчивый доступ к адекватному жилому фонду. Нужды в области жилья престарелых, детей, инвалидов, неизлечимо больных, лиц, инфицированных ВИЧ, лиц со значительным расстройством здоровья, душевнобольных и других групп должны до некоторой степени учитываться в первоочередном порядке.

◆ **Местонахождение.** Достаточное жилье должно находиться в таком месте, которое позволяет иметь доступ к возможностям в области занятости, медицинскому обслуживанию, школам и другим социальным учреждениям.

◆ **Адекватность с точки зрения культуры.** Деятельность, направленная на строительство или модернизацию жилья, должна обеспечивать учет культурных аспектов, связанных с жилищем (п. 8 Замечаний).

Положения Пересмотренной Европейской социальной хартии

В Пересмотренной Европейской социальной хартии дается более точное определение тех областей, которые должны быть обеспечены правительством:

- ◆ доступ к нормальному и доступному жилью;
- ◆ сокращение бездомности и политика в области жилья, ориентированная на все малообеспеченные группы населения;
- ◆ процедуры по ограничению насильственного выселения для обеспечения устойчивого пребывания в собственном жилье;
- ◆ равный доступ мигрантов к социальному жилью и льготам на жилье;
- ◆ строительство жилья и льготы на жилье, связанные с потребностями семьи.

Россия ратифицировала Пересмотренную хартию в октябре 2009 г., признав обязательными для себя из положений части II Хартии ст. 1–3, 5–11, 14, 16, 17, 20–22, 24, 27–29 полностью, 4, 12, 15, 18, 19 частично (всего 68 пунктов).

Минимальная программа стратегии обеспечения жильем, основанной на правах человека, должна включать в себя следующее:

- ◆ в национальном законодательстве должны быть изложены права на жилье и определены те уровни, которые несут ответственность за соблюдение этих прав;
- ◆ законодательство о запрете на дискриминацию должно включать право на жилье как в публичном, так и в частном секторах;
- ◆ для поддержки малообеспеченных групп следует принимать позитивные меры;
- ◆ для всех людей необходимо предусматривать эффективные средства правовой защиты в случае нарушения прав на жилье и дискриминации. Следует предусматривать возможность защищать право на жилье в судах;
- ◆ необходимо обеспечивать достаточную и необходимую юридическую защиту и защиту интересов потребителей в отношении тех, кто проживает в арендованном жилье и в жилье, приобретенном по ипотеке;

◆ необходимо осуществлять мониторинг на национальном и международном уровнях за обеспечением прав на жилье.

Здесь уместно будет напомнить п. 4 ст. 15 Конституции РФ, который гласит: «Общепризнанные принципы и нормы международного права и международные договоры Российской Федерации являются составной частью ее правовой системы. Если международным договором

Российской Федерации установлены иные правила, чем предусмотренные законом, то применяются правила международного договора».

Право на жилище в Российской Федерации

Право на жилище в российской Конституции продекларировано в основном ст. 40 (см. выше), что, по сути, означает «помоги себе сам» или «спасение утопающих – дело рук самих утопающих».

Если по ранее действовавшей Конституции СССР государство принимало на себя обязательство обеспечивать всех своих граждан бесплатным жильем по договорам социального найма и у граждан имелись хотя бы абстрактная возможность и призрачная надежда бесплатно получить жилое помещение, то нынешняя Конституция предоставила россиянам право самостоятельно решать жилищные проблемы.

Основная часть населения, проживавшего в СССР в социальном жилье высокого класса, в качественных престижных домах, расположенных в лучших местах, имевшего много квадратных метров на человека, «удачно получившего социальное жилье» (а в первую очередь это были партийные и государственные чиновники, высокопоставленные военные, хозяйственные и административные работники, известные артисты, Герои Советского Союза и Герои Социалистического Труда, граждане, имевшие заслуги перед советской властью), приватизировала это жилье и стала полноправным собственником своих дач, домов и квартир. Однако есть среди них достаточно много россиян, которым просто повезло.

Причем приватизация проводилась по принципу «кто чем владеет, тот это и приватизирует», без всяких нормативов, ограничений и социальных норм: один человек мог приватизировать квартиру и в 100, 200 м² и более. Зачастую одной семье, члены которой были прописаны в разных местах, удавалось приватизировать несколько отнюдь не маленьких квартир.

Когда в результате довольно острой дискуссии о принципах приватизации жилья было принято решение о такой «неограниченной» приватизации, предполагалось, что люди, приватизировавшие жилье выше «социальной нормы», будут платить дополнительный налог, который пойдет на улучшение жилищных условий других граждан. Потом об этом, естественно, забыли и вспоминать, похоже, не собираются.

Таким образом, с учетом граждан, построивших жилье на личные средства, более 80 % населения решили свои проблемы, став собственниками своего жилья в результате приватизации.

Около 15–17 % населения по-прежнему проживает в жилищах социального жилищного фонда, мучительно раздумывая над вопросом: приватизировать или не приватизировать свои квартиры? Качество такого жилья, как правило, невысокое: малогабаритные «однушки», «двушки», «трешки» в хрущевках, ветхих домах, требующих капитального ремонта и расположенных не в самых престижных районах, городах и поселках.

Примерно 4–6 %, а это 6–8 млн человек, проживает в специализированном жилищном фонде. Жилые помещения этого фонда по статусу рассматриваются как временные и предназначены для использования гражданами во время исполнения каких-либо государственных обязанностей (служебные помещения), учебы (общежития) или для временного поселения жильцов (жилые помещения маневренного фонда) и т. д.

Специализированные жилые помещения не подлежат отчуждению, передаче в аренду, внаем, за исключением передачи таких помещений по договорам найма, предусмотренным законодательством. В случаях расторжения или прекращения договоров найма специализированных жилых помещений граждане должны освободить жилые помещения, которые они занимали по данным договорам. В случае отказа освободить такие жилые помещения указанные граждане подлежат выселению в судебном порядке без предоставления других жилых помещений, за исключением случаев, предусмотренных законодательством.

Примерно 2–4 % населения (3–6 млн граждан) арендует коммерческое жилье.

Бездомные граждане

Бездомные граждане – такое определение наиболее адекватно отражает положение сотен тысяч наших соотечественников, не имеющих жилья и превратившихся в бомжей (аббревиатура – “без определенного места жительства”).

Понятие вошло в русский языковой оборот в 1970-е гг., когда в милицейских протоколах задержания в отношении лиц без определенного места жительства стала появляться аббревиатура «бомж». Неопределенным место жительства считалось в случае, если данное лицо не было прописано по месту своего жительства, а также когда человек жил по случайным адресам.

Из-за стереотипного образа бомжа – грязного нищего бродяги-алкоголика, питающегося на помойках, спящего на земле, – слово «бомж» стало восприниматься как уничижительное для бездомных (хотя оно по смыслу обозначает именно бездомных).

Можно согласиться с точкой зрения М. А. Сигутиной из Ростовского госуниверситета, что «... следует признать существование бездомности и бездомных, а не лиц без определенного места жительства и занятий. Бомж – это не просто аббревиатура, это подмена понятий, позволяющая государству не замечать существования миллионов людей, не имеющих жилья»¹.

Отсутствие жилья превращает человека в асоциальную личность. Бездомные часто живут где придется: на улицах городов, на чердаках, под мостами в картонных коробках или палатках. Одеты они кое-как, многие носят пиджаки и старые пальто, как правило, источают зловонный запах, ибо месяцами не моются и не меняют белье и одежду. Лицо – от серого до красно-серого, такое может быть только у человека, пребывающего в любую погоду исключительно на улице. Голос – хриплый, посаженный самогоном, махоркой и простудно-вирусными заболеваниями. Постоянный запах перегара. Питаются тем, что найдут, украдут или купят на случайно полученные деньги. Регистрации у них зачастую нет, как и документов.

Однако регистрация или отсутствие таковой не могут служить основанием ограничения или условием реализации прав и свобод граждан, предусмотренных Конституцией Российской Федерации, законами Российской Федерации, Конституциями и законами республик в составе Российской Федерации (ст. 3 Закона РФ от 25 июня 1993 г. № 5242-1 (ред. от 18 июля 2006 г.) «О праве граждан Российской Федерации на свободу передвижения, выбор места пребывания и жительства в пределах Российской Федерации»). Они остаются гражданами России и сохраняют право на реализацию гражданских прав и свобод.

Точная численность бомжей статистике неведома. Эксперты оценивают ее от 1 до 5 млн человек. Например, организацией «Врачи без границ» еще в 2007 г. говорилось о 4,5 млн. Наверное, эта цифра несколько завышена. Однако даже если бездомных около 3 млн, то это составляет более 2 % населения страны. Бомжей часто можно встретить в центре Москвы, в непосредственной близости от Кремля, и складывается впечатление, что власть просто не знает, как с ними поступать, и делает вид, что этих людей просто не существует, полагая, видимо, что проблема решится сама собой.

Жилые помещения по договору социального найма бесплатно предоставляются только малоимущим гражданам либо иным гражданам, указанным в федеральном законе или законе субъекта Российской Федерации. Критерии для отнесения гражданина к категории малоимущих должны определяться органами местного самоуправления в порядке, предусмотренном законом соответствующего субъекта РФ. Таким образом, понятие «малоимущий гражданин» является конституционной категорией, а ее содержание определяет тот или иной субъект РФ либо орган местного самоуправления.

¹ Сигутина М. А. Бездомность: состояние и пути решения проблемы. Ростовский государственный университет.

Непосредственное обеспечение права на жилище малоимущих граждан возложено на органы местного самоуправления муниципальных образований самого низшего уровня – городских и сельских поселений. Казалось бы, самыми малоимущими гражданами являются бомжи, но поскольку их для власти нет, то, как говорил «отец всех времен и народов», «нет человека – нет проблемы».

В итоге, по мнению многих специалистов, Россия вернулась к тому положению вещей, о котором писал видный российский экономист И. А. Покровский еще в 1917 г., указывая, что «как известно, призрение бедных, сирот и т. д. считается одной из государственных забот. Но все это нынешнее призрение построено на идее милости... Между тем дело идет не о милости, а о долге общества перед своими сочленами: каждый отдельный индивид должен получить право на свое существование»².

Предоставление жилых помещений бездомным, которые в силу своего имущественного положения не могут его приобрести, должно являться обязанностью государства, а не его свободным усмотрением. Именно такой принцип заложен в нормах международного права, являющихся составной частью правовой системы Российской Федерации и обладающих приоритетом по отношению к ее законам.

Нормы международного права устанавливают, что каждый человек имеет право на такой жизненный уровень, включая пищу, одежду, жилище, медицинский уход и необходимое социальное обслуживание, который необходим для поддержания здоровья и благосостояния его самого и его семьи (ст. 25 Всеобщей декларации прав человека)³; государство должно признавать право каждого на достаточный жизненный уровень для него и его семьи, включающий достаточное питание, одежду и жилище, и на непрерывное улучшение условий жизни (ст. 11 Международного пакта об экономических, социальных и культурных правах).

Ряды бездомных граждан тем не менее постоянно пополняются, поскольку действующее жилищное законодательство (ст. 31 ЖК) позволяет выселять бывших членов семьи собственника жилого помещения (бывшую жену, детей и др.) без предоставления жилого помещения, практически на улицу, и таких решений выносится достаточно много.

Государство гарантирует право на жилище весьма избирательно, как правило, отдельным категориям граждан. Например, военнослужащим право на жилище устанавливает Федеральный закон «О статусе военнослужащих», (ст. 15 «Право на жилище»), федеральным судьям – Закон «О статусе судей», прокурорам – Закон «О прокуратуре», работникам МВД – соответствующие законы и постановления, депутатам различных уровней – соответствующие документы и т. д. Федеральным государственным служащим предоставляется единовременная субсидия на приобретение жилого помещения (постановление Правительства РФ от 27 января 2009 г. № 63).

² Покровский И. Л. Основные проблемы гражданского права. – М., 2001. – С. 319.

³ Международное публичное право: Сборник документов. – М., 1996. Т. 1. – С. 460–464.

Жилищное неравенство

Жилищное законодательство не ограничивает граждан в занимаемой жилой площади и числе принадлежащих им квартир и домов. В результате жилищное неравенство в России приняло немислимые размеры: с одной стороны, десятки тысяч бездомных семей, выселенных с детьми «в никуда», ютящихся по знакомым, по гаражам, другим случайным местам проживания, сотни тысяч семей, проживающих в аварийных домах, с другой – элитные пентхаусы, шикарные многокомнатные квартиры, полученные очень часто по «жилищной приватизации общественного жилищного фонда» или другим дармовым раздачами.

Так, один из самых дорогих пентхаусов расположен в Хилковом переулке Москвы. Его стоимость – \$26 015 000 (\$55 тыс. за квадратный метр). Здание выполнено по эксклюзивному архитектурному проекту в стиле мягкого hi-tech. Большая часть фасада панорамно остеклена. Высота потолков – 3,3 м. Установлена система «умный дом». Имеется терраса. Из окон открываются отличные виды на храм Христа Спасителя, набережную Москвы-реки и памятник Петру I. Таких особняков и им подобных «жилищ» сегодня немало.

В результате бездумной и практически бесконтрольной приватизации жилищного фонда, а также невразумительной жилищной политики Правительства РФ значительная часть граждан России превратились в бомжей или малообеспеченных, а в руках других сосредоточились объемы жилья, в сотни раз превышающие все мыслимые и немислимые социальные нормы. Жилье для них из необходимого жизненного пространства превратилось в инвестиционный ресурс.

Собранная ГУП «Московский городской центр арендного жилья» информация о владельцах жилья говорит о том, что свыше 150 тыс. граждан в столице владеют более чем одной квартирой. В Москве, и не только, сформировалась заметная группа граждан, имеющих в собственности несколько (иногда до 5 и больше) квартир. Такое расслоение произошло и в других регионах.

Среди кандидатов в депутаты Государственной Думы имеется несколько человек, владеющих жилыми площадями огромных размеров. Информация об этом попадает в СМИ, как правило, накануне выборов. Так, газета «Московский комсомолец» незадолго до выборов в Государственную Думу 5-го созыва опубликовала список крупнейших домовладельцев. В него вошли:

- ♦ Сергей Ратников (СР), директор ООО «АльфаДент – Ульяновск», – 5204,76 м² в Ульяновской области и еще один дом там же площадью 313,19 м²;
- ♦ Евгений Медведев (ЕР), депутат Государственной Думы, – 2528,7 м² в Московской области;
- ♦ Татьяна Дубровская (ЛДПР), заместитель генерального директора инвестиционной компании «Кортес», – 1261,9 м² в Московской области;
- ♦ Григорий Аникеев (ЕР), генеральный директор ЗАО «Аникеев Бизнес инвест», – 1063 м² во Владимирской области. Имеет в собственности еще четыре дома там же;
- ♦ Виктор Филатов («Яблоко»), заместитель директора ООО «База отдыха “Пирамида”», – 972,5 м² в Тюменской области.

Чемпион по количеству «жилых площадей» – Владимир Брюханов (ЛДПР), ректор Института мировых цивилизаций, – владелец 50 квартир в разных регионах страны от Москвы до Новосибирска и Читы.

Причем фирмы, дома, земли и другую недвижимость за рубежом в сведениях о собственности почти никто не указывает. Однако кое-какую депутатскую недвижимость в чужих краях журналистам обнаружить все-таки удалось. Так, у директора ООО «Ткацкая фабрика» из Ива-

ново Павла Попова (СП) есть дом в Стокгольме площадью 270 м², а у его коллеги по списку ЕР депутата Госдумы Константина Затулина – квартира в Испании (94,5 м²), у кандидата от СПС Андрея Нечаева, президента ОАО «Банк «Российская финансовая корпорация»», – квартира в Черногории (64 м²).

Конечно, это только видимая часть айсберга. Наверняка подобных домовладельцев не одна тысяча. Понятно, что информация по этому вопросу носит случайный характер, систематической статистики нет. Учета недвижимости по формам собственности также практически не ведется. Никому, ни из власть имущих, ни из «системной оппозиции» это, по-видимому, не нужно.

Глава 2 Жилищное законодательство

Жилищное законодательство основывается на необходимости обеспечения органами государственной власти и местного самоуправления условий для осуществления гражданами прав на жилище, его безопасность, на неприкосновенность и недопустимость произвольного лишения жилища; на необходимости беспрепятственного осуществления вытекающих из отношений, регулируемых жилищным законодательством, прав.

Граждане по своему усмотрению и в своих интересах осуществляют принадлежащие им жилищные права, в том числе распоряжаются ими (п. 1, 2 ст. 1 ЖК).

Жилищные права могут быть ограничены на основании федерального закона и только в той мере, в какой это необходимо в целях защиты основ конституционного строя, нравственности, здоровья, прав и законных интересов других лиц, обеспечения обороны страны и безопасности государства (п. 3 ст. 1 ЖК).

Граждане, законно находящиеся на территории Российской Федерации, имеют право свободного выбора жилых помещений для проживания в качестве собственников, нанимателей или на иных основаниях, предусмотренных законодательством (п. 4 ст. 1 ЖК).

Органы государственной власти и органы местного самоуправления в пределах своей компетенции обеспечивают условия для осуществления гражданами права на жилище (ст. 2 ЖК).

Жилище неприкосновенно. Никто не вправе проникать в жилище без согласия проживающих в нем на законных основаниях граждан иначе как в предусмотренных федеральным законодательством случаях или на основании судебного решения.

Никто не может быть выселен из жилища или ограничен в праве пользования жилищем, в том числе в праве получения коммунальных услуг, иначе как по основаниям и в порядке, которые предусмотрены Жилищным кодексом, другими федеральными законами (ст. 3 ЖК).

Жилищное законодательство регулирует отношения по поводу:

♦ возникновения, осуществления, изменения, прекращения права владения, пользования, распоряжения жилыми помещениями государственного и муниципального жилищных фондов;

♦ пользования жилыми помещениями частного жилищного фонда;

♦ пользования общим имуществом собственников помещений;

♦ отнесения помещений к числу жилых помещений и исключения их из жилищного фонда;

♦ учета жилищного фонда;

♦ других обстоятельств (п. 1 ст. 4 ЖК).

Участниками жилищных отношений являются граждане, юридические лица, Российская Федерация, субъекты Российской Федерации, муниципальные образования. Положения Кодекса применяются к жилищным отношениям с участием иностранных граждан, лиц без гражданства, иностранных юридических лиц, если иное не установлено Кодексом или другим федеральным законом (п. 2, 3 ст. 4 ЖК).

Объектами жилищных прав являются жилые помещения (п. 1 ст. 15 ЖК).

В соответствии с Конституцией РФ жилищное законодательство находится в совместном ведении Российской Федерации и субъектов Российской Федерации.

Основные правовые акты в жилищной сфере

Жилищное законодательство состоит из ЖК РФ, принятых в соответствии с ним других федеральных законов, а также изданных в соответствии с ними указов Президента, постановлений Правительства, нормативных правовых актов федеральных органов исполнительной власти, законов и иных нормативных правовых актов субъектов Российской Федерации, нормативных правовых актов органов местного самоуправления (ст. 5 ЖК).

Права и обязанности органов государственной власти и местного самоуправления определены ст. 12–14 ЖК.

Органы государственной власти субъектов Российской Федерации и органы местного самоуправления могут принимать законы и иные нормативные правовые акты, содержащие нормы, регулирующие жилищные отношения, в пределах своих полномочий на основании действующего законодательства РФ (п. 6 ст. 5 ЖК).

В случае несоответствия норм жилищного законодательства, содержащихся в иных нормативных правовых актах Российской Федерации, положениям Жилищного кодекса применяются положения Кодекса (п. 8 ст. 5 ЖК).

Акты жилищного законодательства не имеют обратной силы и применяются к жилищным отношениям, возникшим после введения их в действие. Акт жилищного законодательства может применяться к жилищным правам и обязанностям, возникшим до введения данного акта в действие, в случае если указанные права и обязанности возникли в силу договора, заключенного до введения данного акта в действие, и если данным актом прямо установлено, что его действие распространяется на отношения, возникшие из ранее заключенных договоров (ст. 6 ЖК).

К жилищным отношениям, связанным с ремонтом, переустройством и перепланировкой жилых помещений, использованием инженерного оборудования, предоставлением коммунальных услуг, внесением платы за коммунальные услуги, применяется соответствующее законодательство с учетом требований, установленных Жилищным кодексом (ст. 8 ЖК).

Жилищные права и обязанности возникают из оснований, предусмотренных Жилищным кодексом, другими федеральными законами и иными правовыми актами, а также из действий участников жилищных отношений, которые хотя и не предусмотрены такими актами, но в силу общих начал и смысла жилищного законодательства порождают жилищные права и обязанности (ст. 10 ЖК).

Защита жилищных прав осуществляется путем:

- ◆ признания жилищного права;
- ◆ восстановления положения, существовавшего до нарушения жилищного права, и пресечения действий, нарушающих это право или создающих угрозу его нарушения;
- ◆ признания судом недействующим полностью или в части нормативного правового акта;
- ◆ неприменения судом нормативного правового акта, противоречащего Жилищному кодексу;
- ◆ прекращения или изменения жилищного правоотношения;
- ◆ иными способами, предусмотренными законодательством РФ (ст. 11 ЖК).

Мониторинг законодательства

Жилищное законодательство – живая, развивающаяся система: ежегодно принимаются новые правовые акты, вносятся поправки в уже действующие, утрачивают силу устаревшие нормы. С начала 2011 г. вступили в действие несколько нормативных правовых актов.

С 1 января 2011 г. вступили в силу изменения, внесенные в Правила регистрации граждан. Среди прочих нововведений – право гражданина зарегистрироваться по месту пребывания на срок больше 90 суток через Интернет. Заявление в форме электронного документа, копии паспорта и документа, являющегося основанием для вселения (например, договор найма), можно направлять в территориальный орган ФМС через федеральную государственную информационную систему «Единый портал государственных и муниципальных услуг». Свидетельство о регистрации по месту пребывания также можно получить по почте.

С 1 января 2011 г. вступил в силу закон, который меняет порядок обеспечения жильем некоторых категорий военнослужащих. Теперь, кроме сертификатов, это и предоставление жилья в собственность или по договору социального найма, и выделение очереднику единовременного денежного пособия на покупку или строительство жилья. Размер пособия будет рассчитываться исходя из норматива общей жилой площади помещения (18 м² на человека) и средней рыночной стоимости 1 м² в данном регионе. Вся конкретная работа спускается на региональный и муниципальный уровень – вместе с субвенциями на эти цели из федерального бюджета.

С 1 января 2011 г. проживающие вместе с инвалидами Великой Отечественной войны и инвалидами боевых действий члены семей будут платить 50 % от стоимости услуг ЖКХ.

Подписан Закон «О внесении изменений в Федеральный закон “О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства” и признании утратившими силу отдельных законодательных актов (положений законодательных актов) Российской Федерации» (принят Государственной Думой 22 декабря 2010 г.). До 1 января 2013 г. продлевается срок деятельности Фонда, уточняются лимиты предоставления финансовой поддержки за счет средств Фонда субъектам Российской Федерации, завершаются ранее профинансированные программы, предусматривается уточнение допустимых способов переселения граждан, условий предоставления финансовой поддержки за счет средств Фонда и видов работ по капитальному ремонту многоквартирных домов, сокращение сроков государственной регистрации права собственности (перехода права) на жилые помещения в рамках реализации программ.

Подписан Закон «О внесении изменений в Федеральный закон “О содействии развитию жилищного строительства”» (принят Государственной Думой 21 декабря 2010 г.). Данный нормативный правовой акт расширяет круг субъектов, которым могут быть переданы земельные участки и иное имущество. Помимо юридических лиц, это имущество может быть передано публично-правовым образованиям, то есть субъектам Российской Федерации и муниципальным образованиям. Это позволит более продуктивно решать как общенациональные, так и региональные (местные) задачи формирования благоприятной среды жизнедеятельности человека и общества.

При переселении очередникам в Москве отказали в улучшении жилья.

Мосгордумой принят Закон г. Москвы от 26 января 2011 г. № 4 «О внесении изменений в ст. 7 и 13 Закона г. Москвы от 31 мая 2006 г. № 21 “Об обеспечении жилищных прав граждан при переселении и освобождении жилых помещений (жилых домов) в городе Москве”». Депутаты Мосгордумы согласились с требованиями прокуратуры и приняли поправки в закон об обеспечении прав граждан при переселении или освобождении жилых помещений. Теперь очередникам, чья очередь еще не подошла, аварийный дом или пятиэтажку нужно покидать

немедленно, больше нет шансов улучшить свои жилищные условия одновременно с переездом. При переселении они будут получать такую же квартиру, как и раньше.

Глава 3 Жилищный фонд

Состав и структура жилищного фонда

Жилищный фонд – совокупность всех жилых помещений, находящихся на территории Российской Федерации. Состав и структура жилищного фонда определены ст. 19 ЖК.

В зависимости от формы собственности жилищный фонд подразделяется:

- ◆ на частный жилищный фонд – совокупность жилых помещений, находящихся в собственности граждан и юридических лиц;

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

- ◆ муниципальный жилищный фонд – совокупность жилых помещений, принадлежащих на праве собственности муниципальным образованиям.

В зависимости от целей использования жилищный фонд подразделяется:

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

- ◆ специализированный жилищный фонд – совокупность предназначенных для проживания отдельных категорий граждан и предоставляемых по правилам разд. IV Кодекса жилых помещений государственного и муниципального жилищных фондов;

- ◆ индивидуальный жилищный фонд – совокупность жилых помещений частного жилищного фонда, которые используются гражданами – собственниками таких помещений для своего проживания, проживания членов своей семьи и (или) проживания иных граждан на условиях безвозмездного пользования, а также юридическими лицами – собственниками таких помещений для проживания граждан на указанных условиях пользования;

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

Жилищный фонд подлежит государственному учету в порядке, установленном уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти.

В соответствии со ст. 19 ЖК государственный учет жилищного фонда наряду с иными формами его учета должен предусматривать проведение технического учета жилищного фонда, в том числе его техническую инвентаризацию и техническую паспортизацию (с оформлением технических паспортов жилых помещений – документов, содержащих техническую и иную информацию о жилых помещениях, связанную с обеспечением соответствия жилых помещений установленным требованиям).

В зависимости от степени благоустройства жилищный фонд может быть оборудован:

- ◆ водопроводом, если внутри дома имеется распределительная сеть водопровода, в которую вода поступает централизованно из водопровода или артезианской скважины; жилищный фонд, не оборудованный водопроводом, не может быть оборудован канализацией. При этом площадь, оборудованная канализацией, не должна превышать площади, оборудованной водопроводом;

- ♦ водоотведением (канализацией), если внутри имеется канализационное устройство для стока хозяйственно-фекальных вод в уличную канализационную сеть или поглощающие колодцы, местный отстойник;

- ♦ отоплением независимо от источника поступления тепла: от ТЭЦ, промышленной котельной, квартальной, групповой, местной котельной, АГВ (аппарата газового водонагревательного), индивидуального котла заводского изготовления или котла, вмонтированного в отопительную печь, или другими источниками тепла, за исключением печного отопления;

- ♦ газом, как сетевым (природным), так и сжиженным, включая газовые баллоны, при наличии установленной напольной газовой плиты;

- ♦ горячим водоснабжением от специальных водопроводов, подающих в жилые помещения горячую воду для бытовых нужд проживающих, централизованно или от местных водонагревателей;

- ♦ ваннами (душем) независимо от способа поступления горячей воды (система горячего водоснабжения) – централизованного либо местного, оборудованного водонагревателями (местная котельная, АГВ, индивидуальный котел заводского изготовления или вмонтированный в отопительную печь, газовая (дровяная) колонка); площадь, оборудованная ваннами, но не имеющая канализации, не считается оборудованной данным видом;

- ♦ напольными электроплитами при наличии установленной напольной электрической плиты.

Например, благоустроенное жилое помещение в Москве должно соответствовать следующим стандартам: дом (квартира) со всеми видами удобств (электроснабжение, водопровод, канализация, отопление, ванна или душ, газовая или электрическая плита, горячее водоснабжение или газовая колонка) независимо от материала стен (Закон г. Москвы от 14 июня 2006 г. № 29, приложение 1).

Состояние жилищного фонда России оставляет желать лучшего: большая его часть морально устарела и нуждается в реконструкции. Только по официальным данным, объем ветхого и аварийного жилья в нашей стране превышает 98 млн м², то есть это 3,2 % от общего объема жилищного фонда страны. Реальные показатели могут быть гораздо выше: более 40 % российских домов построены еще до 1970 г., около 18 % домов не ремонтировались от 10 до 40 лет, 21 % домов – хрущевки, малопригодные для комфортной жизни. Благоустройство жилых домов также остается на низком уровне.

Крайне высок уровень износа коммунальной инфраструктуры. Сегодня в замене нуждаются около 40 % уличных водопроводных сетей, более 30 % канализационных сетей, 25 % тепловых сетей. При этом объемы восстановительного ремонта в два раза ниже темпов нарастания износа. Старые сети ремонтируют и меняют в незначительных объемах и только в крупных городах. Как результат – постоянный рост аварий в тепловых сетях, системах водоснабжения, газоснабжения, электрических коммуникаций.

Жилые помещения

Правовой статус жилого помещения

Правовой статус жилого помещения определяется ст. 15, 16, 17 ЖК. 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 (п. 2 ст. 15 ЖК).

Общая площадь жилого помещения состоит из суммы площади всех частей такого помещения, включая площадь помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в жилом помещении, за исключением балконов, лоджий, веранд и террас (п. 5 ст. 15 ЖК).

Порядок признания помещения жилым или непригодным для проживания устанавливается Правительством Российской Федерации (п. 3, 4 ст. 15 ЖК).

К жилым помещениям относятся:

- ◆ жилой дом, часть жилого дома;
- ◆ квартира, часть квартиры;
- ◆ комната⁴.

Жилым домом признается индивидуально-определенное здание, которое состоит из комнат, а также помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании.

Квартирой признается структурно обособленное помещение в многоквартирном доме, обеспечивающее возможность прямого доступа к помещениям общего пользования в таком доме и состоящее из одной или нескольких комнат, а также помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком обособленном помещении.

Комнатой признается часть жилого дома или квартиры, предназначенная для использования в качестве места непосредственного проживания граждан в жилом доме или квартире (ст. 16 ЖК).

Статистика учитывает жилые квартиры по следующим категориям, не расшифровывая применяемые понятия:

- ◆ типовые квартиры;
- ◆ квартиры улучшенной планировки;
- ◆ элитные квартиры.

Это, вероятно, соответствует таким категориям, как эконом-класс, бизнес-класс и «элита», используемым в обыденной практике. Кроме того, статистикой используются понятия «ветхое жилье», «аварийное жилье».

Жилое помещение предназначено для проживания граждан. Допускается использование жилого помещения для осуществления профессиональной деятельности или индивидуальной предпринимательской деятельности проживающими в нем на законных основаниях гражданами, если это не нарушает права и законные интересы других граждан, а также требования, которым должно отвечать жилое помещение.

Например, адвокат вправе использовать для размещения адвокатского кабинета жилые помещения, принадлежащие ему либо членам его семьи на праве собственности, с согласия

⁴ В соответствии с постановлением Конституционного Суда РФ от 13 марта 2008 г. № 5-П часть комнаты не может рассматриваться в качестве самостоятельного объекта жилищных отношений.

последних. Жилые помещения, занимаемые адвокатом и членами его семьи по договору найма, могут использоваться адвокатом для размещения адвокатского кабинета с согласия наймодателя и всех совершеннолетних лиц, проживающих совместно с адвокатом (п. 6 и 7 ст. 21 Федерального закона от 31 мая 2002 г. № 63-ФЗ «Об адвокатской деятельности и адвокатуре в Российской Федерации»).

Не допускается размещение в жилых помещениях промышленных производств.

Пользование жилым помещением осуществляется с учетом соблюдения прав и законных интересов проживающих в этом жилом помещении граждан, соседей, требований пожарной безопасности, санитарно-гигиенических, экологических и иных требований законодательства, а также в соответствии с Правилами пользования жилыми помещениями, утвержденными Правительством Российской Федерации⁵ (ст. 17 ЖК).

Порядок признания помещения жилым, непригодным для проживания или аварийным устанавливается в соответствии с Положением о признании помещения жилым помещением, непригодным для проживания, и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, утвержденным постановлением Правительства РФ от 28 января 2006 г. № 47 (ред. от 2 августа 2007 г.).

Требования, которым должно отвечать жилое помещение

Раздел II Положения устанавливает требования, которым должно отвечать жилое помещение.

9. Жилые помещения должны располагаться преимущественно в домах, расположенных в жилой зоне в соответствии с функциональным зонированием территории.

10. Несущие и ограждающие конструкции жилого помещения, в том числе входящие в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, должны находиться в работоспособном состоянии, при котором возникшие в ходе эксплуатации нарушения в части деформативности (а в железобетонных конструкциях – в части трещиностойкости) не приводят к нарушению работоспособности и несущей способности конструкций, надежности жилого дома и обеспечивают безопасное пребывание граждан и сохранность инженерного оборудования.

Основания и несущие конструкции жилого дома, а также основания и несущие конструкции, входящие в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, не должны иметь разрушения и повреждения, приводящие к их деформации или образованию трещин, снижающие их несущую способность и ухудшающие эксплуатационные свойства конструкций или жилого дома в целом.

11. Жилое помещение, равно как и общее имущество собственников помещений в многоквартирном доме, должно быть обустроено и оборудовано таким образом, чтобы предупредить риск получения травм жильцами при передвижении внутри и около жилого помещения, при входе в жилое помещение и жилой дом и выходе из них, а также при использовании инженерным оборудованием и обеспечить возможность перемещения предметов инженерного оборудования соответствующих помещений квартир и вспомогательных помещений дома, входящих в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме. При этом уклон и ширина лестничных маршей и пандусов, высота ступеней, ширина проступей, ширина лестничных площадок, высота проходов по лестницам, подвалу, эксплуатируемому чердаку, размеры дверных проемов должны обеспечивать удобство и безопасность передвижения и размещения.

⁵ Правила пользования жилыми помещениями, утвержденные постановлением Правительства Российской Федерации от 21 января 2006 г. № 25.

12. Жилое помещение должно быть обеспечено инженерными системами (электроосвещение, хозяйственно-питьевое и горячее водоснабжение, водоотведение, отопление и вентиляция, а в газифицированных районах также и газоснабжение). В поселениях без централизованных инженерных сетей в одно- и двухэтажных зданиях допускается отсутствие водопровода и канализованных уборных.

13. Инженерные системы (вентиляция, отопление, водоснабжение, водоотведение, лифты и др.) > оборудование и механизмы, находящиеся в жилых помещениях, а также входящие в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, должны соответствовать требованиям санитарно-эпидемиологической безопасности. Устройство вентиляционной системы жилых помещений должно исключать поступление воздуха из одной квартиры в другую. Не допускается объединение вентиляционных каналов кухонь и санитарных узлов (вспомогательных помещений) с жилыми комнатами.

Кратность воздухообмена во всех вентилируемых жилых помещениях должна соответствовать нормам, установленным в действующих нормативных правовых актах.

14. Инженерные системы (вентиляция, отопление, водоснабжение, водоотведение, лифты и др.), находящиеся в жилых помещениях, а также входящие в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, должны быть размещены и смонтированы в соответствии с требованиями безопасности, установленными в действующих нормативных правовых актах, и инструкциями заводов – изготовителей оборудования, а также с гигиеническими нормативами, в том числе в отношении допустимого уровня шума и вибрации, которые создаются этими инженерными системами.

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

16. Жилые помещения, а также помещения, входящие в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, должны быть защищены от проникновения дождевой, талой и грунтовой воды и возможных бытовых утечек воды из инженерных систем при помощи конструктивных средств и технических устройств.

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

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

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

20. Объемно-планировочное решение жилых помещений и их расположение в многоквартирном доме, минимальная площадь комнат и помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в жилых помещениях (кроме прихожей и коридора), должны обеспечивать воз-

возможность размещения необходимого набора предметов мебели и функционального оборудования с учетом требований эргономики.

21. В жилом помещении требуемая инсоляция должна обеспечиваться для одно-, двух- и трехкомнатных квартир – не менее чем в одной комнате, для четырех-, пяти- и шестикомнатных квартир – не менее чем в двух комнатах. Длительность инсоляции в осенне-зимний период года в жилом помещении для центральной, северной и южной зон должна отвечать соответствующим санитарным нормам. Коэффициент естественной освещенности в комнатах и кухнях должен быть не менее 0,5 % в середине жилого помещения.

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

23. Отметка пола жилого помещения, расположенного на первом этаже, должна быть выше планировочной отметки земли. Размещение жилого помещения в подвальном и цокольном этажах не допускается.

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

25. Комнаты и кухни в жилом помещении должны иметь непосредственное естественное освещение. Естественного освещения могут не иметь другие помещения вспомогательного использования, предназначенные для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, а также помещения, входящие в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме (коридоры, вестибюли, холлы и др.). Отношение площади световых проемов к площади пола комнат и кухни следует принимать с учетом светотехнических характеристик окон и затенения противостоящими зданиями, но не более 1:5,5 и не менее 1:8, а для верхних этажей со световыми проемами в плоскости наклонных ограждающих конструкций – не менее 1:10.

26. В жилом помещении допустимые уровни звукового давления в октавных полосах частот, эквивалентные и максимальные уровни звука и проникающего шума должны соответствовать значениям, установленным в действующих нормативных правовых актах, и не превышать максимально допустимого уровня звука в комнатах и квартирах в дневное время суток 55 дБ, в ночное – 45 дБ. При этом допустимые уровни шума, создаваемого в жилых помещениях системами вентиляции и другим инженерным и технологическим оборудованием, должны быть ниже на 5 дБ А указанных уровней в дневное и ночное время суток. Межквартирные стены и перегородки должны иметь индекс изоляции воздушного шума не ниже 50 дБ.

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

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

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

30. В жилом помещении на расстоянии 0,2 м от стен и окон и на высоте 0,5–1,8 м от пола напряженность электрического поля промышленной частоты 50 Гц и индукция магнитного поля промышленной частоты 50 Гц не должны превышать соответственно 0,5 кВ/м и 10 мкТл.

31. Внутри жилого помещения мощность эквивалентной дозы облучения не должна превышать мощность дозы, допустимой для открытой местности, более чем на 0,3 мкЗв/ч, а сред-

негодовая эквивалентная равновесная объемная активность радона в воздухе эксплуатируемых помещений не должна превышать 200 Бк/м³.

32. Концентрация вредных веществ в воздухе жилого помещения не должна превышать предельно допустимых концентраций для атмосферного воздуха населенных мест, установленных в действующих нормативных правовых актах. При этом оценка соответствия жилого помещения требованиям, которым оно должно отвечать, проводится по величине предельно допустимых концентраций наиболее гигиенически значимых веществ, загрязняющих воздушную среду помещений, таких как оксид азота, аммиак, ацетальдегид, бензол, бутилацетат, дистил-амин, 1,2-дихлорэтан, ксилол, ртуть, свинец и его неорганические соединения, сероводород, стирол, толуол, оксид углерода, фенол, формальдегид, диметилфталат, этилацетат и этилбензол.

Разделы III и IV Положения устанавливают основания для признания жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным, а также порядок такого признания.

Правила и нормы технической эксплуатации жилищного фонда

Правила и нормы технической эксплуатации жилищного фонда утверждены постановлением Госстроя РФ от 27 сентября 2003 г. № 170 «Об утверждении Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда» и являются обязательными для исполнения органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации, органами государственного контроля и надзора, органами местного самоуправления.

Правила определяют требования и порядок обслуживания и ремонта жилищного фонда с целью:

- ◆ обеспечения сохранности жилищного фонда всех форм собственности;
- ◆ проведения единой технической политики в жилищной сфере, обеспечивающей выполнение требований действующих нормативов по содержанию и ремонту жилых домов, их конструктивных элементов и инженерных систем, а также придомовых территорий;
- ◆ обеспечения выполнения установленных нормативов по содержанию и ремонту собственниками жилищного фонда или уполномоченными управляющими и организациями различных организационно-правовых форм, занятых обслуживанием жилищного фонда.

Документ устанавливает объем и порядок обслуживания и ремонта жилищного фонда, правила по эксплуатации, капитальному ремонту и реконструкции объектов жилищно-коммунального хозяйства, обеспечению сохранности и содержанию жилищного фонда, технической инвентаризации.

Закрепляется обязанность граждан по своевременной оплате жилья, коммунальных услуг и по осуществлению выплат по жилищным кредитам.

Приводится рекомендуемый перечень работ по содержанию жилых домов, выполняемых организацией по обслуживанию жилищного фонда, а также примерный перечень работ, относящихся к текущему ремонту

Особое внимание уделяется подготовке жилищного фонда к сезонной эксплуатации. Так, сроки начала и окончания подготовки к зиме каждого жилого дома, котельной, теплового пункта и теплового узла должны утверждаться органом местного самоуправления с учетом завершения всех работ в северных и восточных районах – до 1 сентября, в центральных – к 15 сентября, в южных – до 1 октября, включая проведение пробных топок центрального отопления и печей.

Определяется порядок содержания помещений и придомовой территории, включающий в себя правила содержания квартир, лестничных клеток, чердаков, подвалов и технических подполий, а также внешнее благоустройство зданий и территорий. Приводятся предельные сроки устранения неисправностей при выполнении внепланового (непредвиденного) текущего ремонта отдельных частей жилых домов и их оборудования. Документ содержит следующие разделы:

- ◆ «Организация технического обслуживания и текущего ремонта жилищного фонда»;
- ◆ «Система технического осмотра жилых зданий», «Техническое обслуживание жилых домов», «Организация и планирование текущего ремонта, капитального ремонта», «Организация и функционирование объединенной диспетчерской службы (ОДС), аварийно-ремонтной службы (АРС)»;
- ◆ «Содержание помещений и придомовой территории» («Правила содержания квартир, лестничных клеток, чердаков, подвалов и технических подполий», «Уборка придомовой территории», «Санитарная уборка, сбор мусора и вторичных материалов», «Озеленение»);
- ◆ «Техническое обслуживание и ремонт строительных конструкций»;

♦ «Техническое обслуживание и ремонт инженерного оборудования». В документ включены 11 приложений, важнейшие из которых следующие:

♦ приложение 1. «Периодичность плановых и частичных осмотров элементов и помещений зданий»;

♦ приложение 2. «Предельные сроки устранения неисправностей при выполнении внепланового (непредвиденного) текущего ремонта отдельных частей жилых домов и их оборудования»;

♦ приложение 4. «Перечень работ по содержанию жилых домов:

- работы, выполняемые при проведении технических осмотров и обходов отдельных элементов и помещений жилых домов»;

- работы, выполняемые при подготовке жилых зданий к эксплуатации в весенне-летний период;

- работы, выполняемые при подготовке жилых зданий к эксплуатации в осенне-зимний период;

- работы, выполняемые при проведении частичных осмотров;

- прочие работы;

♦ приложение 6. «Укрупненные нормативы продолжительности текущего ремонта жилых домов»;

♦ приложение 7. «Перечень работ, относящихся к текущему ремонту»;

♦ приложение 8. «Примерный перечень работ, производимых при капитальном ремонте жилищного фонда».

Техническое обслуживание и ремонт внутриквартирного оборудования

Техническое обслуживание и ремонт внутриквартирного оборудования производится по заявкам владельцев жилого помещения или проживающих с ними граждан.

В ЖЭУ, ТСЖ, управляющей организации обязательно должен быть преискуронт на оказываемые виды услуг, доступный для всех проживающих (обычно он висит на стене в коридоре диспетчерской службы). Тарифы на услуги для муниципальных домов утверждаются постановлением мэра. Частные компании определяют тарифную ставку самостоятельно.

В договоре на управление домом между жильцами дома и дирекцией управляющей компании должен быть четко прописан перечень платных и бесплатных услуг. В ТСЖ тарифы на содержание дома обсуждаются и принимаются на общем собрании, расценки на услуги оговариваются на месте.

Номенклатура предоставляемых услуг по текущему ремонту определяется применительно к постановлению Государственного комитета Российской Федерации по строительству и жилищно-коммунальному комплексу от 27 сентября 2003 г. № 170 «Об утверждении Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда».

Процедура вызова специалиста, как правило, стандартна:

- ◆ подается заявка в объединенную диспетчерскую службу (ОДС) по телефону (или при личном посещении), согласовывается время прихода мастера;
- ◆ мастер устанавливает характер неисправности, определяет стоимость работ и выписывает квитанцию на оплату;
- ◆ оплаченная квитанция передается в ОДС. Оговаривается время прихода мастера и производства ремонта;
- ◆ после окончания ремонта составляется акт о выполненных работах. Копия акта остается у жильцов.

Услуги предоставляются по единым тарифам независимо от того, приватизирована квартира или нет.

Бесплатная замена проектных сантехприборов и газового оборудования, отслуживших срок эксплуатации и пришедших в негодность, производится при наличии оформленного акта с участием балансодержателя (или владельца) дома и эксплуатирующей организации.

Безопасность зданий и сооружений

В конце 2009 г. принят Федеральный закон «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений» (от 30 декабря 2009 г. № 384-ФЗ). Цель принятия закона:

- ♦ защита жизни и здоровья граждан, имущества физических или юридических лиц, государственного или муниципального имущества;
- ♦ охрана окружающей среды, жизни и здоровья животных и растений;
- ♦ предупреждение действий, вводящих в заблуждение приобретателей;
- ♦ обеспечение энергетической эффективности зданий и сооружений.

Объектом технического регулирования являются здания и сооружения любого назначения, а также связанные со зданиями и сооружениями процессы проектирования (включая изыскания), строительства, монтажа, наладки, эксплуатации и утилизации (сноса).

Закон распространяется на все этапы жизненного цикла здания или сооружения.

Документом устанавливаются минимально необходимые требования безопасности к зданиям и сооружениям в период осуществления инженерных изысканий, проектирования, строительства (в том числе консервации), эксплуатации (включая текущий ремонт), реконструкции, капитального ремонта и сноса, а также к связанным со зданиями и сооружениями процессам.

В соответствии с Законом Правительство Российской Федерации утверждает перечень национальных стандартов и сводов правил (частей таких стандартов и сводов правил), в результате применения которых на обязательной основе обеспечивается соблюдение требований Федерального закона.

Национальным органом Российской Федерации по стандартизации в соответствии с законодательством Российской Федерации о техническом регулировании утверждается и публикуется перечень документов в области стандартизации, в результате применения которых на добровольной основе обеспечивается соблюдение требований закона.

Безопасность зданий и сооружений, а также связанных со зданиями и сооружениями процессов проектирования (включая изыскания), строительства, монтажа, наладки, эксплуатации и утилизации (сноса) обеспечивается посредством соблюдения требований Закона, стандартов и сводов правил, включенных в указанные перечни, или посредством соблюдения специальных технических условий.

Федеральный закон «О техническом регулировании» дополнен статьей 5¹, предусматривающей, что особенности технического регулирования в области обеспечения безопасности зданий и сооружений устанавливаются Федеральным законом «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений».

Ростехрегулирование приказом от 1 июня 2010 г. № 2079 утвердило Перечень документов в области стандартизации, в результате применения которых на добровольной основе обеспечивается соблюдение требований указанного Закона.

Капитальный ремонт жилищного фонда

Находящийся в пользовании жилищный фонд по строительным нормам должен эксплуатироваться в течение не менее 100 лет. Однако, чтобы обеспечить такой срок службы домов, требуется их регулярный и своевременный ремонт – по нормам через каждые 25 лет.

Согласно ЖК РФ и постановлению Правительства РФ от 13 августа 2006 г. № 491 «Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме» многоквартирный дом – это коллективная собственность собственников помещений в нем.

Собственник жилого помещения несет бремя содержания данного помещения и, если данное помещение является квартирой, общего имущества собственников помещений в соответствующем многоквартирном доме, а собственник комнаты в коммунальной квартире несет также бремя содержания общего имущества собственников комнат в такой квартире, если иное не предусмотрено федеральным законом или договором.

Собственник жилого помещения обязан поддерживать данное помещение в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ним, соблюдать права и законные интересы соседей, правила пользования жилыми помещениями, а также правила содержания общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме (п. 3, 4 ст. 30 ЖК РФ).

Планировалось, что ремонт приватизированных квартир жители должны оплачивать за свой счет, а средства на эти цели должны быть включены в оплату жилья. В то же время проблема реформирования ЖКХ оказалась гораздо сложнее, чем предполагалось: многие поставленные цели до сих пор не достигнуты, а вялотекущая реформа ЖКХ на практике продолжается до сих пор и работы еще немало.

До настоящего времени в Москве и других городах не введена оплата капитального ремонта, хотя это предусмотрено постановлением Правительства Российской Федерации от 2 августа 1999 г. № 887 «О совершенствовании системы оплаты жилья и коммунальных услуг и мерах по социальной защите населения». Капитальный ремонт полностью дотируется за счет бюджета города.

Власти не решились переложить бремя капитального ремонта жилищного фонда, который длительное время недофинансировался и находится в неудовлетворительном состоянии, на плечи новоявленных собственников. Решение этого вопроса отложено на более позднее время, предположительно до 2013 г. К этому сроку предполагается отселить граждан из аварийных и ветхих домов и осуществить капитальный ремонт основного жилищного фонда.

В целях проведения капитального ремонта многоквартирных домов, переселения граждан из аварийного жилищного фонда Федеральным законом от 21 июля 2007 г. № 185-ФЗ (ред. от 22 июля 2008 г.) была образована государственная корпорация – Фонд содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства.

Статус, цели деятельности, функции и полномочия Фонда определяются Федеральным законом № 185-ФЗ, Федеральным законом от 12 января 1996 г. № 7-ФЗ «О некоммерческих организациях» и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации. Фонд действует до 1 января 2013 г.

Министерством регионального развития разрабатывается законопроект «О капитальном ремонте общего имущества многоквартирного дома». Он будет определять границы ответственности Федерации, регионов, муниципалитетов, а также непосредственно граждан по проведению капремонтов.

С деятельностью Фонда можно ознакомиться на портале Фонда содействия реформе ЖКХ по адресу www.reformagkh.ru.

Государственный учет жилищного фонда в Российской Федерации

Жилищный фонд подлежит государственному учету в порядке, установленном Правительством Российской Федерации (п. 1 ст. 19 ЖК). Основной задачей государственного учета жилищного фонда в Российской Федерации является получение информации о местоположении, количественном и качественном составе, техническом состоянии, уровне благоустройства, стоимости объектов фонда и изменении этих показателей.

Учет производится в соответствии с Положением о Государственном учете жилищного фонда в Российской Федерации, утвержденным постановлением Правительства РФ от 13 октября 1997 г. № 1301 (ред. от 30 апреля 2009 г.).

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

Включение жилых строений и жилых помещений в жилищный фонд и исключение из жилищного фонда производится в соответствии с жилищным законодательством Российской Федерации (ст. 1, 2).

Учет жилищного фонда в Российской Федерации включает в себя технический учет, официальный статистический учет и бухгалтерский учет.

Основу государственного учета жилищного фонда составляет технический учет, осуществляемый в порядке, установленном нормативными правовыми актами в сфере государственного технического учета и технической инвентаризации объектов капитального строительства.

Технический учет жилищного фонда возлагается на специализированные государственные и муниципальные организации технической инвентаризации – унитарные предприятия, службы, управления, центры, бюро (БТИ) (ст. 3).

Официальный статистический учет жилищного фонда осуществляется Государственным комитетом Российской Федерации по статистике и его территориальными органами на основе обобщения форм федерального государственного статистического наблюдения за жилищным фондом, представленных БТИ, с периодичностью и в сроки, определяемые в ежегодных федеральных программах статистических работ.

Бухгалтерский учет жилищного фонда производится в соответствии с Федеральным законом «О бухгалтерском учете» и иными нормативными правовыми актами (ст. 4, 5, 6).

Государственный технический учет жилищного фонда

Государственный учет жилищного фонда наряду с иными формами его учета предусматривает проведение технического учета жилищного фонда, в том числе его техническую инвентаризацию и техническую паспортизацию с оформлением технических паспортов жилых помещений – документов, содержащих техническую и иную информацию о жилых помещениях, связанную с обеспечением соответствия жилых помещений установленным требованиям (ст. 19 ЖК РФ).

Учет производится в соответствии с Положением «Об организации в Российской Федерации Государственного технического учета и технической инвентаризации объектов капитального строительства», утвержденным постановлением Правительства РФ от 4 декабря 2000 г. № 921 (ред. от 30 апреля 2009 г.).

Первичный государственный технический учет объектов капитального строительства осуществляется по результатам первичной технической инвентаризации. При осуществлении первичного государственного технического учета объектам капитального строительства в установленном порядке присваиваются инвентарный и кадастровый номера.

Государственный технический учет в связи с изменением характеристик объекта капитального строительства осуществляется по результатам технической инвентаризации таких изменений.

По результатам технической инвентаризации на каждый объект капитального строительства оформляется технический паспорт, форма которого и состав включаемых в него сведений устанавливаются Министерством экономического развития Российской Федерации.

В результате осуществления первичного государственного технического учета выдаются кадастровые паспорта расположенных в многоквартирном доме помещений.

Техническая инвентаризация изменений характеристик объекта капитального строительства проводится в случае изменения технических или качественных характеристик объекта капитального строительства (перепланировка, реконструкция, переоборудование, возведение, разрушение, изменение уровня инженерного благоустройства, снос) на основании заявления заинтересованного лица о проведении такой инвентаризации.

По результатам технической инвентаризации выдается кадастровый паспорт, содержащий уточненные сведения о таком объекте (п. 9 Положения).

Технический паспорт является документальной основой для ведения Единого государственного реестра объектов капитального строительства (п. 7 Положения). Объектам учета в установленном порядке присваиваются инвентарный и кадастровый номера.

Техническая инвентаризация объектов учета, находящихся в общей (совместной или долевой) собственности, может проводиться по заявлению любого из собственников.

Учетно-техническая, оценочная и правоустанавливающая документация жилищного фонда, включая технические паспорта, регистрационные книги, копии зарегистрированных документов, сформированные в инвентарные дела, и иные инвентаризационные документы, хранятся в архиве БТИ, а также в объединенном архиве Государственного комитета Российской Федерации по жилищной и строительной политике.

Сведения об объектах учета предоставляются по заявлениям (запросам) в соответствии с установленным порядком.

Технический паспорт квартиры

В многоквартирных домах, введенных в эксплуатацию после 1 марта 2008 г., оформляются технические паспорта (п. 8 Положения).

Технический паспорт квартиры является информационно-техническим документом, содержащим сведения о ее потребительских свойствах, технических характеристиках, позволяющих организовать безопасный ремонт и перепланировку квартиры, а также проживание и использование технического оборудования (отопление, электропроводка и др.). Он необходим при продаже или обмене жилья на вторичном рынке, для регистрации прав собственности на объект недвижимости после совершения сделки купли-продажи, дарения или наследования, при перепланировке жилища.

В техническом паспорте указываются: адрес, год постройки здания, год последнего капитального ремонта, количество этажей, характеристика квартиры (количество комнат, высота потолков), инвентаризационная стоимость, материал стен, материал перекрытий, тип отопления, наличие водопровода, наличие канализации.

Собственники, наниматели и арендаторы квартир при заселении во вновь построенные дома в обязательном порядке обеспечиваются техническими паспортами квартир. В домах сло-

жившейся застройки изготовление и получение технического паспорта квартиры является добровольным.

Чтобы получить паспорт на квартиру, относящуюся к «вторичному» жилищному фонду, нужно заполнить соответствующее заявление, а также представить необходимые документы.

При получении паспорта на квартиру ее обследование обязательно. Для этого собственник должен обеспечить представителю БТИ доступ в помещение и предъявить ему оплаченную квитанцию.

Срока действия у технического паспорта на квартиру нет, но по закону не реже одного раза в 5 лет должна проводиться инвентаризация недвижимости. Если собственник при совершении сделки представит документ, который был заказан более чем 5 лет назад, регистрирующие органы могут отказать в регистрации.

Государственный кадастр недвижимости

С 1 марта 2008 г. вступил в силу Федеральный закон от 24 июля 2007 г. № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости», который установил порядок учета недвижимого имущества в Едином государственном кадастре недвижимости.

В государственном кадастре недвижимости учитываются земельные участки, здания, сооружения, помещения, объекты незавершенного строительства.

Кадастровый учет и ведение государственного кадастра недвижимости осуществляются федеральным органом исполнительной власти, уполномоченным в установленном порядке в области государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, кадастрового учета и ведения государственного кадастра недвижимости (ст. 3).

В кадастр вносятся сведения об уникальных характеристиках объекта недвижимости, а также дополнительные сведения об объекте недвижимости, в частности сведения о ранее присвоенном государственном учетном номере (кадастровом, инвентарном, условном), если такой номер был присвоен до присвоения кадастрового номера в соответствии с Законом № 221-ФЗ, сведения об адресе объекта, вещных правах на него, назначении здания, сооружения или помещения, природных объектах в пределах земельного участка и т. д.

Постановка на учет объекта недвижимости и снятие объекта с учета посредством внесения соответствующих сведений в кадастр осуществляются в связи с образованием или созданием объекта недвижимости, прекращением его существования либо изменением уникальных характеристик объекта или сведений о нем.

При принятии решения об осуществлении кадастрового учета заявителю выдается кадастровый паспорт объекта недвижимости (при постановке на учет такого объекта) или кадастровая выписка об объекте недвижимости (при внесении новых сведений об объекте недвижимости, внесении сведений о части объекта недвижимости, на которую распространяется ограничение вещных прав, а также при снятии объекта недвижимости с учета) (п. 2 ст. 23).

Общедоступные сведения, внесенные в кадастр, предоставляются органом кадастрового учета по запросам любых лиц. За предоставление кадастровых сведений уплачивается государственная пошлина (ст. 14).

Закон обязал орган кадастрового учета размещать на официальном сайте в сети Интернет кадастровые карты, составляющие один из разделов кадастра (п. 4 ст. 13).

До 1 января 2013 г. установлен переходный период, в течение которого положения Закона № 221-ФЗ в отношении государственного учета зданий, сооружений, помещений и объектов незавершенного строительства не применяются.

Государственная регистрация прав на жилые помещения

Право собственности и иные вещные права на жилые помещения подлежат государственной регистрации⁶ (ст. 18 ЖК).

Орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимость и сделок с ней, обязан удостоверить произведенную регистрацию путем выдачи документа либо совершением надписи на документе, представленном для регистрации. Отказ в государственной регистрации права либо уклонение соответствующего органа от регистрации могут быть оспорены в суде.

Порядок государственной регистрации и основания отказа в регистрации устанавливаются в соответствии с Федеральным законом от 21 июля 1997 г. № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним». Закон устанавливает определенные особенности регистрации отдельных видов недвижимого жилого имущества.

Государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним в многоквартирных домах регулируется ст. 23 Закона и ЖК РФ.

Регистрация возникновения, перехода, ограничения (обременения) или прекращения права на жилое или нежилое помещение в многоквартирных домах одновременно является государственной регистрацией неразрывно связанного с ним права общей долевой собственности на общее имущество.

Статья 24 регламентирует порядок государственной регистрации права общей собственности на недвижимое имущество.

Порядок государственной регистрации права собственности на вновь создаваемый объект регламентирует ст. 25.

Государственная регистрация договоров участия в долевом строительстве и прав участников долевого строительства на объекты долевого строительства производится в соответствии со ст. 25.1.

Статьи 25.2 и 25.3 соответственно определяют «особенности государственной регистрации права собственности гражданина на земельный участок, предоставленный для ведения личного подсобного, дачного хозяйства, огородничества, садоводства, индивидуального гаражного или индивидуального жилищного строительства» и «особенности государственной регистрации права собственности на некоторые создаваемые или созданные объекты недвижимого имущества».

Порядок регистрации определяет разд. 3 Закона (ст. 12–21).

Тексты документов, представляемых на государственную регистрацию прав, должны быть написаны разборчиво, наименования юридических лиц – без сокращения и с указанием их мест нахождения. Фамилии, имена и отчества физических лиц, адреса их мест жительства должны быть написаны полностью.

Не подлежат приему на государственную регистрацию прав документы, имеющие подчистки либо приписки, зачеркнутые слова и иные не оговоренные в них исправления, документы, составленные карандашом, а также документы с серьезными повреждениями, не позволяющими однозначно истолковать их содержание.

Орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимость и сделок с ней, обязан предоставлять информацию о произведенной регистрации и зарегистрированных правах любому лицу.

⁶ Норма, регулирующая создание информационной системы, объединяющей государственный кадастр недвижимости на электронных носителях и Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним на электронных носителях, вступает в силу с 1 января 2012 г.

Информация предоставляется в любом органе, осуществляющем регистрацию недвижимости, независимо от места совершения регистрации (п. 4 ст. 131 ГК).

Порядок и процедура предоставления сведений установлены Федеральным законом № 122-ФЗ (ст. 7, 8).

Орган, осуществляющий государственную регистрацию прав, обязан по запросу правообладателя предоставлять ему информацию о лицах, получивших сведения об объекте недвижимого имущества, на который он имеет права.

Органы, осуществляющие государственную регистрацию прав, имеют право предоставлять обобщенную информацию, в том числе аналитическую информацию, полученную на основе сведений, содержащихся в Едином государственном реестре прав, по запросу любого лица, если предоставление такой информации не нарушает права и законные интересы правообладателей.

К обобщенной информации относится также информация об общем количестве прошедших государственную регистрацию сделок с недвижимым имуществом, заключенных на определенной территории за определенный период, обобщенная информация о субъектах таких сделок без идентифицирующих конкретное лицо сведений или об объектах таких сделок, информация о средней цене приобретения прав на недвижимое имущество и другая подобная информация.

Такая информация может размещаться в сети Интернет на официальном сайте федерального органа в области государственной регистрации и официальном сайте органа нормативно-правового регулирования в сфере государственной регистрации прав (п. 4, 6 ст. 7 Закона № 122-ФЗ).

Орган нормативно-правового регулирования в сфере государственной регистрации прав устанавливает порядок предоставления сведений, содержащихся в Едином государственном реестре прав⁷ (п. 7 ст. 7 Закона № 122-ФЗ).

За предоставление сведений, содержащихся в Едином государственном реестре прав, выдачу копий договоров и иных документов, выражающих содержание односторонних сделок, совершенных в простой письменной форме, взимается плата. Размеры платы, порядок ее взимания и возврата устанавливаются органом нормативно-правового регулирования в сфере государственной регистрации прав (п. 1 ст. 8 Закона № 122-ФЗ).

⁷ Приказом Минэкономразвития РФ от 14 мая 2010 г. № 180 утвержден Порядок предоставления сведений, содержащихся в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

Санитарные требования к условиям проживания в жилых помещениях

Постановлением Главного государственного санитарного врача Российской Федерации от 10 июня 2010 г. № 64 утвержден и введен в действие с 15 августа 2010 г. СанПиН 2.1.2.2645-10 «Санитарно-эпидемиологические требования к условиям проживания в жилых зданиях и помещениях». Документ устанавливает обязательные санитарно-эпидемиологические требования к условиям проживания в жилых зданиях и помещениях, которые следует соблюдать при размещении, проектировании, реконструкции, строительстве и эксплуатации жилых зданий и помещений, предназначенных для постоянного проживания.

Требования санитарных правил не распространяются на условия проживания в зданиях и помещениях гостиниц, общежитий, специализированных домов для инвалидов, детских приютов, вахтовых поселков.

Санитарные правила предназначены для граждан, индивидуальных предпринимателей и юридических лиц, деятельность которых связана с проектированием, строительством, реконструкцией и эксплуатацией жилых зданий и помещений, а также для органов, уполномоченных осуществлять государственный санитарно-эпидемиологический надзор.

Контроль за соблюдением требований санитарных правил осуществляется органами, уполномоченными осуществлять государственный санитарно-эпидемиологический надзор в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Документ устанавливает гигиенические требования:

- ◆ к земельному участку;
- ◆ жилым помещениям и помещениям общественного назначения;
- ◆ отоплению, вентиляции, микроклимату и воздушной среде помещений;
- ◆ естественному и искусственному освещению и инсоляции. Устанавливает:
- ◆ допустимые уровни шума;
- ◆ допустимые уровни вибрации;
- ◆ допустимые уровни ультразвука и инфразвука, допустимые уровни электромагнитного излучения, допустимые уровни электромагнитного излучения промышленной частоты 50 Гц;
- ◆ требования к водоснабжению и канализации;
- ◆ требования к удалению бытовых отходов и мусора;
- ◆ требования к содержанию жилых помещений.

Документ включает следующие приложения.

- ◆ Приложение 1. Нормы освещенности придомовых территорий.
- ◆ Приложение 2. Допустимые нормы температуры, относительной влажности и скорости движения воздуха в помещениях жилых зданий.
- ◆ Приложение 3. Допустимые уровни звукового давления в октавных полосах частот, эквивалентных и максимальных уровней звука проникающего шума в помещениях жилых зданий.
- ◆ Приложение 4. Допустимые уровни вибрации в помещениях жилых домов от внутренних и внешних источников.
- ◆ Приложение 5. Допустимые уровни инфразвука для жилых помещений.
- ◆ Приложение 6. Допустимые уровни электромагнитного излучения радиочастотного диапазона в жилых помещениях.

Глава 4 Правила пользования жилыми помещениями

Правительство Российской Федерации постановлением от 21 января 2006 г. № 25 утвердило Правила пользования жилыми помещениями, которые определяют порядок пользования жилыми помещениями государственного и муниципального жилищных фондов, а также принадлежащими гражданам на праве собственности жилыми помещениями в многоквартирных домах.

Право пользования жилым помещением имеют:

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

Пользование жилым помещением осуществляется с учетом соблюдения прав и законных интересов проживающих в жилом помещении граждан и соседей, требований пожарной безопасности, санитарно-гигиенических, экологических и иных требований законодательства.

Переустройство и перепланировка жилого помещения

Условия и порядок переустройства и перепланировки жилого помещения регламентирует гл. 4 (ст. 25–29) ЖК РФ.

Переустройство жилого помещения представляет собой установку, замену или перенос инженерных сетей, санитарно-технического, электрического или другого оборудования, требующие внесения изменения в технический паспорт жилого помещения.

Перепланировка жилого помещения представляет собой изменение его конфигурации, требующее внесения изменения в технический паспорт жилого помещения⁸ (ст. 25 ЖК).

Переустройство и (или) перепланировка жилого помещения проводятся с соблюдением требований законодательства по согласованию с органом местного самоуправления на основании принятого им решения.

Для получения разрешения на проведение переустройства собственник помещения (заявитель) представляет в соответствующий орган установленные ст. 26 ЖК документы. Решение о согласовании или об отказе в согласовании должно быть принято не позднее чем через 45 дней со дня представления указанных документов.

Орган, осуществляющий согласование, выдает или направляет по почте заявителю документ, подтверждающий принятие такого решения. Указанный документ является основанием проведения переустройства и (или) перепланировки жилого помещения (ст. 26 ЖК).

Решение об отказе может быть обжаловано заявителем в судебном порядке (ст. 27 ЖК).

Завершение переустройства и (или) перепланировки жилого помещения подтверждается актом приемочной комиссии (ст. 28 ЖК).

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

Собственник жилого помещения, которое было самовольно (без законного разрешения) переустроено и (или) перепланировано, или наниматель такого жилого помещения по договору социального найма обязан привести такое жилое помещение в прежнее состояние в разумный срок и в порядке, которые установлены органом, осуществляющим согласование.

Если соответствующее жилое помещение не будет приведено в прежнее состояние в указанный срок, суд по иску этого органа принимает решение:

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

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

Орган, осуществляющий согласование, для нового собственника жилого помещения, которое не было приведено в прежнее состояние в установленном порядке, или для собственника такого жилого помещения, являвшегося наймодателем по расторгнутому в установленном порядке договору, устанавливает новый срок для приведения такого жилого помещения в прежнее состояние.

⁸ Об условиях и порядке переоборудования (переустройства, перепланировки) жилых помещений см. Правила и нормы технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденные постановлением Госстроя РФ от 27 сентября 2003 г. № 170.

Если такое жилое помещение не будет приведено в прежнее состояние в указанный срок, то оно подлежит продаже с публичных торгов в установленном порядке (ст. 29 ЖК).

КОММЕНТАРИЙ АВТОРА

Статья 235 ГК РФ, устанавливающая закрытый перечень случаев принудительного изъятия имущества, не предусматривает возможности принудительного изъятия жилого помещения в случае его самовольного переустройства.

О некоторых вопросах, возникших в судебной практике при применении ЖК РФ, см. постановление Пленума Верховного Суда РФ от 2 июля

2009 г. № 14 «О некоторых вопросах, возникших в судебной практике при применении Жилищного кодекса Российской Федерации».

Перевод жилого помещения в нежилое и наоборот

Условия и порядок перевода жилого помещения в нежилое помещение и нежилого помещения в жилое помещение регламентирует гл. 3 (ст. 22–24) ЖК. Перевод допускается с учетом соблюдения требований жилищного законодательства и законодательства РФ о градостроительной деятельности⁹.

Перевод жилого помещения в нежилое помещение не допускается, если доступ к переводимому помещению невозможен без использования помещений, обеспечивающих доступ к жилым помещениям, или отсутствует техническая возможность оборудовать такой доступ к данному помещению, если переводимое помещение является частью жилого помещения либо используется собственником данного помещения или иным гражданином в качестве места постоянного проживания, а также если право собственности на переводимое помещение обременено правами каких-либо лиц.

Перевод квартиры в многоквартирном доме в нежилое помещение допускается только в случаях, если такая квартира расположена на первом этаже указанного дома или выше первого этажа, но помещения, расположенные непосредственно под квартирой, переводимой в нежилое помещение, не являются жилыми.

Перевод нежилого помещения в жилое помещение не допускается, если такое помещение не отвечает установленным требованиям или отсутствует возможность обеспечить соответствие такого помещения установленным требованиям либо если право собственности на такое помещение обременено правами каких-либо лиц (ст. 22 ЖК).

Перевод осуществляется органом местного самоуправления.

Для перевода жилого помещения в нежилое помещение или нежилого помещения в жилое помещение собственник (заявитель) представляет документы, перечисленные в ст. 23 ЖК. Итоговое решение должно быть принято не позднее чем через 45 дней со дня представления указанных документов (ст. 23 ЖК).

Соответствующий документ направляется заявителю по указанному адресу или выдается лично. Одновременно о принятии указанного решения информируются собственники помещений, примыкающих к помещению, в отношении которого принято соответствующее решение¹⁰.

В случае необходимости проведения переустройства и (или) перепланировки переводимого помещения указанный документ должен содержать требование об их проведении, включая перечень работ.

Документ является основанием использования помещения в качестве жилого или нежилого помещения, если для такого использования не требуется проведение его переустройства, и (или) перепланировки, и (или) иных работ.

Выданный документ является основанием проведения соответствующих переустройства и (или) перепланировки с учетом проекта переустройства и (или) перепланировки, представленного заявителем.

Завершение переустройства, и (или) перепланировки, и (или) иных работ подтверждается актом приемочной комиссии, сформированной органом, осуществляющим перевод помещений. Акт должен быть направлен в орган или организацию, осуществляющие государственный учет объектов недвижимого имущества в соответствии с Федеральным законом от 24 июля 2007 г. № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости». Акт приемочной комиссии

⁹ Градостроительный кодекс РФ (Федеральный закон от 29 декабря 2004 г. № 190-ФЗ).

¹⁰ Формы уведомления о переводе (отказе в переводе) жилого (нежилого) помещения в нежилое (жилое) помещение утверждены постановлением Правительства РФ от 10 августа 2005 г. № 502.

подтверждает окончание перевода помещения и является основанием использования переведенного помещения в качестве жилого или нежилого помещения¹¹.

При использовании помещения после его перевода в качестве жилого или нежилого помещения должны соблюдаться требования пожарной безопасности, санитарно-гигиенические, экологические и иные установленные законодательством требования, в том числе требования к использованию нежилых помещений в многоквартирных домах (ст. 23 ЖК).

Решение об отказе должно быть мотивировано и направлено заявителю не позднее чем через три рабочих дня со дня принятия такого решения.

Решение об отказе может быть обжаловано заявителем в судебном порядке (ст. 24 ЖК).

¹¹ Форма документа, подтверждающего принятие решения о согласовании переустройства и (или) перепланировки жилого помещения, утверждена постановлением Правительства РФ от 28 апреля 2005 г. № 266.

Глава 5 Государственный контроль за использованием и сохранностью жилищного фонда

Государственный контроль за использованием и сохранностью жилищного фонда осуществляется в соответствии со ст. 20 ЖК, независимо от формы собственности жилья. Контроль осуществляется органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

Федеральные органы исполнительной власти осуществляют следующие полномочия и функции в сфере государственного контроля за использованием и сохранностью жилищного фонда:

- ◆ принятие нормативных правовых актов по вопросам осуществления государственного контроля;
- ◆ методическое обеспечение органов исполнительной власти субъектов Российской Федерации, осуществляющих функции в сфере государственного контроля;
- ◆ осуществление контроля за исполнением нормативных правовых актов, соответствием жилых домов, многоквартирных домов требованиям энергетической эффективности и требованиям их оснащённости приборами учета используемых энергетических ресурсов, а также за соответствием жилых помещений, качества, объема и порядка предоставления коммунальных услуг установленным требованиям (п. 1 ст. 20 ЖК).

Государственный контроль осуществляется уполномоченными органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации в порядке, установленном Правительством Российской Федерации (п. 2 ст. 20 ЖК).

Государственный контроль осуществляется также органами государственной жилищной инспекции, образованными постановлением Правительства Российской Федерации от 26 сентября 1994 г. № 1086 (ред. от 6 февраля 2006 г.) «О государственной жилищной инспекции в Российской Федерации».

В соответствии с постановлением органы государственной жилищной инспекции осуществляют контроль:

- ◆ за использованием жилищного фонда и придомовых территорий;
- ◆ техническим состоянием жилищного фонда и его инженерного оборудования, своевременным выполнением работ по его содержанию и ремонту в соответствии с действующими нормативно-техническими и проектными документами;
- ◆ обоснованностью устанавливаемых нормативов потребления жилищно-коммунальных услуг;
- ◆ санитарным состоянием помещений жилищного фонда в части, согласованной с соответствующими службами санитарно-эпидемиологического контроля;
- ◆ осуществлением мероприятий по подготовке жилищного фонда к сезонной эксплуатации;
- ◆ рациональным использованием в жилищном фонде топливно-энергетических ресурсов и воды;
- ◆ соблюдением нормативного уровня и режима обеспечения населения коммунальными услугами (отопление, электро-, водо-, газоснабжение и т. д.);
- ◆ соблюдением правил пользования жилыми помещениями и придомовыми территориями;
- ◆ соблюдением порядка и правил признания жилых домов и помещений непригодными для постоянного проживания, а также перевода их в нежилые.

Органы государственной жилищной инспекции наделены широкими полномочиями и имеют большие права.

В случае несогласия граждан, предприятий, организаций, учреждений с решением о приостановлении, ограничении или прекращении их деятельности они могут обжаловать принятое решение в суде или арбитражном суде.

Административные наказания за нарушения жилищного законодательства

Кодексом РФ об административных наказаниях от 30 декабря 2001 г. № 195-ФЗ установлена административная ответственность за нарушения жилищного законодательства:

- ◆ самовольное подключение и использование электрической, тепловой энергии, нефти или газа (ст. 7.19);
- ◆ самовольное подключение к централизованным системам водоснабжения и водоотведения (ст. 7.20);
- ◆ нарушение правил пользования жилыми помещениями (ст. 7.21);
- ◆ нарушение правил содержания и ремонта жилых домов и (или) жилых помещений (ст. 7.22);
- ◆ нарушение нормативов обеспечения населения коммунальными услугами (ст. 7.23).

Уголовная ответственность за нарушения жилищного законодательства

Уголовная ответственность за нарушения жилищного законодательства установлена Уголовным кодексом РФ от 3 июня 1996 г. № 63–ФЗ:

- ◆ нарушение неприкосновенности жилища (ст. 139 УК);
- ◆ прекращение или ограничение подачи электрической энергии либо отключение от других источников жизнеобеспечения (ст. 215.1 УК);
- ◆ приведение в негодность объектов жизнеобеспечения (ст. 215.2 УК).

Разъяснения Министерства регионального развития РФ

Письмом Министерства регионального развития РФ от 14 октября 2008 г. № 26084-СК/14 разъяснен порядок привлечения к административной ответственности за нарушение правил содержания и ремонта жилых домов и (или) жилых помещений (ст. 7.22 КоАП РФ).

Так, ответственность за содержание многоквартирных домов и жилых помещений несут:

- ◆ собственники помещений в многоквартирном доме;
- ◆ организации, осуществляющие управление многоквартирным домом;
- ◆ организации, привлеченные собственниками помещений к выполнению работ по содержанию и ремонту общего имущества дома;
- ◆ жилищно-эксплуатационные организации.

При заключении договора управления многоквартирным домом с управляющей организацией или договора с подрядной организацией к ответственности привлекается лицо, непосредственно виновное в совершении правонарушения. При этом объем ответственности управляющих и подрядных организаций не может быть больше, чем объем обязательств по соответствующему договору.

Управляющая и подрядная организации не отвечают за содержание и ремонт имущества, не входящего в состав общего имущества в многоквартирном доме. Необходимо учитывать, что для включения в договор работ и услуг по содержанию и капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме требуется решение общего собрания собственников помещений. При отсутствии такого решения управляющая или подрядная организация не вправе выполнять указанные услуги и работы и не может отвечать за последствия их невыполнения.

Если управляющая или подрядная организация не имеет возможности для соблюдения правил содержания и ремонта жилых домов, то она не несет ответственности. Например, если управляющая организация предложила собственникам помещений внести в договор изменения о выполнении работ, необходимых для надлежащего содержания общего имущества, а собственники помещений не провели общее собрание или отказались от предложенных изменений, то управляющая организация не несет ответственности за неисполнение этих работ.

Глава 6 Статистика жилищно-коммунального хозяйства

Общие положения

Официальный статистический учет жилищного фонда осуществляется Государственным комитетом Российской Федерации по статистике и его территориальными органами на основе обобщения форм федерального государственного статистического наблюдения за жилищным фондом, представленных БТИ, с периодичностью и в сроки, определяемые в ежегодных федеральных программах статистических работ.

Формы федерального государственного статистического наблюдения за жилищным фондом, методология, порядок и сроки их заполнения и представления разрабатываются и утверждаются Государственным комитетом Российской Федерации по статистике по согласованию с Государственным комитетом Российской Федерации по жилищной и строительной политике.

Показатели технического учета жилищного фонда должны соответствовать показателям официального статистического учета (п. 5 постановления Правительства РФ от 13 октября 1997 г. № 1301).

Статистика жилищно-коммунального хозяйства – отрасль статистики, которая изучает наличие, состав и состояние жилищного фонда, его благоустройство, жилищные условия населения, производственную деятельность предприятий и служб, обеспечивающих население водоснабжением, теплом, газом, гостиницами и другими видами благоустройства населенных пунктов.

Объектом статистического наблюдения в жилищном хозяйстве являются жилые помещения и проживающие в них лица, а также семьи, состоящие на учете для получения жилья и улучшения жилищных условий. Единицей статистического наблюдения в отрасли являются жилищно-эксплуатационные организации, домовладения и отдельные строения.

Формой статистического наблюдения являются годовая, квартальная статистическая отчетность, а также выборочные обследования.

Сводка данных по жилищной статистике производится в целом по России, ее регионам, по городской и сельской местности, по формам собственности.

Показатели, характеризующие жилищные условия населения, формируются на основе форм федерального статистического наблюдения:

- ◆ № 1-жилфонд «Сведения о жилищном фонде»;
- ◆ № 4-жилфонд «Сведения о предоставлении гражданам жилых помещений»;
- ◆ № 1-КР «Сведения о капитальном ремонте жилищного фонда»;
- ◆ № 1-приватизация (жилье) «Сведения о приватизации жилищного фонда»;
- ◆ Порядка заполнения и представления формы федерального государственного статистического наблюдения № 1-жилфонд «Сведения о жилищном фонде», утвержденного постановлением Росстата от 26 июля 2006 г. № 39.

Показатели статистики жилищно-коммунального хозяйства доводятся до сведения граждан в виде печатных изданий – периодических статистических сборников, выпускаемых Государственным комитетом по статистике.

В настоящее время они доступны в Интернете на сайте Федеральной службы государственной статистики www.gks.ru.

Российские статистические сборники

Российский статистический ежегодник содержит в том числе показатели жилищных условий населения: состав и структуру жилищного фонда; показатели жилищно-коммунального хозяйства, благоустройства жилищного фонда. На сайте www.gks.ru доступны электронные версии сборника начиная с 2001 г.

Статистический сборник «Жилищное хозяйство и бытовое обслуживание населения» Росстат выпускает раз в 3 года, издается он с 2002 г. Предпоследний выпуск был в 2007 г., последний – в 2010 г. На сайте доступны все электронные версии сборника начиная с 2002 г.

Основные показатели жилищных условий населения Российской Федерации

На сайте публикуются данные текущего учета по всем основным показателям. Например, представлена информация, характеризующая состав и структуру жилищного фонда.

Основные показатели жилищных условий населения РФ (на конец 2009 г.):

- ◆ жилищный фонд Российской Федерации – 3176,6 млн м²;
- в том числе ветхий и аварийный жилищный фонд – 99,5 млн м²;
- удельный вес ветхого и аварийного жилищного фонда в общей площади всего жилищного фонда – 3,1 %;
- ◆ общая площадь жилых помещений, приходящаяся в среднем на одного жителя, всего – 22,4 м², из нее:
 - в городской местности – 22,1;
 - в сельской местности – 23,1;
- ◆ число квартир, всего – 59,5 млн, из них:
 - однокомнатных – 13,9;
 - двухкомнатных – 23,7;
 - трехкомнатных – 17,3;
 - четырехкомнатных и более – 4,6;
- ◆ средний размер одной квартиры – 52,4 м² общей площади жилых помещений;
 - однокомнатной – 33,3;
 - двухкомнатной – 46,9;
 - трехкомнатной – 62,8;
 - четырехкомнатной и более – 100;
- ◆ удельный вес числа семей, состоявших на учете в качестве нуждающихся в жилых помещениях, в общем числе семей (на конец года) – 5 %;
- ◆ капитально отремонтировано жилых домов за год – 17342 тыс. м² общей площади;
- ◆ приватизировано жилых помещений (с начала приватизации), всего – 27 657 тыс., в процентах от общего числа жилых помещений, подлежащих приватизации – 73,2 %.

На сайте также представлена информация о вводе нового жилья по годам и вводе (по годам) общей площади жилых домов в расчете на 1000 человек населения (табл. 6.1, 6.2).

На сайте департамента жилищной политики и жилищного фонда Москвы (www.housing.mos.ru) представлены статистические данные по жилым строениям Москвы на 1 января 2010 г.

Обеспеченность жилыми помещениями

Чуть более 3 млрд м² составляет сегодня в России объем жилищного фонда. Панельные дома – около 60 % от всего городского фонда, кирпичные – примерно 35 %. Средняя обеспеченность жильем – 22,4 м² на человека.

Годы	Всего построено	В том числе		Удельный вес в общем вводе, %	
		Населением за счет собственных и заемных средств	Жилищно-строительными кооперативами	Жилых домов населения	Жилых домов жилищно-строительных кооперативов
1970	58,6	9,1	4,8	15,5	8,2
1980	59,4	4,0	2,5	6,7	4,2
1990	61,7	6,0	2,9	9,7	4,7
1991	49,4	5,4	2,4	10,9	4,8
1992	41,5	4,9	2,1	11,8	5,0
1993	41,8	5,6	1,9	13,3	4,6
1994	39,2	7,1	1,9	18,2	4,9
1995	41,0	9,0	1,7	22,0	4,2
1996	34,3	10,0	1,4	29,1	4,2
1997	32,7	11,5	1,3	35,2	4,1
1998	30,7	12,1	0,8	39,4	2,5
1999	32,0	13,7	0,7	42,9	2,1
2000	30,3	12,6	0,7	41,6	2,4
2001	31,7	13,1	0,6	41,2	2
2002	33,8	14,2	0,6	41,9	1,7
2003	36,4	15,2	0,5	41,6	1,4
2004	41,0	16,1	0,5	39,2	1,2
2005	43,6	17,5	0,6	40,2	1,4
2006	50,6	20,0	0,6	39,5	1,2
2007	61,2	26,3	0,9	43,0	1,5
2008	64,1	27,4	0,6	42,7	0,9
2009	59,9	28,5	0,5	47,7	0,8

Таблица 6.1. Построено жилья по годам в России (млн м²)

Годы	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009
м ²	207	217	233	252	285	304	355	431	451	422

Таблица 6.2. Ввод (по годам) общей площади жилых домов в расчете на 1 000 человек населения по РФ

Обеспеченность жильем в России очень низкая. Она меньше в два раза, чем в Европе, и более чем в три раза по сравнению с США. На одного человека в США приходится 65 м², в Европе – свыше 40. При этом значительную долю в России составляет ветхое и аварийное жилье. По данным Госстроя, сегодня более 3 % населения страны проживают в ветхом или аварийном жилье, почти половина жилого фонда – это устаревшие, обветшавшие, давно не ремонтировавшиеся дома.

Потребность в новом жилье чрезвычайно высока: специалисты считают, что почти 80 % населения России нуждаются в улучшении жилищных условий.

Нужны не обещания, а реальные квадратные метры. Новое жилье в дефиците даже на региональном рынке, где есть и земля, и рабочие руки, и строительные материалы. Построенных квартир эконом-класса не хватает даже тем, кто готов платить наличными. Увы, это печальные последствия социалистической системы хозяйствования, перестройки, неэффективной системы управления, созданной «демократами». К этому, конечно, можно добавить мировой финансово-экономический кризис.

В последнее время наметилась тенденция увеличения объемов жилищного строительства: в 2006 г. в России было построено около 50 млн м² жилья, в 2010 г. планировалось построить около 80 млн м². Много это или мало? Например, в достаточно хорошо обеспеченной

жильем Европе ежегодно строится жилья по 1 м² на человека, а в сверхобеспеченных США – по 2 м².

Однако даже этим, не слишком амбициозным планам не суждено было реализоваться. России с ее населением, чтобы хотя бы не увеличивать темп отставания от европейских стран, нужно ежегодно строить не менее 140 млн м² жилья.

Критерии доступности жилья

Проблему доступности жилья рассматривают обычно с точки зрения возможности приобретения его в собственность, и в этом направлении имеется немало методических проработок и информационных материалов.

В мировой практике используют, как правило, следующие критерии доступности жилья:

- ◆ срок (количество лет), в течение которого средней семье придется копить на среднюю же квартиру;
- ◆ соотношение стоимости квартиры и средней зарплаты в соответствующей местности.

Это так называемый индекс доступности жилья.

Он определяется как отношение средней рыночной стоимости стандартной квартиры (общей площадью 54 м²) к среднему годовому доходу семьи (три человека). Индекс показывает время, за которое среднестатистическая семья может накопить средства для приобретения квартиры, откладывая все свои доходы;

◆ доля населения, которая может купить квартиру, воспользовавшись ипотечным кредитом.

По всем этим критериям Россия значительно (почти вдвое) отстает от так называемых развитых стран. Для Москвы эти показатели выглядят вообще удручающе. По данным Московской ассоциации риелторов, московской семье нужно около 12 лет не есть, не пить, не одеваться, не тратить ни рубля на другие потребности, чтобы накопить деньги на самую скромную однокомнатную квартиру. Индекс доступности жилья составляет в Москве около 12 лет, притом что в других, как мы обычно говорим, развитых странах этот показатель находится в пределах 5 лет.

В Подмоскovie ситуация не намного лучше. Средняя цена квадратного метра превышает средний доход в шесть раз. Индекс доступности жилья – более 8,5 года. Рост доходов не успевает догнать цены, в связи с этим жилье становится предметом роскоши для 95 % населения.

Введение ипотеки не решило проблему: по подсчетам специалистов Московской ассоциации риелторов, средней семье придется выплачивать кредит за самое дешевое жилье 33 года, с учетом того что банки обычно рассчитывают платежи, исходя из 30–40 % дохода семьи.

Для москвичей в соответствии с постановлением Правительства Москвы от 23 января 2007 г. № 24-ПП «индекс доступности жилья определяется как отношение средней рыночной стоимости стандартной квартиры площадью 54 м² к среднему годовому доходу семьи (три человека) за вычетом величины прожиточного минимума. Он показывает время, за которое семья может накопить средства для приобретения квартиры, откладывая все доходы, превышающие минимальные средства, тратящиеся на питание и удовлетворение базовых потребностей.

Планировалось, что реализация мер, направленных на повышение доступности жилья для москвичей, приведет к установлению в конце 2010 г. среднего значения индекса доступности жилья 7 лет, а срок «состояния в очереди на социальное жилье» не будет превышать 10 лет.

Однако жизнь в очередной раз опровергла эти радужные расчеты: количество граждан, состоящих на жилищном учете на получение социального жилья, с 2000 г. практически не уменьшилось, а индекс доступности жилья увеличился с 7,1 в 2000 г. до почти 10 в 2007 г. и 12 в 2010 г.

Нестандартные условия проживания

В отдельную категорию можно отнести людей, проживающих в жилищах, не подходящих под официальное определение «жилое помещение» и не зарегистрированных в качестве таковых. Таким «жильем» могут быть:

- ◆ подвалы, сараи, чердаки, автотранспортные средства;
- ◆ «вагончики», бытовки, установленные на месте работы, или просто производственные помещения;
- ◆ списанные с баланса дома, предназначенные под снос, нелегально занятые дома и т. д.

Как правило, в таких «жилых помещениях» селятся приезжие гастарбайтеры, работающие на стройках, рынках дворниками, разнорабочими в разных российских городах, особенно крупных.

Легализуются они достаточно просто: регистрируются (с помощью соответствующего ООО) в «резиновом» доме, получают койко-место в ночлежке – и вперед, на работу.

В СМИ периодически появляются материалы, рассказывающие о таких ночлежках-муравейниках. Например, в газете «Комсомольская правда» от 28 августа 2008 г. вышла статья журналистки Евгении Супрычевой «Как я выселяла гастарбайтеров из подвала своего дома». В газете «Московский комсомолец» также был большой материал, посвященный данной теме, и т. д.

Где эти «места проживания», сколько этих мест, сколько там жильцов, статистика не знает: никто их не считал. Заинтересованные лица стараются не уделять этим данным излишнего внимания. Недаром МВД и органы Федеральной миграционной службы не могут назвать точную цифру работающих в России гастарбайтеров, причем речь идет о разбежке в несколько миллионов человек. Скорее всего, в наведении порядка никто не заинтересован, поскольку эксплуатация гастарбайтеров и сдача внаем «некондиционного» и неучтенного жилья превратилась в неплохой бизнес для различного рода чиновников и должностных лиц. Об этом пишут СМИ, об этом знают практически все.

Глава 7 Жилищные стандарты, нормы и нормативы

Нормативы потребительской корзины

Федеральный закон от 31 марта 2006 г. № 44-ФЗ (ред. от 8 декабря 2010 г.) «О потребительской корзине в целом по Российской Федерации» установил следующие нормативы потребления жилищно-коммунальных услуг (табл. 7.1).

Таблица 7.1. Нормативы потребления жилищно-коммунальных услуг

Наименование	Объем потребления (в среднем на одного человека)
Жилые	18 м ² общей площади
Центральное отопление	6,7 Гкал в год
Холодное и горячее водоснабжение и водоотведение	285 л в сутки
Газоснабжение	10 м ³ в месяц
Электроэнергия	50 кВт/ч в месяц

Федеральный закон от 8 декабря 2010 г. № 332-ФЗ продлил действие установленных нормативов до 2012 г.

Учетная норма площади жилого помещения

Учетной нормой площади жилого помещения является минимальный размер площади жилого помещения, исходя из которого определяется уровень обеспеченности граждан общей площадью жилого помещения в целях их принятия на учет в качестве нуждающихся в жилых помещениях (п. 4 ст. 50 ЖК).

Учетная норма устанавливается органом местного самоуправления. Размер такой нормы не может превышать размер нормы предоставления, установленной данным органом (п. 5 ст. 50 ЖК).

Федеральными законами, указами Президента Российской Федерации, законами субъектов Российской Федерации, устанавливающими

порядок предоставления жилых помещений по договорам социального найма указанным в ч. 3 ст. 49 ЖК категориям граждан, данным категориям граждан могут быть установлены иные учетные нормы (п. 6 ст. 50 ЖК).

В Москве учетная норма установлена в размере 10 м² площади жилого помещения для отдельных квартир и в размере 15 м² площади жилого помещения для квартир, жилые помещения в которых предоставлены по решениям уполномоченных органов исполнительной власти Москвы разным семьям (п. 3, 4 ст. 9 закона г. Москвы № 29).

Норма предоставления площади жилого помещения по договору социального найма

Нормой предоставления площади жилого помещения по договору социального найма является минимальный размер площади жилого помещения, исходя из которого определяется размер общей площади жилого помещения, предоставляемого по договору социального найма (п. 1 ст. 50 ЖК).

Норма предоставления устанавливается органом местного самоуправления в зависимости от достигнутого в соответствующем муниципальном образовании уровня обеспеченности жилыми помещениями, предоставляемыми по договорам социального найма, и других факторов (п. 2 ст. 50 ЖК).

Федеральными законами, указами Президента Российской Федерации, законами субъектов Российской Федерации, устанавливающими порядок предоставления жилых помещений по договорам социального найма указанным в ч. 3 ст. 49 ЖК категориям граждан, данным категориям граждан могут быть установлены иные нормы предоставления (п. 3 ст. 50 ЖК).

В Москве норма предоставления площади жилого помещения составляет 18 м² на одного человека. При предоставлении жилого помещения одиноко проживающему гражданину норма предоставления площади жилого помещения может быть превышена с учетом конструктивных особенностей жилого помещения, но не более чем в два раза. Размер площади жилого помещения, предоставляемого на семью данного состава и численности, составляет:

- ◆ на семью, состоящую из супругов, – однокомнатная квартира площадью от 36 до 44 м²;
- ◆ на семью, состоящую из двух граждан, не являющихся супругами, – двухкомнатная квартира площадью от 36 до 50 м²;
- ◆ на семью из трех граждан, в составе которой есть супруги, – двухкомнатная квартира площадью от 54 до 62 м²;
- ◆ на семью из трех граждан, в составе которой нет супругов, – трехкомнатная квартира площадью от 62 до 74 м²;
- ◆ на семью из четырех и более граждан – жилое помещение площадью по 18 м² на одного члена семьи.

Семьям, в составе которых имеются больные, страдающие тяжелыми формами некоторых хронических заболеваний, перечень которых установлен федеральным законодательством, предоставляются жилые помещения, позволяющие выделить в пользование таким лицам отдельное изолированное жилое помещение в квартире. Не подлежат удовлетворению требования о предоставлении дополнительной площади, если они обеспечены отдельным изолированным жилым помещением в квартире.

Жителям Москвы, страдающим заболеваниями опорно-двигательного аппарата, а также инвалидам, семьям, имеющим детей-инвалидов, которым по заключению лечебных учреждений либо в соответствии с их индивидуальной программой реабилитации рекомендовано проживание в жилых помещениях, отвечающих требованиям индивидуальной программы реабилитации, жилые помещения предоставляются в специально построенных домах либо в жилых помещениях, отвечающих требованиям индивидуальной программы реабилитации (п. 4–6 ст. 20 закона Москвы № 29).

Закон Москвы № 29 установил ряд норм и стандартов ЖКХ:

- ◆ перечень стандартов, которым должны соответствовать благоустроенные жилые помещения в г. Москве (приложение 1);

◆ перечень правовых актов, дающих гражданам, страдающим тяжелыми формами некоторых хронических заболеваний, право на дополнительную площадь по состоянию здоровья (приложение 2);

◆ нормативные правовые акты, устанавливающие перечень тяжелых форм хронических заболеваний, при которых невозможно совместное проживание в одной квартире граждан, признанных в установленном порядке нуждающимися в жилых помещениях (приложение 2.1);

◆ размер субсидий для граждан, состоящих на учете нуждающихся, в улучшении жилищных условий (приложение 3, табл. 1 и 2). Размер субсидии на приобретение жилого помещения определяется исходя из следующих размеров площади жилого помещения (п. 5 ст. 31 закона Москвы № 29):

◆ 18 м² на одного гражданина;

◆ 36 м² на одиноко проживающего в занимаемом жилом помещении гражданина или единственного гражданина, состоящего на учете, проживающего в составе семьи в жилом помещении;

◆ 50 м² на двух граждан;

◆ 70 м² на трех граждан;

◆ 85 м² на четырех граждан;

◆ по 18 м² на пятерых и более граждан.

В Московской области нормативы устанавливаются распоряжениями муниципальных властей. Например, муниципальное образование (МО) «Город Дзержинский» решением Совета депутатов от 1 декабря 2005 г. № 8/22 установило учетную норму не более 9 м² общей площади, а норму предоставления — 16 м² общей площади. МО «Коломенский район» постановлением Совета депутатов от 21 октября 2005 г. № 77 установило учетную норму в размере 8 м², а норму предоставления — в размере от 14 до 18 м². В МО «Ступинский район» Совет депутатов решением от 28 июля 2005 г. № 793/521 установил норму предоставления 12 м² и т. д.

Жилые помещения в общежитиях предоставляются из расчета не менее 6 м² жилой площади на одного человека (п. 1 ст. 105 ЖК).

Стандарты стоимости жилья

Министерство регионального развития определило, сколько может стоить квадратный метр жилья, приобретаемого в рамках Федерального закона «О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства» в 2011 г. Так, для Ленинградской области и Санкт-Петербурга «квадрат» оценили в 30 тыс. руб. Для других регионов Северо-Западного федерального округа установлена следующая стоимость: Ненецкий автономный округ – 30 тыс. руб., Карелия – 30 тыс. руб., Калининградская область – 30 тыс. руб., Коми – 30 тыс. руб., Псковская область – 28,9 тыс. руб., Архангельская область – 28,75 тыс. руб., Вологодская область – 28,55 тыс. руб., Новгородская область – 27 тыс. руб., Мурманская область – 25,2 тыс. руб.

Распоряжением Министерства экономики Московской области от 28 декабря 2010 г. № 102-РМ «Об утверждении предельной стоимости 1 м² общей площади жилья в Московской области на I квартал 2011 г.» на территории Московской области закреплена предельная стоимость квадратного метра общей площади жилья в разрезе муниципальных образований субъекта РФ на I квартал 2011 г. Указанная величина подлежит использованию в качестве предельной цены приобретения жилья за счет средств регионального бюджета, выкупной цены единицы общей площади жилых помещений в аварийных многоквартирных домах и предельной цены помещений, приобретаемых для предоставления взамен изымаемых.

Федеральные стандарты оплаты жилого помещения и коммунальных услуг

В целях определения размера межбюджетных трансфертов, выделяемых из федерального бюджета бюджетам субъектов Российской Федерации, в том числе для оказания финансовой помощи по оплате жилых помещений и коммунальных услуг, Правительство Российской Федерации постановлением от 29 августа 2005 г. № 541 (ред. от 16 декабря 2006 г.) установило следующие федеральные стандарты оплаты жилого помещения и коммунальных услуг:

- ♦ федеральный стандарт уровня платежей граждан в размере 100 % экономически обоснованных затрат на содержание и ремонт жилого помещения и предоставление коммунальных услуг;

- ♦ федеральный стандарт максимально допустимой доли собственных расходов граждан на оплату жилого помещения и коммунальных услуг в совокупном доходе семьи в размере 22 %;

- ♦ федеральный стандарт социальной нормы площади жилого помещения в размере 18 м² общей площади жилья на одного гражданина;

- ♦ федеральный стандарт предельной стоимости предоставляемых жилищно-коммунальных услуг (содержание и текущий ремонт жилого помещения, теплоснабжение, горячее и холодное водоснабжение, водоотведение, электроснабжение и газоснабжение) на 1 м² общей площади жилья в месяц. Указанный федеральный стандарт используется только для определения объема субвенций, предоставляемых бюджетам субъектов Российской Федерации из Федерального фонда компенсаций на предоставление мер социальной поддержки по оплате жилищно-коммунальных услуг отдельным категориям граждан;

- ♦ федеральный стандарт стоимости капитального ремонта жилого помещения на 1 м² общей площади жилья в месяц.

Размеры федеральных стандартов, указанных в предпоследнем и последнем пунктах, ежегодно устанавливаются Правительством Российской Федерации в среднем по РФ, а также по субъектам РФ.

Федеральные стандарты оплаты жилья на 2011–2013 гг

Правительство РФ постановлением от 28 сентября 2010 г. № 768 утвердило Федеральные стандарты оплаты жилого помещения и коммунальных услуг по Российской Федерации в целом и по субъектам Федерации на 2011–2013 гг.

В целом по РФ федеральный стандарт предельной стоимости предоставляемых жилищно-коммунальных услуг на 1 м² общей площади в месяц составит:

- ♦ на 2011 г. – 81,2 руб., рост на 12,4 %;
- ♦ в 2012 г. – 88,3 руб., рост на 8,7 %;
- ♦ в 2013 г. – 96,0 руб., рост на 8,7 %.

В приложении 2 к постановлению приведены стандарты для каждого субъекта Федерации.

Федеральный стандарт стоимости капитального ремонта жилого помещения на 1 м² общей площади в месяц составит:

- ♦ на 2011 г. – 5,6 руб., рост на 7 %;
- ♦ в 2012 г. – 6,1 руб., рост на 8,7 %;
- ♦ в 2013 г. – 6,6 руб., рост на 8,2 %.

Приказом Федеральной службы по тарифам от 28 октября 2010 г. № 267-Э/2 установлены предельные индексы максимально возможного увеличения действующих тарифов на водоснабжение, водоотведение и очистку сточных вод на 2011 г. Индексы определены в среднем по субъектам Российской Федерации и применяются к тарифам с учетом надбавок к ним.

Наибольший рост стоимости названных услуг (20 %) предусмотрен в Белгородской, Волгоградской, Калужской, Мурманской, Рязанской и Сахалинской областях, Ненецком автономном округе, Республике Марий Эл, Красноярском и Камчатском краях, г. Байконуре. Наименьшее увеличение (10 %) ожидает Кемеровскую область. В Москве и Московской области тарифы возрастут на 18 %, Санкт-Петербурге – на 19 %, Твери – на 17,1 %, Ленинградской области – 14,9 %.

Новая методика расчета предельных индексов изменения размера платы граждан за коммунальные услуги

Приказом Министерства регионального развития Российской Федерации от 23 августа 2010 г. № 378 утверждены новые методические указания по расчету предельных индексов изменения размера платы граждан за коммунальные услуги. Уже с 2011 г. регионы должны будут рассчитывать тарифы ЖКХ для населения, исходя из новых правил.

Как пояснили разработчики, суть методики состоит в том, чтобы сделать коммунальные платежи более щадящими для населения, но не заставлять коммунальщиков «ходить с протянутой рукой».

Сегодня зачастую жители старых домов из-за ветхости коммунальных сетей вынуждены платить за услуги ЖКХ больше, нежели жители новостроек. Авторы методики обещают устранить это противоречие. При расчете тарифов будут учитываться количество жильцов, наличие приборов учета, а также возраст дома. Правда, разработчики оговариваются, что при проведении перерасчетов в соответствии с новыми правилами вряд ли жильцы многоэтажек станут платить меньше, но и существенного повышения квартплаты быть не должно. Там же, где платежи будут выше нынешних, должен активнее работать механизм жилищных субсидий.

Стандарты Москвы, применяемые при определении субсидий на оплату услуг ЖКХ

В соответствии с законом г. Москвы от 1 ноября 2006 г. № 54 «О стандартах г. Москвы, применяемых при определении прав граждан на предоставление субсидий на оплату жилого помещения и коммунальных услуг» при расчете размера субсидии используются следующие стандарты:

♦ стандарт нормативной площади жилья: 33 м² жилой площади для одиноко проживающего гражданина, 42 м² для семьи из двух человек и по 18 м² жилья на каждого члена семьи для семей из трех и более человек;

♦ стандарт стоимости жилищно-коммунальных услуг.

Эти нормативы ежегодно утверждаются московским правительством. Стандарт стоимости жилищно-коммунальных услуг на 2011 г. определен постановлением правительства Москвы от 28 декабря 2010 г. № 1085-ПП. Для одиноко проживающего гражданина он составляет 2136 руб. 73 коп. в месяц (в 2010 г. – 1876 руб. 77 коп.); для семьи, состоящей из двух человек, – 1733 руб. 61 коп. в месяц на каждого члена семьи (в 2010 г. – 1523 руб. 4 коп.); для семьи, состоящей из трех и более человек, – 1637 руб. 58 коп. в месяц на каждого члена семьи (в 2010 г. – 1438 руб. 92 коп.).

Стандарт максимально допустимой доли расходов граждан на оплату жилья и коммунальных услуг

По федеральному законодательству на субсидию имеют право те, кто в месяц тратит на оплату жилья более 22 % своего совокупного дохода. Московский закон устанавливает более дифференцированный подход:

- ◆ при среднедушевом доходе семьи от 800 до 2000 руб. в месяц стандарт максимально допустимой доли расходов граждан на оплату жилья и коммунальных услуг составляет 3 % от совокупного дохода семьи;

- ◆ при среднедушевом доходе от 2000 до 2500 руб. – 6 %;

- ◆ при среднедушевом доходе свыше 2500 руб. – 10 %.

Если же доход на каждого члена семьи меньше 800 руб., то за услуги ЖКХ в пределах нормативной площади жилого помещения и нормативов потребления коммунальных услуг плата вообще не взимается.

Глава 8 Государственные целевые программы в области жилищной политики и жилищного строительства

Федеральная целевая программа «Жилище»

В 2010 г. закончилось действие Федеральной целевой программы на 2002–2010 гг., принятой постановлением Правительства Российской Федерации от 17 сентября 2001 г. № 675 и переутвержденной постановлением Правительства от 31 декабря 2005 г. № 865, с учетом того что цели и задачи программы определяются целями и задачами приоритетного Национального проекта «Доступное и комфортное жилье – гражданам России».

К сожалению, многие цели этой программы не были достигнуты. Однако, как известно, лучшим итогом любой невыполненной программы является принятие новой программы. Поэтому новая федеральная целевая программа «Жилище» на 2011–2015 гг. утверждена постановлением Правительства РФ от 17 декабря 2010 г. № 1050.

Перечень подпрограмм и мероприятий:

- ◆ подпрограмма «Модернизация объектов коммунальной инфраструктуры»;
- ◆ подпрограмма «Обеспечение жильем молодых семей»;
- ◆ подпрограмма «Выполнение государственных обязательств по обеспечению жильем категорий граждан, установленных федеральным законодательством»;
- ◆ подпрограмма «Стимулирование программ развития жилищного строительства субъектов Российской Федерации»;
- ◆ мероприятия по обеспечению жильем отдельных категорий граждан;
- ◆ мероприятия по поддержке платежеспособного спроса на жилье, в том числе с помощью ипотечного жилищного кредитования, включая предоставление государственных гарантий Российской Федерации по заимствованиям открытого акционерного общества «Агентство по ипотечному жилищному кредитованию» на поддержку системы рефинансирования ипотечного жилищного кредитования;
- ◆ научно-исследовательские работы.

Важнейшие целевые индикаторы и показатели:

- ◆ годовой объем ввода жилья в 2015 г. – 90 млн м² общей площади;
- ◆ количество семей граждан, относящихся к категориям, установленным федеральным законодательством, улучшивших жилищные условия в 2011–2015 гг., – 86,9 тыс. семей;
- ◆ количество молодых семей, улучшивших жилищные условия (в том числе с использованием ипотечных кредитов и займов) при оказании содействия за счет средств федерального бюджета, бюджетов субъектов Российской Федерации и местных бюджетов в 2011–2015 гг., – 172 тыс. семей.

Национальный проект «Доступное и комфортное жилье – гражданам России»

Направления, основные мероприятия и параметры Национального проекта «Доступное и комфортное жилье – гражданам России» утверждены президиумом Совета при Президенте Российской Федерации по реализации приоритетных национальных проектов (от 21 декабря 2005 г., протокол № 2).

На первом этапе (2005–2007 гг.) проект включал четыре направления:

- ◆ «Повышение доступности жилья»;
- ◆ «Увеличение объемов ипотечного жилищного кредитования»;
- ◆ «Увеличение объемов жилищного строительства и модернизация объектов коммунальной инфраструктуры»;
- ◆ «Выполнение государственных обязательств по предоставлению жилья категориям граждан, установленных федеральным законодательством».

Механизмами реализации проекта являются федеральная целевая программа «Жилище» и предоставление субвенций субъектам Российской Федерации за счет средств Федерального фонда компенсаций на обеспечение жильем ветеранов, инвалидов и семей, имеющих детей-инвалидов.

В 2008 г. была подготовлена программа реализации проекта на 2009–2012 гг. Основными направлениями проекта продекларированы:

- ◆ развитие массового жилищного строительства;
- ◆ государственная поддержка спроса на рынке жилья;
- ◆ повышение качества жилищного фонда, жилищных и коммунальных услуг.

Для реализации Национального проекта создана Комиссия по развитию рынка доступного жилья при Совете по реализации национальных приоритетных проектов и демографической политике при Президенте РФ.

Комиссия анализирует разработанные планы и дает рекомендации и пошаговый план действий для федеральных, местных властей, естественных монополий, застройщиков, финансовых институтов и т. д. Комиссия стремится разработать такой механизм торгов, который позволит сломать региональный монополизм. Предполагается задействовать систему электронных торгов.

Руководство Министерства регионального развития, в свою очередь, определило два основных вектора развития стройкомплекса в России. Один из них – инерционный – предусматривает реализацию госпрограммы теми механизмами, которые уже имеются. Второй путь – приоритетный. Он заключается в том, что жилье сегментируется в зависимости от возможностей покупателя. Кроме того, разрабатываются принципиально новые схемы господдержки, например в виде по-настоящему доступной ипотеки.

Еще одним немаловажным моментом должна стать аренда «под сенью» государства, вплоть до налоговых льгот, распространяющихся на тех, кто живет в «наемной» квартире.

Министерство оформило этот приоритетный путь в виде Стратегии массового строительства жилья до 2025 г... Чиновники считают, что через 15–17 лет более 80 % россиян смогут приобрести жилье в собственность, остальные получат возможность арендовать его по доступным ценам.

Большой упор в Стратегии делается на строительство жилья для социального найма, в котором, по подсчетам Министерства регионального развития, нуждаются более 30 % граждан. Предусматривается развитие строительного рынка и оказание помощи бизнесу, например, в виде предоставления долгосрочных кредитов на строительство.

Итогом должно стать повышение темпов строительства до 209,7 млн м² в год (против нынешних 56,3 млн м²).

Загородное малоэтажное строительство

В последнее время в связи с ограниченным предложением и высоким спросом на жилье цены на квартиры растут невиданными темпами. Между тем исследования показывают: всего лишь 10–12 % российских семей имеют уровень дохода, достаточный для приобретения жилья. У остальных 90 % граждан нет возможности купить квартиру даже с помощью ипотечного кредита.

Малоэтажное загородное строительство не только становится все более очевидной альтернативой городской квартире, но и способно в значительной степени формировать рынок доступного жилья. Современные загородные дома могут быть более комфортны, чем городская квартира, обладают они и рядом других преимуществ. Главное – цена одного квадратного метра малоэтажного дома за пределами МКАД в 2–2,5 раза ниже цены квартиры на окраине Москвы. Отсутствие соседей, независимость, возможность чувствовать себя хозяином своего дома, экология – дополнительные факторы, привлекающие все большее число горожан. Есть все основания прогнозировать развитие доступного малоэтажного загородного строительства. Однако для значительного увеличения объема вводимых в эксплуатацию квадратных метров загородного жилья и повышения его доступности требуется объединить усилия и опыт всех участников строительного процесса.

Власти продолжают строить оптимистические планы: 36,6 м² жилья придется на каждого россиянина в 2025 г. Такую цифру и другие не менее обнадеживающие показатели озвучил в сентябре 2007 г. исполняющий обязанности Министра регионального развития Владимир Яковлев. Для сравнения: в 2006 г. среднее количество введенного жилья составило 0,35 м² на человека. При этом Московская область приближается к 1 м² на человека, а в других регионах России масштабы застройки не превышали 0,01 м² на душу населения (это меньше площади стандартной фотографии 101 15).

Федеральная целевая программа «Социальное развитие села до 2012 г»

Постановлением от 3 декабря 2002 г. № 858 (ред. от 5 марта 2008 г.) Правительство Российской Федерации утвердило федеральную целевую программу «Социальное развитие села до 2012 г.».

В целях улучшения жилищных условий граждан, проживающих в сельской местности и не обладающих достаточными собственными средствами, Программа предусматривает:

- ◆ формирование финансовых, организационных и кредитно-финансовых механизмов строительства (приобретения) жилья, включая механизмы ипотечного жилищного кредитования;

- ◆ создание механизмов, способствующих привлечению внебюджетных средств в жилищное строительство в сельской местности.

Средства федерального бюджета выделяются на безвозвратной основе бюджетам субъектов Российской Федерации на условиях софинансирования, осуществляемого в порядке межбюджетных отношений.

Реализация этих мероприятий позволит:

- ◆ улучшить жилищные условия более 210 тыс. сельских семей и повысить уровень коммунального обустройства жилья в сельской местности;

- ◆ сформировать систему ипотечного жилищного кредитования в сельской местности на базе государственных стандартов, разрабатываемых для создания системы ипотечного жилищного кредитования граждан, постоянно проживающих в сельской местности, порядок выдачи и погашения ипотечных жилищных кредитов, их обслуживания, а также механизм их рефинансирования;

- ◆ привлечь для финансового обеспечения внебюджетные источники финансирования.

Постановлением Правительства Российской Федерации от 5 марта 2008 г. № 144 утверждены Правила предоставления за счет средств федерального бюджета субсидий бюджетам субъектов РФ на проведение мероприятий по улучшению жилищных условий граждан, проживающих в сельской местности.

Государственные программы, реализуемые Министерством регионального развития

Федеральные целевые и государственные программы являются эффективным инструментом реализации государственной экономической и социальной политики, особенно при решении долгосрочных задач и реализации крупных инфраструктурных проектов. Министерством регионального развития России реализуются следующие госпрограммы:

- ◆ Государственная программа по оказанию содействия добровольному переселению в Российскую Федерацию соотечественников, проживающих за рубежом (2006–2012 гг.). Цель программы – объединение потенциала российских соотечественников, проживающих за рубежом и желающих переселиться в Российскую Федерацию, с потребностями развития российских регионов, в том числе создание организованных миграционных потоков с учетом демографического и социально-экономического положения субъектов Российской Федерации;

- ◆ федеральная целевая программа «Социально-экономическое развитие Республики Ингушетия на 2010–2016 гг.». Утверждена постановлением Правительства Российской Федерации от 24 декабря 2009 г. № 1087.

В реализации программы участвуют 12 государственных заказчиков: федеральные Минрегион, Минсельхоз, Минкультуры, Минпромторг, Минздравсоцразвития, Минспорттуризм, Минэнерго, Роспотребнадзор, Росаэронавигация, Рособразование, Росмолодежь, Россвязь;

- ◆ федеральная целевая программа «Социально-экономическое развитие Чеченской Республики на 2008–2011 гг.». Утверждена постановлением Правительства Российской Федерации от 15 июля 2008 г. № 537. В реализации программы участвуют федеральные Минрегион, Минкультуры, Минсельхоз, Минспорттуризм, Минпромторг, Минздравсоцразвития, МВД, МЧС, Минобороны, Роспотребнадзор, Росавтодор, Рособразование, Роспечать, Россвязь, Рослесхоз, Росстат, ФССП, Росгидромет, ФСИН, ФСБ, Росводресурсы, Росавиация, Генеральная прокуратура;

- ◆ федеральная целевая программа «Юг России (2008–2012 гг.)». Утверждена постановлением Правительства Российской Федерации от 14 января 2008 г. № 10. В реализации программы участвуют федеральные Минрегион, Минсельхоз, Минздравсоцразвития, Роспотребнадзор, Рособразование, Росрыболовство, Росавтодор, Минэнерго, Ростуризм;

- ◆ Федеральная целевая программа развития Калининградской области на период до 2014 г. Утверждена постановлением Правительства Российской Федерации от 7 декабря 2001 г. № 866. В реализации программы участвуют федеральные Минэнерго, Минрегион, Минкультуры, Минздравсоцразвития, Минспорттуризм, Минсельхоз, Рособразование, Росавтодор, Росархив, Россвязь;

- ◆ федеральная целевая программа «Социально-экономическое развитие Курильских островов (Сахалинская область) на 2007–2015 гг.». Утверждена постановлением Правительства Российской Федерации от 9 августа 2006 г. № 478. Государственный заказчик-координатор – Министерство регионального развития Российской Федерации.

Подробно ознакомиться с указанными программами можно на сайте Министерства регионального развития России по адресу www.minregion.ru.

Жилищные программы г. Москвы

В каждом регионе Российской Федерации действуют региональные жилищные программы, развивающие и расширяющие федеральные жилищные программы. Например, департамент жилищной политики и жилищного фонда г. Москвы осуществляет региональные жилищные программы. Важнейшие из направлений деятельности следующие:

- ◆ реализация Концепции формирования в г. Москве сети бездотационных домов для предоставления жилых помещений гражданам по договорам найма;
- ◆ реализация программы «Социальная ипотека»;
- ◆ реализация задачи формирования, развития и обслуживания малоэтажного жилищного фонда, предназначенного для решения жилищных проблем многодетных семей;
- ◆ предоставление субсидии для приобретения или строительства жилого помещения;
- ◆ оказание организационных и консультационных услуг собственникам и нанимателям жилых помещений по оформлению договоров по предоставлению в пользование жилых помещений, находящихся в собственности г. Москвы или физических лиц, а также услуг по управлению сдаваемыми внаем и поднаем жилыми помещениями;
- ◆ обеспечение полноты и своевременности получения платы за пользование жилым помещением. При этом гражданам предоставляется гарантия юридической чистоты сделок с недвижимостью в жилищной сфере, совершаемых при участии ГУП г. Москвы «Московский городской центр арендного жилья»;
- ◆ предоставление гражданам, признанным нуждающимися в улучшении жилищных условий, компенсации по возмещению расходов, связанных с оплатой найма (поднайма) жилого помещения;
- ◆ реализация третьего этапа Московской программы «Молодой семье – доступное жилье» на 2009–2011 гг. и задания до 2015 г.;
- ◆ организация работы органов исполнительной власти Москвы, городских организаций в режиме «одного окна»;
- ◆ реализация других программ.

Ознакомиться с программами можно на сайте департамента (www.housing.mos.ru).

Улучшение жилищных условий за счет материнского капитала

Правила направления средств (части средств) материнского (семейного) капитала на улучшение жилищных условий утверждены постановлением Правительства Российской Федерации от 12 декабря 2007 г. № 862 (ред. от 27 ноября 2010 г.).

Лицо, получившее государственный сертификат на материнский (семейный) капитал, вправе использовать средства (часть средств) материнского (семейного) капитала:

- ◆ на приобретение или строительство жилого помещения, осуществляемые гражданами посредством совершения любых не противоречащих закону сделок;

- ◆ строительство или реконструкцию объекта индивидуального жилищного строительства, осуществляемые гражданами без привлечения организации, выполняющей строительство (реконструкцию) объекта индивидуального жилищного строительства;

- ◆ приобретение, строительство жилого помещения, а также на строительство или реконструкцию объекта индивидуального жилищного строительства без привлечения строительной организации, осуществляемые лицом, состоящим в зарегистрированном браке с лицом, получившим сертификат (супруг лица, получившего сертификат) (п. 2 Правил).

Средства (часть средств) материнского (семейного) капитала могут быть направлены:

- ◆ на уплату первоначального взноса при получении кредита (займа), в том числе ипотечного, на приобретение или строительство жилья;

- ◆ погашение основного долга и уплату процентов по кредиту (займу), в том числе ипотечному, на приобретение или строительство жилья (за исключением штрафов, комиссий, пеней за просрочку исполнения обязательств по указанному кредиту (займу));

- ◆ погашение основного долга и уплату процентов по кредиту (займу), в том числе ипотечному, на погашение ранее предоставленного кредита (займа) на приобретение или строительство жилья (за исключением штрафов, комиссий, пеней за просрочку исполнения обязательств по указанному кредиту (займу)), обязательства по которым возникли у лица, получившего сертификат, до возникновения права на получение средств материнского (семейного) капитала (п. 3 Правил).

Правила устанавливают виды расходов, на которые могут быть направлены средства (часть средств) материнского (семейного) капитала для улучшения жилищных условий, порядок подачи заявления о распоряжении этими средствами, перечень документов, необходимых для рассмотрения заявления, а также порядок и сроки перечисления указанных средств.

Глава 9 Приватизация жилых помещений

Закон Российской Федерации от 4 июля 1991 г. № 1541-1 «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации» разрешил гражданам приватизировать социальное жилье, в котором они проживали, без выкупа и без каких-либо нормативов.

Изначально планировалось ограничить срок приватизации 1 марта 2007 г., но позже он был продлен, а Конституционный Суд признал неправомерным запрещение приватизации жилья, полученного после 1 марта 2007 г. Таким образом, теперь, независимо от того, когда очередник получил социальную квартиру – 5 или 10 лет назад, вчера или сегодня, – по закону он может ее приватизировать до 1 марта 2013 г. Федеральным законом от 1 февраля 2010 г. № 4-ФЗ бесплатная приватизация жилья продлена до 1 марта 2013 г. Также до 1 марта 2013 г. продлена деприватизация жилья.

Закон о приватизации жилищного фонда устанавливает основные принципы осуществления приватизации государственного и муниципального жилищного фонда, определяет правовые, социальные и экономические основы преобразования отношений собственности на жилье. Определены категории жилых помещений, не подлежащих приватизации. Установлен порядок передачи приватизируемых жилых помещений в собственность граждан. Определен порядок деприватизации жилья.

В результате «тотальной» приватизации за прошедшие годы в России приватизирована основная, причем лучшая, часть жилищного фонда социального использования. На 1 января 2011 г. в собственности граждан находится более 80 % жилого фонда.

Плюсы и минусы приватизации

Положительными моментами приватизации можно считать следующие:

- ♦ возможность граждан, ставших собственниками жилых помещений, владеть, пользоваться и распоряжаться ими по своему усмотрению, то есть продавать, завещать, сдавать в аренду, внаем эти помещения, а также совершать с ними иные сделки, не противоречащие законодательству. Наниматель имеет только право пользования, то есть проживания. Ни продать, ни завещать, ни подарить жилую площадь, занимаемую по договору социального найма, он не может. Он может обменять занимаемую жилую площадь с разрешения собственника;

- ♦ при сносе дома, в котором человек имеет приватизированную жилую площадь, ему должны предоставить равноценное жилье. Иными словами, если вы один (одна) проживали в пятикомнатной квартире, то должны получить равноценную площадь. Если же вы вчетвером ютились в однокомнатной квартире, то ни на что большее претендовать не можете (правда, если вы состоите в очереди на улучшение жилищных условий, то тогда шанс появляется);

- ♦ владелец квартиры может вселять в нее жильцов, не связанных с ним родственными узами, и вне зависимости от количества квадратных метров, приходящихся на каждого проживающего; наниматель должен соблюдать установленный порядок регистрации (прописки);

- ♦ собственники жилых помещений не платят за наем жилья, но платят налог на имущество. Объектами налогообложения являются жилые дома, квартиры, дачи, гаражи и иные строения, помещения и сооружения¹².

Выселить из приватизированной квартиры могут, как и проживающих по договору социального найма, только по решению суда в случаях:

- ♦ если граждане используют жилую площадь не по назначению (например, сделали в квартире офис или мастерскую);

- ♦ если граждане систематически нарушают права и интересы соседей;

- ♦ если граждане задерживают оплату жилищно-коммунальных услуг более чем за полгода.

В случае состоявшегося судебного решения приватизированную жилую площадь продадут с торгов, а владельцам отдадут вырученную сумму за минусом судебных издержек, расходов на организацию торгов и долгов по квартплате. Такие случаи уже известны.

По мнению некоторых компетентных людей, приватизация оправдана лишь в случаях:

- ♦ когда у вас шикарная (хорошая) квартира (в хорошем доме, в престижном месте), площадь которой превышает установленные социальные нормативы. Приватизировав квартиру, вы переведете в свою собственность значительную часть собственности, которая ранее была общественной;

- ♦ когда в квартире прописан один человек, в случае его смерти семья может потерять эту жилую площадь;

- ♦ когда вам грозит переселение (например, дом будут сносить), а общая площадь жилого помещения больше социальной нормы;

- ♦ если вы уезжаете на постоянное место жительства за границу и хотите получить за квартиру деньги;

- ♦ если вы хотите улучшить жилищные условия, продав принадлежащую вам жилую площадь и купив другую.

Собственник имеет не только права, но и обязанности. Он может распоряжаться своей квартирой: дарить, завещать, продавать (то есть совершать сделки, не противоречащие действующему законодательству). Однако при этом собственник в полной мере несет бремя содер-

¹² Закон Российской Федерации от 9 декабря 1991 г. № 2003-1 «О налогах на имущество физических лиц».

жания жилищного фонда, включая содержание общей собственности жильцов многоквартирного дома и налог на недвижимое имущество.

Если наниматель арендует на льготных условиях квартиру у города и в случае потери жилья ему гарантировано предоставление городом другого жилого помещения, то у собственника таких гарантий нет.

К негативным моментам приватизации для собственников можно отнести то обстоятельство, что у них, как правило, появляются два дополнительных платежа: налог на землю, занимаемую приватизированным домом, и отчисление средств на проведение капитального ремонта дома.

Дело в том, что с 1 января 2007 г. утратила силу ст. 16 Закона «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации», которая сохраняла за прежним владельцем жилого дома (наймодателем) обязанность производить капитальный ремонт приватизированного жилого дома. Законодательство РФ все затраты по капитальному ремонту жилья возлагает на собственника жилья.

Собственники жилых помещений участвуют в расходах, связанных с обслуживанием и ремонтом инженерного оборудования, мест общего пользования дома и содержанием придомовой территории, соразмерно занимаемой ими площади в этом доме.

Земельный налог и отчисления на капитальный ремонт собственник будет выплачивать сверх текущих платежей по содержанию жилья. Пока власти четко не определились с порядком взимания и величиной этих платежей. Их размер (там, где их уже ввели) пока невелик, но в перспективе суммы платежей могут значительно вырасти.

Кроме того, велика вероятность, что в ближайшем будущем введут обязательное страхование жилых домов и собственности в многоквартирных домах.

Поэтому в новых условиях в домах, которым по нормам технической эксплуатации в скором времени потребуется капитальный ремонт, приватизировать жилую площадь без каких-то экстраординарных причин нет никакой необходимости.

Тем, кто уже приватизировал жилье в таких домах, можно подумать и о деприватизации.

Решение о приватизации можно обжаловать в суде.

Расприватизация – это признание договора передачи недействительным на основании ст. 168–172 и 175–179 ГК РФ, которое осуществляется в судебном порядке. Если суд сочтет доводы истца убедительными, то приватизация будет считаться несостоявшейся и истцы смогут еще раз воспользоваться своим правом на бесплатное оформление квартиры в собственность.

Обращение в суд с иском о расприватизации требует квалифицированной юридической помощи (услуг адвоката, который в каждом конкретном случае подберет основания и обеспечит доказательства). Положительное решение суда необходимо зарегистрировать в органах юстиции, и только с этого момента жилье переходит обратно в муниципальный фонд, а право граждан на бесплатную приватизацию восстанавливается.

Порядок приватизации

В случае приватизации жилого помещения в первую очередь необходимо попасть на первичный прием в отдел по работе с населением в районах административных округов по месту расположения занимаемого жилого помещения. Все районные управы г. Москвы выполняют функции по приему заявлений на сбор документов для оформления приватизации по принципу «одного окна».

Заявление, поданное в службу «одного окна» управ, имеет такой же правовой характер, как и заявление, поданное в службу «одного окна» департамента жилищной политики г. Москвы, и является подтверждением намерения гражданина воспользоваться правом на приватизацию. Управления департамента в административных округах осуществляют как прием заявлений по принципу «одного окна», так и прием полных пакетов документов (по желанию москвичей). Москвичи могут также обратиться в Единый центр приватизации (Рязанский проспект, 32, тел. 379-97-88; ул. Щербаковская, 41а, тел.: 369-49-59, 369-22-62).

Дополнительную информацию можно получить в сети Интернет на сайте Мосгоррегистрации (www.mgr.ru) или на сайте МосгорБТИ (www.mosgorbti.ru).

Многочисленные интернет-ресурсы располагают подробной информацией о порядке, правовых основах, организационных особенностях, преимуществах и недостатках приватизации. Например, сайт www.government.ru содержит детальную правовую информацию по всем вопросам приватизации жилья различными категориями граждан.

В Москве на начало 2011 г. не было приватизировано еще около 600 тыс. квартир, или почти пятая часть жилого фонда мегаполиса: кто-то вообще не хочет приватизировать квартиру, не видя для себя в приватизации преимуществ, кто-то опасается возможного повышения налогов на недвижимость, а кто-то снова тянет, раз час «х» больше не угрожает.

Ажиотаж вокруг приватизации начинается, когда до окончания очередного срока остаются считанные месяцы. Например, когда до объявленного срока окончания бесплатной приватизации жилья 1 марта 2010 г. оставалось несколько месяцев, правительство Москвы вынуждено было практически в каждой районной управе открыть отдельное подразделение по приему и обработке приватизационных пакетов. Регистраторы с ноября до конца года каждый день работали до 22.00–23.00. Поступало по 5000 пакетов в неделю.

Как только Президент принял закон, отсрочивший конец приватизации, очереди рассеялись. Поток документов снизился до 2000–3000 в неделю, затем до 1000 и меньше.

В пунктах регистрации ажиотаж наблюдается в конце каждого года: словно сговорившись, москвичи начинают лихорадочно оформлять в собственность квартиры, гаражи, землю. Им советуют: приходите в январе, не будет очередей. В ответ: «Нет, я обещал жене (или теще) сделать в этом году». Так бывает практически каждый год.

Деприватизация жилых помещений

Граждане, приватизировавшие жилые помещения, являющиеся для них единственным местом постоянного проживания, вправе передать принадлежащие им на праве собственности и свободные от обязательств жилые помещения в государственную или муниципальную собственность, а соответствующие органы исполнительной власти, органы местного самоуправления или уполномоченные ими лица обязаны принять их в собственность и заключить договоры социального найма этих жилых помещений с этими гражданами в порядке, установленном законодательством Российской Федерации и законодательством субъектов Российской Федерации (ст. 9.1 Закона о приватизации).

Чтобы вернуть государству приватизированную жилую площадь, гражданам необходимо обратиться в жилищное управление по месту жительства с заявлением, подписанным всеми собственниками жилого помещения.

Власти должны в месячный срок принять жилье в собственность города и заключить с гражданами договор социального найма. Деприватизировать можно только те помещения, которые для граждан являются единственным местом постоянного проживания.

В Москве процесс деприватизации регулируется законом г. Москвы от 6 ноября 2002 г. № 60.

Право на деприватизацию распространяется не на все приватизированные помещения, находящиеся в собственности граждан. Не примут обратно жилые помещения, по которым проходили какие-либо сделки (его покупали, продавали, обменивали и т. д.), жилье, полученное по наследству, находящееся в залоге или под арестом. Откажут в деприватизации и тем, кто, имея приватизированное жилье, купил или получил в наследство еще одну квартиру.

После деприватизации граждане уже не смогут ни продать, ни завещать, ни заложить свою квартиру, ни вернуть квартире обратно статус приватизированной, так как теряют право на бесплатную приватизацию.

КОММЕНТАРИЙ АВТОРА

На мой взгляд, как не имеет смысла без достаточных оснований приватизировать жилье, чтобы просто иметь его в собственности, так и нет причин отказываться от приватизированного жилья под влиянием мифических страхов. Здесь можно говорить о психологическом дискомфорте мелкого собственника, оказавшегося один на один перед лицом рынка с пустыми карманами и необходимостью за все отвечать самому. Бывшему советскому человеку, всю сознательную жизнь прожившему под опекой ЖЭКов и ДЕЗов, это порой действительно психологически трудно.

Наследование приватизированных помещений производится в обычном порядке в соответствии с наследственным правом Российской Федерации (ч. 3 ст. 1110–1185 ГК РФ).

Глава 10 Регистрационный учет граждан в Российской Федерации

Регистрационный учет в Российской Федерации – деятельность по фиксированию и обобщению сведений о месте жительства и месте пребывания граждан Российской Федерации и об их перемещениях. Регистрационный учет введен с 1 октября 1993 г. вместо института прописки и включает в себя регистрацию по месту жительства и регистрацию по месту пребывания. Регистрационный учет осуществляется территориальными органами Федеральной миграционной службы (ФМС) через их структурные подразделения, а в населенных пунктах, в которых отсутствуют указанные органы, – местной администрацией.

Регистрация граждан по месту жительства или по месту пребывания по-прежнему имеет большое значение в жизни россиян. Это, по сути, факт легализации граждан по соответствующему месту проживания, порождающий возникновение соответствующих прав: получать пенсию, различные документы, пользоваться льготами и т. д.

Отсутствие у граждан регистрации зачастую является поводом их дискриминации. Разрешительный характер регистрации и ограничения при получении разрешения привели к широкой криминализации процесса осуществления этой услуги.

Известны случаи, когда на ограниченной жилплощади прописывалось (регистрировалось) большое количество граждан. Например, один москвич поселил (зарегистрировал) в своей однокомнатной квартире 100 гастарбайтеров, за что получил пять суток ареста. Судьи простили ему штраф в размере 200 тыс. руб., приняв во внимание раскаяние молодого человека, а также тот факт, что он воспитывался в детдоме («Московский комсомолец» от 24 августа 2010 г.).

В Подмосковье, в доме № 5 деревни Медведки Истринского района, на площади 20 м² было прописано 630 человек. Получается 0,032 м² (примерно половина шахматной доски) на человека. Разумеется, реально в таких условиях никто не живет. Это классический «резиновый дом» («Московский комсомолец» от 22 июля 2008 г.). Подобных домов огромное количество.

Несмотря на абсурдность сложившейся ситуации, она, как ни странно, не противоречит действующему законодательству. На этом фоне стали возникать различные фирмы, которые предоставляют услуги по регистрации. Естественно, не бесплатно.

Регистрационный учет в Российской Федерации имеет богатую историю, с которой можно ознакомиться в Интернете на сайте «Википедии» и других информационно-правовых порталах.

Порядок регистрации установлен Правилами регистрации и снятия граждан Российской Федерации с регистрационного учета по месту пребывания и по месту жительства в пределах Российской Федерации, утвержденными постановлением Правительства РФ от 17 июля 1995 г. № 713 (ред. от 11 ноября 2010 г.).

Процедуру оформления документов определяет Административный регламент предоставления Федеральной миграционной службой государственной услуги по регистрационному учету граждан Российской Федерации по месту пребывания и по месту жительства в пределах Российской Федерации, утвержденный приказом ФМС России от 20 сентября 2007 г. № 208 (ред. от 23 декабря 2009 г.).

Ответственность за нарушение Правил регистрации устанавливает ст. 19.15 (ред. от 22 июня 2007 г.) Кодекса об административных правонарушениях Российской Федерации.

Контроль и надзор за соблюдением правил регистрации осуществляется в соответствии с Административным регламентом, утвержденным приказами МВД и ФМС России от 19 мая 2009 г. № 385/117.

Информация о местонахождении ФМС России, ее территориальных органов, номерах телефонов для справок (консультаций), графике (режиме) работы, процедуре предоставления государственной услуги сообщается по телефонам, а также размещается в сети Интернет, на информационных стендах ФМС России и ее территориальных органов, публикуется в средствах массовой информации.

Сайт ФМС России: www.fmsrf.ru, тел. – (495) 698-00-78.

Процедура регистрации

В муниципальной квартире (комнате) на каждого проживающего гражданина должно приходиться не менее 10 м² жилой площади. В противном случае разрешение на вселение и регистрацию выдает орган местного самоуправления. Без учета нормы площади можно регистрировать несовершеннолетних детей по месту жительства родителей.

На жилплощади, находящейся в собственности, можно регистрировать любое число граждан (без учета нормы площади), поскольку в российском законодательстве нет соответствующих ограничений.

Постоянная регистрация по месту постоянного проживания осуществляется в местных отделах паспортно-визовой службы (ПВС) на основании заявления и договора найма или про-
дажи доли жилого помещения.

В последнее время, например, широко используется договор бессрочного безвозмездного пользования. Согласно такому договору доля частного жилого дома предоставляется гражданам для проживания с правом постоянной регистрации по месту проживания. Договор заключается лично с владельцем дома и заверяется нотариально. При его заключении все документы на дом, в который прописываются граждане, доступны для проверки.

Процедура прописки стандартная: данные о гражданине заносятся в соответствующие реестры и центральную адресную базу и доступны для проверки через месяц после регистрации. Официальный запрос в паспортный стол будет подтверждаться положительно на следующий день после регистрации. При этом с предыдущего места прописки можно не выписываться. Согласно новым правилам регистрации, если гражданин не снялся с регистрационного учета (не выписался) по предыдущему месту жительства, то регистрирующий орган (паспортный стол) обязан направить запрос по предыдущему месту прописки о снятии с учета. Для этого при прописке заполняется соответствующее заявление.

В паспорт поставят два штампа: первый – о снятии с учета по прежнему месту жительства, второй – о постановке на учет по новому месту жительства.

Все этапы получения постоянной регистрации проходят в паспортном столе в присутствии гражданина, поскольку личного присутствия требует закон.

С 1 января 2011 г. заявление установленной формы о регистрации по месту жительства в форме электронного документа, а также копии документов в электронной форме могут быть представлены через единый портал www.gosuslugi.ru.

Регистрационный учет в отношении своих граждан отсутствует в большинстве развитых стран, но в некоторых из них, например в Бельгии, Германии, Израиле, имеется институт регистрации по месту жительства, носящий уведомительный характер.

В Германии и Австрии существуют соответствующие институты регистрации по месту жительства. Для регистрации в этих странах необходимо предоставление заявления, паспорта и документа, подтверждающего право на жилое помещение.

В большинстве стран бывшего СССР вместо института прописки также был введен институт регистрации.

Регистрация (прописка) в загородном доме

Прописка (регистрация) в сельских домостроениях, расположенных на землях поселений или на земельных участках, предназначенных для индивидуального жилищного строительства, производится в обычном порядке и регламентируется вышеуказанными документами.

До недавнего времени законодательство РФ не разрешало гражданам регистрироваться в постройках, возведенных на дачных, огородных и садовых земельных участках. Если в документах значилось «садовый земельный, без права регистрации проживания» – прописаться было нельзя. Теперь это ограничение снято. Конституционный Суд РФ постановлением от 14 апреля 2008 г. № 7-П признал не соответствующим Конституции Российской Федерации, ее ст. 19 (ч. 1 и 2), 27 (ч. 1) и 55 (ч. 3) абзац второй ст. 1 Федерального закона «О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан» в той части, в какой им ограничивается право граждан на регистрацию по месту жительства в пригодном для постоянного проживания жилом строении, расположенном на садовом земельном участке, который относится к землям населенных пунктов.

Вынося решение, судьи сделали две важные оговорки: во-первых, прописаться можно только в дачных поселках, находящихся на территориях населенных пунктов; во-вторых – только в тех строениях, которые официально признаны жилыми.

Более 20 % садовых участков Подмосковья находятся вне границ сел и деревень, нередко на сельскохозяйственных землях. Их владельцы лишаются дачной прописки автоматически. Дачники из садовых товариществ, расположенных внутри населенных пунктов, должны добиться признания своих домов пригодными для круглогодичного проживания.

Требования, предъявляемые к жилому помещению, установлены в Положении о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу, утвержденном постановлением Правительства РФ от 28 января 2006 г. № 47.

Признание помещения жилым, пригодным (непригодным) для проживания граждан осуществляется межведомственной комиссией, создаваемой в этих целях. В субъектах РФ действуют комиссии для оценки жилых помещений жилищного фонда соответствующего субъекта РФ, в муниципалитетах – комиссии для оценки жилых помещений муниципального жилищного фонда.

К работе в комиссии привлекаются с правом совещательного голоса собственник жилого помещения, а в необходимых случаях – квалифицированные эксперты проектно-изыскательских организаций с правом решающего голоса (п. 7 Положения № 47).

Орган местного самоуправления вправе принимать решение о признании частных жилых помещений, находящихся на соответствующей территории, пригодными (непригодными) для проживания граждан и делегировать комиссии полномочия по оценке соответствия этих помещений установленным требованиям (п. 8 Положения № 47).

Постановление Конституционного Суда РФ обжалованию не подлежит и вступает в силу немедленно. Однако сама процедура регистрации не прописана, как это будет происходить – пока неясно. В настоящее время все желающие могут добиться регистрации через суд.

Глава 11 Формы пользования жилыми помещениями

Законодательство Российской Федерации предусматривает следующие формы пользования жилыми помещениями:

- ◆ частное жилье (жилье в собственности граждан);
- ◆ наем (социальный наем, поднаем, коммерческий наем);
- ◆ аренду и субаренду жилья.

Проживание в собственном жилом помещении

Право собственности на жилые помещения

Право собственности на жилые помещения регулируется гл. 18 ГК РФ, гл. 5, 6 и др. ЖК РФ.

Собственник осуществляет права владения, пользования и распоряжения принадлежащим ему жилым помещением в соответствии с его назначением (п. 1 ст. 288 ГК).

Жилые помещения предназначены для проживания граждан. Гражданин – собственник жилого помещения может использовать его для личного проживания и проживания членов его семьи.

Жилые помещения могут сдаваться их собственниками для проживания на основании договора (п. 2 ст. 288 ГК).

Размещение в жилых домах промышленных производств не допускается.

Размещение собственником в принадлежащем ему жилом помещении предприятий, учреждений, организаций допускается только после перевода такого помещения в нежилое. Перевод помещений из жилых в нежилые производится в порядке, определяемом жилищным законодательством (п. 3 ст. 288 ГК).

Собственнику квартиры в многоквартирном доме наряду с принадлежащим ему помещением, занимаемым под квартиру, принадлежит также доля в праве собственности на общее имущество дома¹³ (ст. 289 ГК).

Собственникам квартир в многоквартирном доме принадлежат на праве общей долевой собственности общие помещения дома, несущие

конструкции дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование за пределами или внутри квартиры, обслуживающее более одной квартиры (п. 1 ст. 290 ГК).

Собственник квартиры не вправе отчуждать свою долю в праве собственности на общее имущество жилого дома, а также совершать иные действия, влекущие передачу этой доли отдельно от права собственности на квартиру (п. 2 ст. 290 ГК).

Права членов семьи собственника жилого помещения

Члены семьи собственника, проживающие в принадлежащем ему жилом помещении, имеют право пользования этим помещением на условиях, предусмотренных жилищным законодательством.

Дееспособные и ограниченные судом в дееспособности члены семьи собственника, проживающие в принадлежащем ему жилом помещении, несут солидарную с собственником ответственность по обязательствам, вытекающим из пользования жилым помещением (п. 1 ст. 292 ГК).

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).

¹³ Постановление Пленума Высшего Арбитражного Суда РФ от 23 июля 2009 г. № 64 «О некоторых вопросах практики рассмотрения споров о правах собственников помещений на общее имущество здания».

Члены семьи собственника жилого помещения могут требовать устранения нарушений их прав на жилое помещение от любых лиц, включая собственника помещения (п. 3 ст. 292 ГК).

Отчуждение жилого помещения, в котором проживают находящиеся под опекой или попечительством члены семьи собственника данного жилого помещения либо оставшиеся без родительского попечения несовершеннолетние члены семьи собственника (о чем известно органу опеки и попечительства), если при этом затрагиваются права или охраняемые законом интересы указанных лиц, допускается с согласия органа опеки и попечительства¹⁴ (п. 4 ст. 292 ГК).

Прекращение права собственности на бесхозяйственно содержащееся жилое помещение

Если собственник жилого помещения использует его не по назначению, систематически нарушает права и интересы соседей либо бесхозяйственно обращается с жильем, допуская его разрушение, орган местного самоуправления может предупредить собственника о необходимости устранить нарушения, а если они влекут разрушение помещения – также назначить собственнику соразмерный срок для ремонта помещения.

Если собственник после предупреждения продолжает нарушать права и интересы соседей или использовать жилое помещение не по назначению либо без уважительных причин не произведет необходимый ремонт, суд по иску органа местного самоуправления может принять решение о продаже с публичных торгов такого жилого помещения с выплатой собственнику вырученных от продажи средств за вычетом расходов на исполнение судебного решения (ст. 293 ГК).

Права владения, пользования и распоряжения собственника жилого помещения

Права владения, пользования и распоряжения собственника жилого помещения регулирует гл. 5 ЖК (ст. 30–35).

Собственник жилого помещения осуществляет права владения, пользования и распоряжения принадлежащим ему на праве собственности жилым помещением в соответствии с его назначением и пределами его использования.

Собственник жилого помещения:

♦ вправе предоставить во владение и (или) в пользование принадлежащее ему на праве собственности жилое помещение гражданину на основании договора найма, договора безвозмездного пользования или на ином законном основании, а также юридическому лицу на основании договора аренды или на ином законном основании с учетом требований, установленных гражданским законодательством, ЖК;

¹⁴ Постановлением Конституционного Суда РФ от 8 июня 2010 г. № 13-П п. 4 ст. 292 Гражданского кодекса признан не противоречащим Конституции РФ в той мере, в какой содержащееся в нем регулирование направлено на обеспечение гарантий прав несовершеннолетних, а также признан не соответствующим Конституции РФ в той мере, в какой содержащееся в нем регулирование – по смыслу, придаваемому ему сложившейся правоприменительной практикой, – не позволяет при разрешении конкретных дел, связанных с отчуждением жилых помещений, в которых проживают несовершеннолетние, обеспечивать эффективную государственную, в том числе судебную, защиту прав тех из них, кто формально не отнесен к находящимся под опекой или попечительством или к оставшимся (по данным органа опеки и попечительства на момент совершения сделки) без родительского попечения, но либо фактически лишен его на момент совершения сделки по отчуждению жилого помещения, либо считается находящимся на попечении родителей, притом, однако, что такая сделка – вопреки установленным законом обязанностям родителей – нарушает права и охраняемые законом интересы несовершеннолетнего.

◆ несет бремя содержания данного помещения и, если данное помещение является квартирой, общего имущества собственников помещений в соответствующем многоквартирном доме, а собственник комнаты в коммунальной квартире несет также бремя содержания общего имущества собственников комнат в такой квартире, если иное не предусмотрено федеральным законом или договором;

◆ обязан поддерживать данное помещение в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ним, соблюдать права и законные интересы соседей, правила пользования жилыми помещениями, а также правила содержания общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме (ст. 30 ЖК).

Права и обязанности граждан, проживающих совместно с собственником в принадлежащем ему жилом помещении

Права и обязанности граждан, проживающих совместно с собственником в принадлежащем ему жилом помещении, регламентируются ст. 292 ГК (см. выше) и ст. 31 ЖК.

К членам семьи собственника жилого помещения относятся проживающие совместно с данным собственником в принадлежащем ему жилом помещении его супруг, а также дети и родители данного собственника. Другие родственники, нетрудоспособные иждивенцы и в исключительных случаях иные граждане могут быть признаны членами семьи собственника, если они вселены собственником в качестве членов своей семьи (п. 1 ст. 31 ЖК).

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 (п. 1 ст. 31 ЖК).

Дееспособные и ограниченные судом в дееспособности члены семьи собственника жилого помещения несут солидарную с собственником ответственность по обязательствам, вытекающим из пользования данным жилым помещением, если иное не установлено соглашением между собственником и членами его семьи (п. 3 ст. 31 ЖК).

В случае прекращения семейных отношений с собственником жилого помещения право пользования данным жилым помещением за бывшим членом семьи собственника этого жилого помещения не сохраняется, если иное не установлено соглашением между собственником и бывшим членом его семьи. Если у бывшего члена семьи собственника жилого помещения отсутствуют основания приобретения или осуществления права пользования иным жилым помещением, а также если имущественное положение бывшего члена семьи собственника жилого помещения и другие заслуживающие внимания обстоятельства не позволяют ему обеспечить себя иным жилым помещением, право пользования жилым помещением, принадлежащим указанному собственнику, может быть сохранено за бывшим членом его семьи на определенный срок на основании решения суда. При этом суд вправе обязать собственника жилого помещения обеспечить иным жилым помещением бывшего супруга и других членов его семьи, в пользу которых собственник исполняет алиментные обязательства, по их требованию¹⁵ (п. 4 ст. 31 ЖК).

¹⁵ Согласно Федеральному закону от 29 декабря 2004 г. № 189-ФЗ действие данных положений (ч. 4 ст. 31 Жилищного кодекса) 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. По истечении срока пользования жилым помещением, установленного решением суда, соответствующее право пользования жилым помещением бывшего члена семьи собственника прекращается, если иное не установлено соглашением между собственником и данным бывшим членом его семьи. До истечения указанного срока право пользования жилым помещением бывшего члена семьи собственника прекращается одновременно с прекращением права собственности на данное жилое помещение этого собственника или, если отпали

Бывший член семьи собственника, пользующийся жилым помещением на основании решения суда, имеет права, несет обязанности и ответственность, предусмотренные ч. 2–4 ст. 31 ЖК (ч. 6 ст. 31 ЖК).

Гражданин, пользующийся жилым помещением на основании соглашения с собственником данного помещения, имеет права, несет обязанности и ответственность в соответствии с условиями такого соглашения (п. 7 ст. 31 ЖК).

Обеспечение жилищных прав собственника жилого помещения при изъятии земельного участка для государственных или муниципальных нужд регламентируется ст. 32 ЖК¹⁶.

Пользование жилым помещением, предоставленным по завещательному отказу, регламентирует ст. 33 ЖК.

Гражданин, проживающий в жилом помещении на основании договора пожизненного содержания с иждивением, пользуется жилым помещением на условиях, которые предусмотрены ст. 33 ЖК, если иное не установлено договором пожизненного содержания с иждивением.

Выселение гражданина, право пользования жилым помещением которого прекращено или который нарушает правила пользования жилым помещением

В случае прекращения у гражданина права пользования жилым помещением по основаниям, предусмотренным ЖК РФ, другими федеральными законами, договором, или на основании решения суда данный гражданин обязан освободить соответствующее жилое помещение (прекратить пользоваться им). Если данный гражданин в срок, установленный собственником соответствующего жилого помещения, не освобождает указанное жилое помещение, он подлежит выселению по требованию собственника на основании решения суда (п. 1 ст. 35 ЖК).

В случае если гражданин, пользующийся жилым помещением на основании решения суда, принятого с учетом положений ч. 4 ст. 31 ЖК, или на основании завещательного отказа, использует это жилое помещение не по назначению, систематически нарушает права и законные интересы соседей или бесхозяйственно обращается с жилым помещением, допуская его разрушение, собственник жилого помещения вправе предупредить данного гражданина о необходимости устранить нарушения. Если указанные нарушения влекут за собой разрушение жилого помещения, собственник жилого помещения также вправе назначить данному гражданину разумный срок для проведения ремонта жилого помещения. В случае если данный гражданин после предупреждения собственника жилого помещения продолжает нарушать права и законные интересы соседей, использовать жилое помещение не по назначению или без уважительных причин не проведет необходимый ремонт, данный гражданин по требованию собственника жилого помещения подлежит выселению на основании решения суда (п. 2 ст. 35 ЖК).

Процедура выселения граждан из жилых помещений регламентируется Федеральным законом от 2 октября 2007 г. № 229-ФЗ «Об исполнительном производстве» (ст. 107).

В случае, когда должник в течение установленного срока добровольно не освободил жилое помещение, судебный пристав-исполнитель выносит постановление о взыскании с должника исполнительского сбора, устанавливает должнику новый срок для выселения и предупре-

обстоятельства, послужившие основанием для сохранения такого права, на основании решения суда (п. 5 ст. 31 ЖК).

¹⁶ Об особенностях резервирования земель и изъятия земельных участков и (или) расположенных на них иных объектов недвижимого имущества для государственных или муниципальных нужд в целях организации и проведения Олимпийских игр и Паралимпийских игр и развития г. Сочи как горноклиматического курорта см. Федеральный закон от 1 декабря 2007 г. № 310-ФЗ.

ждает его, что по истечении указанного срока принудительное выселение будет производиться без дополнительного извещения¹⁷.

Выселение включает в себя освобождение жилого помещения, указанного в исполнительном документе, от выселяемого, его имущества, домашних животных и запрещение выселяемому пользоваться освобожденным помещением.

Выселение производится с участием понятых (в необходимых случаях – при содействии сотрудников органов внутренних дел), с составлением акта о выселении и описи имущества.

Судебный пристав-исполнитель в необходимых случаях обеспечивает хранение имущества выселенного должника с возложением на должника понесенных расходов. Если в течение двух месяцев со дня выселения должник не забрал указанное имущество, то судебный пристав-исполнитель после предупреждения должника в письменной форме передает указанное имущество на реализацию в установленном порядке.

Денежные средства, вырученные от реализации имущества должника и оставшиеся после возмещения расходов по исполнению, возвращаются должнику. Невостребованные должником денежные средства хранятся на депозитном счете подразделения судебных приставов в течение трех лет. По истечении данного срока указанные денежные средства перечисляются в федеральный бюджет (ст. 107 ФЗ № 229).

Основания прекращения права собственности на жилые помещения предусматривает ст. 293 ГК.

Право собственности на общее имущество в многоквартирном доме

Собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежат на праве общей долевой собственности помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы), а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке.

Собственники помещений в многоквартирном доме владеют, пользуются и в установленных ЖК РФ и гражданским законодательством пределах распоряжаются общим имуществом в многоквартирном доме.

Уменьшение размера общего имущества в многоквартирном доме возможно только с согласия всех собственников помещений в данном доме путем его реконструкции (п. 2, 3 ст. 36 ЖК).

¹⁷ Форма постановления о назначении нового срока исполнения (выселение) утверждена приказом Федеральной службы судебных приставов РФ от 30 января 2008 г. № 26.

Конец ознакомительного фрагмента.

Текст предоставлен ООО «ЛитРес».

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

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