



УНИВЕРСИТЕТ
ПРОКУРАТУРЫ
РОССИЙСКОЙ
ФЕДЕРАЦИИ



ИРКУТСКИЙ
ЮРИДИЧЕСКИЙ
ИНСТИТУТ
(ФИЛИАЛ)

Е. М. СЕНОТРУСОВА

ЖИЛИЩНОЕ ПРАВО

Учебное пособие

**Иркутск
2025**

УДК 349.444

С 31

Издается по решению редакционно-издательского совета Иркутского юридического института (филиала) Университета прокуратуры Российской Федерации. Протокол от 16.05.2025 г. № 7.

Рецензенты:

Безик Н. В. – доцент кафедры гражданского права Юридического института Иркутского государственного университета, кандидат юридических наук, доцент;

Санников Д. В. – адвокат (Адвокатский кабинет Санникова Дениса Викторовича), медиатор, кандидат юридических наук;

Усов А. Ю. – доцент кафедры прокурорского надзора и участия прокурора в рассмотрении гражданских и арбитражных дел Иркутского юридического института (филиала) Университета прокуратуры Российской Федерации, кандидат юридических наук, доцент.

Сенотрусова, Е. М.

С 31 Жилищное право : учебное пособие / Е. М. Сенотрусова. – Иркутск : Иркутский юридический институт (филиал) Университета прокуратуры Российской Федерации, 2025. – 200 с. – URL: https://iagprf.org/nauchnye-trudy/2025/Senotrusova_Zhilishchnoe_pravo.pdf. – Текст : электронный.

ISBN 978-5-93928-081-5

В учебном пособии на основе действующего законодательства и правоприменительной практики освещаются отдельные вопросы жилищного права: понятие жилищного права, его место в системе российского права и источники; объекты жилищных правоотношений; право собственности на жилое помещение; особенности пользования гражданами жилыми помещениями социального и специализированного жилищных фондов. Анализ нормативной правовой базы, а также сложившейся судебной практики дан по состоянию на 11 апреля 2025 года.

Для научных и педагогических работников, практических работников органов прокуратуры и иных органов государственной власти и органов местного самоуправления, аспирантов и студентов образовательных организаций высшего образования, а также для всех, кто интересуется вопросами жилищного права.

УДК 349.444

ISBN 978-5-93928-081-5

© Университет прокуратуры
Российской Федерации, 2025
© Сенотрусова Е.М., 2025

ОГЛАВЛЕНИЕ

ГЛАВА 1. ПОНЯТИЕ ЖИЛИЩНОГО ПРАВА И ЕГО МЕСТО В СИСТЕМЕ ПРАВА.....	5
§ 1.1. Понятие жилищных правоотношений.....	5
§ 1.2. Понятие жилищного права и его место в системе права.....	9
§ 1.3. Источники жилищного права.....	12
ГЛАВА 2. ЖИЛЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ И ЖИЛИЩНЫЕ ФОНДЫ КАК ОБЪЕКТЫ ЖИЛИЩНОГО ПРАВА.....	19
§ 2.1. Понятие жилого помещения.....	19
§ 2.2. Виды жилых помещений.....	27
§ 2.3. Жилищный фонд: понятие и виды. Аварийный жилищный фонд	33
ГЛАВА 3. ПРАВО СОБСТВЕННОСТИ НА ЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ. ПРАВО ПОЛЬЗОВАНИЯ ЖИЛЫМ ПОМЕЩЕНИЕМ ЧЛЕНОВ СЕМЬИ СОБСТВЕННИКА ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ.....	51
§ 3.1. Содержание права собственности на жилое помещение.....	51
§ 3.2. Приватизация как особый способ приобретения права собственности на жилое помещение.....	56
§ 3.3. Принудительное прекращение права собственности на жилое помещение	73
§ 3.4. Члены семьи собственника жилого помещения: правовой статус.....	83
§ 3.5. Бывшие члены семьи собственника жилого помещения: правовой статус.....	88
§ 3.6. Правовой режим общего имущества в многоквартирном доме..	94
ГЛАВА 4. ПРАВО ПОЛЬЗОВАНИЯ ЖИЛЫМ ПОМЕЩЕНИЕМ ПО ДОГОВОРУ СОЦИАЛЬНОГО НАЙМА	102
§ 4.1. Порядок и условия предоставления гражданам жилых помещений по договору социального найма	102
§ 4.2. Договор социального найма жилого помещения.....	115

ГЛАВА 5. ПРАВО ПОЛЬЗОВАНИЯ ЖИЛЫМ ПОМЕЩЕНИЕМ ПО ДОГОВОРУ НАЙМА СПЕЦИАЛИЗИРОВАННОГО ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ.....	139
§ 5.1. Общие положения о специализированном жилищном фонде..	139
§ 5.2. Жилые помещения для детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, и лиц из их числа.....	154
СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ И ЛИТЕРАТУРЫ	174
ПРИЛОЖЕНИЯ	196

ГЛАВА 1. ПОНЯТИЕ ЖИЛИЩНОГО ПРАВА И ЕГО МЕСТО В СИСТЕМЕ ПРАВА

§ 1.1. Понятие жилищных правоотношений

В отечественной доктрине по вопросу о понятии жилищных правоотношений сложилось два основных подхода.

Согласно первому из них (назовем его *узким подходом*), жилищные отношения рассматриваются как отношения, связанные с использованием жилого помещения для удовлетворения потребности в жилье. К примеру, Ю. Г. Басин писал, что жилищными являются правоотношения, связанные с использованием гражданами помещения в качестве жилья¹.

Второй подход, получивший довольно широкое распространение среди ученых и соответствующий текущему законодательному регулированию (*широкий подход*), относит к жилищным отношениям не только те, которые непосредственно связаны с использованием жилого помещения, но и отношения по поводу учета жилищного фонда, его содержания и управления им, создания и деятельности жилищных и жилищно-строительных кооперативов² и иные.

Так, П. И. Седугин отмечал, что «жилищные отношения – это общее, родовое понятие, которым охватываются различные виды отношений, возникающих по поводу жилища: по пользованию жилыми помещениями, предоставлению жилых помещений нуждающимся в них, по управлению и эксплуатации жилищного фонда и др.»³.

Согласно позиции ученого, к жилищным следует относить следующие группы отношений: 1) отношения пользования жилыми помещениями на основании договора найма либо по иным основаниям; 2) отношения в области обеспечения граждан жилыми помещениями; 3) отношения по пользованию специализированными жилыми помещениями; 4) отношения, возникающие в области управления, эксплуатации, обеспечения сохранности и ремонта жилищного фонда; 5) отношения, возникающие в связи со строительством и приобретением жилья в собственность; 6) жилищно-коммунальные отношения; 7) отношения по пользованию телефоном, радио и телевидением⁴.

¹ Басин Ю. Г. Вопросы советского жилищного права. Алма-Ата, 1963. С. 12.

² Крашенинников П. В. Жилищное право. Москва : Статут, 2020. С. 18–19.

³ Седугин П. И. Жилищное право : учебник для вузов. Москва : Норма, 2000. С. 2.

⁴ Седугин П. И. Указ. соч. С. 5–11.

Б. М. Гонгало и П. В. Крашенников, подчеркивая неоднородность жилищных правоотношений, относят к ним «имущественные и неимущественные отношения, организационные, финансовые и некоторые иные социальные связи, складывающиеся по поводу жилища» и образующие «объективно существующую систему взаимосвязанных и взаимообусловленных общественных отношений»⁵. При этом, по их мнению, большинство жилищных отношений являются гражданско-правовыми, поскольку отвечают всем признакам отношений, входящих в предмет гражданского права.

Мнение о комплексности жилищных правоотношений высказывает Д. А. Формакидов, отмечая, что к ним относятся «все виды общественных отношений, складывающихся по поводу жилых помещений, урегулированные нормами жилищного права»⁶. Отдельными авторами высказывается позиция о возможности включения в число жилищных правоотношений корпоративных, связанных с созданием и деятельностью жилищных и жилищно-строительных кооперативов, товариществ собственников жилья, прав и обязанностей их членов⁷.

Интересной видится и позиция В. Н. Литовкина, также указывавшего на разнородность жилищных правоотношений и предложившего их деление на «разнохарактерные гражданские» и административные.

К *гражданским* отношениям ученый относил отношения владения и пользования чужой и собственной жилой площадью, в т. ч. и на основе членства в потребительском объединении пользователей, а также отношения со структурами, технически обслуживающими жилищный фонд. К группе *административных* отношений были отнесены отношения, связанные с учетом граждан, нуждающихся в предоставлении другого жилого помещения, распределением и предоставлением жилища гражданам, отношения по организации управления обслуживанием жилищного фонда, ремонтом и эксплуатацией жилых домов, функционированием жилищного хозяйства, технического и государственного учета площади жилищного фонда.

К названным двум группам, по мнению В. Н. Литовкина, примыкают *сопутствующие* отношения – регулируемые жилищным законодательством *земельные* отношения, связанные с участками, на которых находятся жилые дома,

⁵ Гонгало Б. М., Крашенников П. В. Развитие кодификации жилищного права // Кодификация российского частного права / В. В. Витрянский, С. Ю. Головина, Б. М. Гонгало и др. ; под ред. Д. А. Медведева. Москва : Статут, 2008. Доступ из справочно-правовой системы «КонсультантПлюс».

⁶ Формакидов Д. А. Жилищное право : учебник. Москва : Проспект, 2021. С. 7.

⁷ Грось Л. А. О некоторых вопросах, возникших при обсуждении общих положений нового Жилищного кодекса // Новый Жилищный кодекс России. Актуальные проблемы : сборник статей. Москва, 2006. С. 43.

и *семейные* отношения, связанные с пользованием жильем и вещными правами на жилище совместно проживающих с титулодержателем⁸.

Свое видение данного вопроса, которое, безусловно, заслуживает внимания и поддержки, предлагает С.И. Суслова. Так, профессор полагает необходимым разграничивать такие категории как:

отношения, возникающие по поводу жилого помещения – любые отношения, возникающие в связи с жилым помещением, выделяющиеся по одному критерию – объекту;

жилищные отношения – более узкое понятие, которое должно быть положено в основу формирования системы жилищного законодательства; во внимание принимается не только специфика объекта, но и их иные характерные особенности.

Исходя из направленности отношений, профессор предлагает следующую систематизацию жилищных отношений:

отношения, направленные на «ожидание» объекта (по созданию и получению);

отношения по воздействию на объект (отношения, связанные с использованием объекта по его назначению, в т.ч. проживанию в нем; отношения, направленные на *сохранение* тех свойств объекта, которые делают возможным его использование в соответствии с назначением (отношения по сохранению, а именно по содержанию, благоустройству и управлению); отношения по *прекращению* существования объекта (уничтожение объекта, изменение технических характеристик объекта, которые свидетельствуют о появлении другого (измененного) объекта)⁹.

Даже столь сжатый анализ существующих позиций в рамках широкого подхода к понятию «жилищные правоотношения» позволяет утверждать об их концептуальном соответствии законодательному подходу¹⁰.

Так, в силу ст. 4 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее – ЖК РФ) к жилищным относятся отношения по поводу:

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

2) пользования жилыми помещениями частного жилищного фонда;

⁸ Литовкин В. Н. Жилищное законодательство: вчера, сегодня, завтра // Жилищное право. 2010. № 6. С. 71–113.

⁹ Суслова С. И. Жилищные права: понятие и система. Москва : Юриспруденция, 2011. Доступ из справочно-правовой системы «КонсультантПлюс».

¹⁰ Там же.

- 3) пользования общим имуществом собственников помещений;
- 4) отнесения помещений к числу жилых помещений и исключения их из жилищного фонда;
- 5) учета жилищного фонда;
- 6) содержания и ремонта жилых помещений;
- 7) переустройства и перепланировки помещений в многоквартирном доме;
- 8) управления многоквартирными домами;
- 9) создания и деятельности жилищных и жилищно-строительных кооперативов, товариществ собственников жилья, прав и обязанностей их членов;
- 10) предоставления коммунальных услуг;
- 11) внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги, в том числе уплаты взноса на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме;
- 12) формирования и использования фонда капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме;
- 13) контроля за использованием и сохранностью жилищного фонда, соответствием жилых помещений установленным санитарным и техническим правилам и нормам, иным требованиям законодательства;
- 14) осуществления государственного жилищного надзора и муниципального жилищного контроля;
- 15) ограничения повышения размера вносимой гражданами платы за коммунальные услуги.

При этом у легального подхода, установившего исчерпывающий перечень жилищных правоотношений, есть существенные недостатки, среди которых, по мнению С.И. Сусловой, следует выделить: отсутствие четких критериев жилищных отношений, перечисление видов исходя из простого усмотрения законодателя, недостаточность такого критерия как возникновение отношения по поводу жилого помещения, неоднородность и несистемность изложения видов жилищных правоотношений¹¹.

Таким образом, согласно преобладающему подходу, **жилищные правоотношения** – это комплексное понятие, включающее в себя правоотношения, возникающие по поводу жилого помещения и урегулированные нормами жилищного права. Жилищные правоотношения могут быть классифицированы на виды по определенным признакам или критериям, в частности, отдельными учеными выделяются: имущественные, неимущественные и организационные жилищные

¹¹ Суслова С. И. Жилищные права: понятие и система...

правоотношения; гражданские, административные и сопутствующие им жилищные правоотношения; отношения, направленные на «ожидание» объекта (создание, получение), и по воздействию на него (использование, сохранение, прекращение).

§ 1.2. Понятие жилищного права и его место в системе права

В существующих в доктрине подходах относительно самой по себе дефиниции «жилищное право» существенных различий не наблюдается. Обычно его определяют как «совокупность правовых норм, регулирующих жилищные отношения»¹² или «регулирующих отношения, возникающие в жилищной сфере»¹³. Д.А. Формакидов полагает, что жилищное право – это «совокупность правовых норм, регулирующих общественные отношения, складывающиеся по поводу жилищ»¹⁴.

Однако определение понятия жилищного права предполагает также и определение его места в системе российского права, при этом по данному вопросу единства мнений не имеется. Так, среди основных подходов можно назвать следующие:

1) *жилищное право – подотрасль гражданского права*, система гражданско-правовых норм, регулирующих отношения пользования жилыми помещениями. При таком подходе, признающим общность предмета правового регулирования в гражданском и жилищном праве, не учитываются иные отношения, также возникающие по поводу жилья и урегулированные нормами жилищного права, например, по учету жилищного фонда или управлению им, по учету граждан, нуждающихся в предоставлении жилья, по организации и проведению капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме и т. п.

2) *жилищное право – самостоятельная отрасль российского права*, что объясняется, прежде всего, наличием особых принципов жилищного права, отдельного кодифицированного акта, высокой ролью публично-правовых элементов, что не характерно для права гражданского. О самостоятельности жилищного права пишет, например, А.Я. Рыженков, указывая, в том числе, на специфиче-

¹² Крашенинников П. В. Жилищное право. Москва : Статут, 2010. С. 17.

¹³ Жилищное право: учебник / И. В. Балтутите, В. Р. Витвицкая, А. И. Гончаров. Москва : Юриспруденция, 2016. Доступ из справочно-правовой системы «КонсультантПлюс».

¹⁴ Формакидов Д. А. Жилищное право... С. 5.

ские цели правового регулирования, не свойственные для других отраслей и обусловленные направленностью на защиту прав и интересов граждан-пользователей жилых помещений как особой категории субъектов правоотношений¹⁵.

3) **жилищное право – комплексная отрасль права**, объединяющая предмет, методы, принципы и нормы нескольких отраслей права.

По мнению Н.В. Безик, жилищному праву присущи признаки комплексной отрасли права, в т.ч. неоднородность отношений, объединенных единым объектом регулирования (гражданско-правовые и административные), и используемых методов воздействия. При этом, как отмечает ученый, говорить именно о комплексной отрасли жилищного права, а не законодательства, позволяет наличие специальных источников права, конституционное и законодательное закрепление принципов жилищного права, наличие специфической системы понятий, категорий и институтов¹⁶.

П. И. Седугин указывал, что жилищное право есть «комплексная отрасль, в которой объединены нормы и правовые институты гражданского, административного и других отраслей»¹⁷. Вместе с тем, указывая на комплексность, автор отмечал, что «это не механическая совокупность разнообразных правовых норм»¹⁸, а «определенное целостное правовое образование», которому свойственны свои специфические предмет регулирования, принципы, наличие общих (основных) положений, отдельных особых способов и приемов правового регулирования¹⁹.

4) **жилищное право – комплексная отрасль законодательства**.

К примеру, П. В. Крашенинников полагает, что жилищное право – это комплексная отрасль, объединяющая нормы нескольких отраслей законодательства, так как при регламентации жилищных отношений используются различные методы правового регулирования²⁰. При этом он строго дифференцирует жилищное и гражданское законодательство, указывая, что «гражданское законодатель-

¹⁵ Рыженков А. Я. Теоретические предпосылки отраслевой самостоятельности жилищного права // Законы России: опыт, анализ, практика. 2017. № 1. Доступ из справочно-правовой системы «КонсультантПлюс».

¹⁶ Безик Н. В. Жилищное законодательство России : учебное пособие. Иркутск : Издательство ИГУ, 2014. С. 9–13.

¹⁷ Седугин П. И. Указ. соч. С. 44.

¹⁸ Там же. С. 45.

¹⁹ Там же. С. 45–46.

²⁰ Крашенинников П. В. Жилищное право. Москва : Статут, 2010. С. 20.

ство регулирует вопросы, связанные с владением, пользованием и распоряжением жилыми помещениями лишь тогда, когда жилье является предметом экономического оборота», а жилищное – связанные с использованием жилища²¹.

Высказанная выше позиция о разграничении гражданского и жилищного законодательства исходя, в том числе, из социально-экономического назначения жилого помещения в тех или иных отношениях, имеет сходство с правовой позицией Пленума Верховного Суда Российской Федерации, которым было отмечено: «жилое помещение может выступать объектом как гражданских, так и жилищных правоотношений, судам следует иметь в виду, что гражданское законодательство в отличие от жилищного законодательства регулирует отношения, связанные с владением, пользованием и распоряжением жилым помещением как объектом экономического оборота (например, сделки с жилыми помещениями, включая передачу в коммерческий наем жилых помещений)»²². Вместе с тем, данные разъяснения нельзя признать удовлетворительными²³, поскольку они носят излишне абстрактный, оценочный характер.

Выдающийся ученый-юрист В. Н. Литовкин, указывая на комплексность жилищного права как инициативно созданное законодателем искусственное образование, не имеющее органического единства, понимал его как «комбинацию разноотраслевых норм в форме нормативных правовых актов (или их частей), подчиненных его прикладным целям и задачам»²⁴.

Говоря о комплексном характере жилищного права или жилищного законодательства, нельзя не упомянуть позицию Д. А. Формакидова, который отмечает условность споров о наличии или отсутствии комплексных отраслей права, указывая, что «практически любая отрасль современного российского права является комплексной», а отрасли и правовые институты активно взаимодействуют друг с другом, дополняют друг друга. С учетом этого, автор определяет жилищное право как «отрасль российского права, регулиующую диспозитивно-императивным методом все виды общественных отношений, складывающихся по поводу жилых помещений, базирующуюся на жилищном законодательстве (трехуровневой комплексной системе национальных правовых норм)»²⁵.

²¹ Крашенинников П. В. Жилищное право. С. 21.

²² О некоторых вопросах, возникших в судебной практике при применении Жилищного кодекса Российской Федерации : постановление Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 02 июля 2009 года № 14. Доступ из справочно-правовой системы «КонсультантПлюс».

²³ Рахвалова М. Н. Нормы, регулирующие жилищные отношения, как составляющая жилищного и гражданского законодательства // Семейное и жилищное право. 2013. № 5. Доступ из справочно-правовой системы «КонсультантПлюс».

²⁴ Литовкин В. Н. Жилищное законодательство...

²⁵ Формакидов Д. А. Жилищное право : учебник. Москва : Проспект, 2021. С. 19.

Об исчерпании идеи комплексности отраслей права говорит и А. Я. Рыженков, указывая на отсутствие как теоретических оснований, так и практических причин для классификации отраслей на привилегированные (первичные) и вторичные²⁶.

Изложенный подход видится вполне обоснованным. Действительно, все отрасли права взаимодействуют между собой, пользуются схожими методами воздействия на общественные отношения в той или иной степени, но все же могут быть условно отграничены друг от друга. При этом при формировании отраслей и проведении демаркационных линий между ними следует принимать во внимание и объективные (существо отношений, связанных с жилым помещением, исторические предпосылки их формирования и т. п.), так и субъективные (усмотрение законодателя) факторы. Помимо особого предмета («жилищные правоотношения»), следует отметить приоритет публичного над частным в общей массе жилищных норм, а также особую социально-ориентированную цель правового регулирования, заключающуюся в обеспечении условий для беспрепятственного осуществления гражданами конституционного права на жилище.

С учетом сказанного, позволим себе высказать следующую точку зрения: **жилищное право** – это самостоятельная отрасль российского права, представляющая собой целостное системное правовое образование с особым предметом (отношения по поводу жилья), особыми назначением и целями правового регулирования (социальная направленность, создание условий для беспрепятственной реализации конституционного права на жилище), принципами и категориями (понятиями).

§ 1.3. Источники жилищного права

Традиционно под источниками права в узком смысле принято понимать внешние формы выражения и закрепления правовых норм. В России наиболее распространенным источником права является нормативный правовой акт.

Прежде чем дать определение нормативному правовому акту, следует остановиться на родовой к нему категории – **правовом акте**, под которым понимают «письменный документ, принятый правомочным субъектом права (компетентным государственным органом, органом или должностным лицом местного самоуправления), имеющий официальный характер и обязательную силу, выра-

²⁶ Рыженков А. Я. Теоретические предпосылки отраслевой самостоятельности жилищного права...

жающий властные веления, и направленный на регулирование общественных отношений»²⁷. Термин «правовой акт» является довольно широким и включает в себя нормативные правовые акты, акты толкования, правоприменения, индивидуальные правовые акты и т. д. Правовые акты в зависимости от своего содержания могут носить как нормативный, так и ненормативный характер.

Термин **«нормативный правовой акт»** легально также не нашел своего закрепления, а в доктрине и правоприменительной практике под ним понимают «письменный официальный документ, принятый (изданный) в определенной форме правотворческим органом в пределах его компетенции и направленный на установление, изменение или отмену правовых норм»²⁸.

Согласно позиции Пленума Верховного Суда Российской Федерации, признаками, характеризующими нормативный правовой акт, являются:

издание его в установленном порядке уполномоченным органом государственной власти, органом местного самоуправления, иным органом, уполномоченной организацией или должностным лицом;

наличие в нем правовых норм (правил поведения), обязательных для неопределенного круга лиц, рассчитанных на неоднократное применение, направленных на урегулирование общественных отношений либо на изменение или прекращение существующих правоотношений²⁹.

Следовательно, основным критерием, отличающим нормативный правовой акт от ненормативного, является наличие в нем норм права³⁰, т. е. общеобязательных предписаний постоянного или временного характера, рассчитанных на многократное применение³¹. С учетом сказанного, к примеру, решение органа

²⁷ Методические рекомендации по определению нормативности правовых актов субъектов Российской Федерации и муниципальных правовых актов в целях ведения федерального регистра нормативных правовых актов субъектов Российской Федерации, федерального регистра муниципальных нормативных правовых актов и регистров муниципальных нормативных правовых актов субъектов Российской Федерации : утверждены Минюстом России. Доступ из справочно-правовой системы «КонсультантПлюс».

²⁸ Там же.

²⁹ О практике рассмотрения судами дел об оспаривании нормативных правовых актов и актов, содержащих разъяснения законодательства и обладающих нормативными свойствами : постановление Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 25 декабря 2018 г. № 50. Доступ из справочно-правовой системы «КонсультантПлюс».

³⁰ Методические рекомендации по определению нормативности правовых актов субъектов Российской Федерации и муниципальных правовых актов в целях ведения федерального регистра нормативных правовых актов субъектов Российской Федерации, федерального регистра муниципальных нормативных правовых актов и регистров муниципальных нормативных правовых актов субъектов Российской Федерации...

³¹ Об обращении в Конституционный Суд Российской Федерации : постановление Государственной Думы Федерального Собрания Российской Федерации от 11 ноября 1996 г. № 781-II ГД. Доступ из справочно-правовой системы «КонсультантПлюс».

местного самоуправления о постановке на учет конкретного гражданина в качестве нуждающегося в жилом помещении не является источником жилищного права, поскольку не содержит норм права и имеет индивидуальный характер.

Конституция Российской Федерации закрепляет наиболее важные конституционные права граждан в сфере жилищных отношений и их гарантии, определяет область ведения публично-правовых образований.

Статьей 25 Конституции Российской Федерации закреплён принцип неприкосновенности жилища. Никто не вправе проникать в жилище против воли проживающих в нем лиц иначе как в случаях, установленных федеральным законом, или на основании судебного решения. К примеру, согласно ст. 15 Федерального закона от 7 февраля 2011 г. № 3-ФЗ «О полиции», проникновение сотрудников полиции в жилые помещения допускается для спасения жизни граждан и (или) их имущества, для задержания лиц, подозреваемых или обвиняемых в совершении преступления, пресечения преступления, установления обстоятельств несчастного случая.

Согласно ст. 40 Основного закона каждый имеет право на жилище и не может быть его лишен произвольно. Указанное положение находит свою реализацию в положениях жилищного законодательства о предоставлении гражданам жилого помещения по договорам специализированного и социального найма, об основаниях и порядке расторжения названных договоров, порядке и виде выселения граждан из ранее занимаемого жилья, положениях гражданско-процессуального законодательства и законодательства об исполнительном производстве об имущественном иммунитете на единственное пригодное для должника-гражданина и членов его семьи жилое помещение и т. п. Статья 40 также указывает, что органы государственной власти и органы местного самоуправления поощряют жилищное строительство, создают условия для осуществления права на жилище. 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.

Отдельно стоит остановиться на положениях п. «к» ст. 72 Конституции Российской Федерации, относящей жилищное законодательство к совместному ведению Российской Федерации и субъектов Российской Федерации.

Во-первых, возникает вопрос о соотношении данного предписания с п. «о» ст. 71, согласно которому в ведении Российской Федерации находится гражданское законодательство. Большинство авторов трактуют это следующим образом:

административно-правовая составляющая жилищного законодательства – предмет совместного ведения, а гражданско-правовая – предмет исключительно федерального ведения³². Исходя из ст. 2 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ), к последнему можно отнести регулирование таких вопросов как основание возникновения и порядок осуществления права собственности на жилые помещения, договорные и иные обязательства, основанные на равенстве, автономии воли и имущественной самостоятельности участников.

Таким образом, исходя из п. «к» ч. 1 ст. 72 Конституции Российской Федерации, нормы жилищного законодательства относятся и к федеральному законодательству, и к законодательству субъектов Федерации. Значительная часть вопросов жилищных отношений, по своей природе относящихся к гражданско-правовым (право собственности на жилые помещения, договор найма, определение порядка организации и деятельности жилищно-строительных кооперативов и товариществ собственников жилья, а также основ их правового положения и др.), должна в силу ст. 71 Конституции Российской Федерации регулироваться федеральными законами и относиться к исключительному ведению Российской Федерации.

Во-вторых, исходя из ч. 2 ст. 5 ЖК РФ жилищное законодательство состоит из ЖК РФ, принятых в соответствии с ним других федеральных законов, а также изданных в соответствии с ними указов Президента Российской Федерации, постановлений Правительства Российской Федерации, нормативных правовых актов федеральных органов исполнительной власти, принятых законов и иных нормативных правовых актов субъектов Российской Федерации, нормативных правовых актов органов местного самоуправления. Приведенные положения В.Н. Литовкин считал не соответствующими конституционным предписаниям о двухуровневой системе регулирования жилищных отношений³³. Однако отметим, что нормы права на муниципальном уровне могут приниматься лишь в случаях и по вопросам, указанным федеральными законами или законами регионов.

ЖК РФ является отраслевым кодифицированным актом, имеющим ключевое значение в области жилищных отношений. Кодекс определяет основные принципы реализации конституционного права граждан Российской Федерации на жилище; объекты жилищных прав; порядок перевода жилого помещения в нежилое и нежилого – в жилое; порядок переустройства и перепланировки; содержание и особенности реализации права собственности и других вещных прав

³² Литовкин В. Н. Жилищное законодательство... ; Литовкин В. Н. Дефектная ведомость Жилищного кодекса РФ // Журнал российского права. 2006. № 4. Доступ из справочно-правовой системы «КонсультантПлюс».

³³ Литовкин В. Н. Жилищное законодательство...

на жилые помещения; понятие и порядок содержания общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме; содержание и порядок заключения договора социального найма; основы регулирования отношений по поводу капитального ремонта и проч.

Частью 5 ст. 8 ЖК РФ закреплен приоритет ЖК РФ в системе иных федеральных законов и подзаконных актов. Так, в случае несоответствия норм жилищного законодательства, содержащихся в федеральных законах и иных нормативных правовых актах Российской Федерации, законах и иных нормативных правовых актах субъектов Российской Федерации, нормативных правовых актах органов местного самоуправления, положениям ЖК РФ применяются положения Кодекса. Все иные акты, регулирующие жилищные отношения, должны учитывать не только прямые предписания ЖК РФ, но и заложенные им цели³⁴.

Вместе с тем, в соответствии с ч. 2 ст. 3 ГК РФ гражданское законодательство состоит из ГК РФ и принятых в соответствии с ним иных федеральных законов, регулирующих гражданские отношения, при этом нормы гражданского права, содержащиеся в других законах, должны соответствовать ГК РФ. В связи с этим интересна позиция В.Н. Литовкина, который дает неоднозначную оценку соотношению ЖК РФ и ГК РФ, отмечая, что «у Жилищного кодекса РФ противоречий с Гражданским кодексом РФ еще больше, чем с Конституцией РФ»³⁵. К таковым автор относит, к примеру, положения жилищного законодательства о принудительном заключении договора управления по результатам проведенного органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации, на его взгляд, противоречащие таким началам гражданского права как свобода договора и недопустимость произвольного вмешательства кого-либо в частные дела³⁶.

С учетом сказанного, высказывается мнение, что ЖК РФ имеет приоритет в применении перед другими законами, содержащими нормы жилищного законодательства (ч. 8 ст. 5 ЖК РФ), но должен уступать ГК РФ в сфере регулирования жилищных отношений, являющихся одновременно гражданско-правовыми³⁷.

ГК РФ. В части первой ГК РФ регулируется право собственности на жилые помещения и иные права (права членов семьи собственника жилого помещения),

³⁴ Гонгало Б. М., Крашенинников П. В. Указ. соч.

³⁵ Литовкин В. Н. Дефектная ведомость Жилищного кодекса РФ...

³⁶ Там же.

³⁷ Гришаев С. П. Жилищный кодекс Российской Федерации: постатейный научно-практический комментарий : учебное пособие. Москва : Проспект, 2024. Доступ из справочно-правовой системы «КонсультантПлюс».

дается понятие жилого помещения как объекта права собственности, указываются основные начала регламентации права собственности на объекты общего пользования многоквартирного дома, организации и деятельности товариществ собственников жилья. Часть вторая ГК РФ содержит главу, посвященную договору найма жилого помещения и другим договорам, предметом которых могут стать жилые помещения, а также нормы, регулирующие особенности продажи жилых помещений. Часть третья ГК РФ устанавливает, в том числе, особенности наследования жилых помещений.

По мнению В.Н. Литовкина, «в ГК не должны включаться особенности жилищных обязательств как специальных норм, а только названные общие положения»³⁸. К примеру, в ГК РФ следует закрепить общие положения, интегрирующие «все разновидности жилищного найма, закрепив регулирование договоров найма в ЖК РФ. То же самое решение предлагается и по отношению к регулированию безвозмездного пользования жилым помещением»³⁹.

Иные федеральные законы, среди которых можно назвать Федеральный закон от 21 июля 2014 г. № 209-ФЗ «О государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства»⁴⁰, Федеральный закон от 29 декабря 2004 г. № 189-ФЗ «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации»⁴¹, Федеральный закон от 29 июля 2017 г. № 218-ФЗ «О публично-правовой компании "Фонд развития территорий" и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»⁴².

Указы Президента РФ, например, Указ Президента Российской Федерации от 23 мая 2019 г. № 239 «Об особенностях жилищного обеспечения граждан Российской Федерации, подлежащих переселению из закрытых военных городков».

Постановления Правительства Российской Федерации. В качестве примера постановлений Правительства Российской Федерации в жилищной сфере

³⁸ Литовкин В. Н. Жилищное законодательство... ; Литовкин В. Н. Дефектная ведомость Жилищного кодекса РФ...

³⁹ Там же.

⁴⁰ О государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства : Федеральный закон от 21 июля 2014 г. № 209-ФЗ : редакция от 13 декабря 2024 г. Доступ из справочно-правовой системы «КонсультантПлюс».

⁴¹ О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации : Федеральный закон от 29 декабря 2004 г. № 189-ФЗ : редакция от 30 декабря 2021 г. Доступ из справочно-правовой системы «КонсультантПлюс».

⁴² О публично-правовой компании «Фонд развития территорий» и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации : Федеральный закон от 29 июля 2017 г. № 218-ФЗ : редакция от 08 августа 2024 г. Доступ из справочно-правовой системы «КонсультантПлюс».

можно указать постановление от 6 мая 2011 г. № 354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов», которым утверждены Правила предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов. Правила определяют: права и обязанности исполнителя и потребителя коммунальных услуг; условия предоставления коммунальных услуг; порядок расчета и внесения платы за коммунальные услуги; порядок и основания приостановления или ограничения предоставления коммунальных услуг, перерасчета размера платы за коммунальные услуги; требования к качеству коммунальных услуг и другие вопросы⁴³.

Исходя из ст. 72 Конституции РФ и иных положений действующего законодательства, жилищные отношения могут регулироваться **нормативными актами субъектов Российской Федерации и актами органов местного самоуправления**. В качестве примера можно указать Закон Иркутской области от 27 декабря 2013 г. № 167-ОЗ «Об организации проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах на территории Иркутской области» и решение Думы г. Иркутска от 5 июля 2005 г. № 004-20-140161/5 «Об утверждении нормы предоставления и учетной нормы площади жилого помещения в г. Иркутске».

⁴³ Правила предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов : утверждены постановлением Правительства Российской Федерации от 06 мая 2011 г. № 354 : редакция от 24 мая 2024 г. Доступ из справочно-правовой системы «КонсультантПлюс».

ГЛАВА 2. ЖИЛЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ И ЖИЛИЩНЫЕ ФОНДЫ КАК ОБЪЕКТЫ ЖИЛИЩНОГО ПРАВА

§ 2.1. Понятие жилого помещения

Содержание дефиниции «жилое помещение» в гражданском и жилищном законодательстве. Жилое помещение является основным объектом жилищных правоотношений, а потому правильное законодательное закрепление соответствующей дефиниции представляется особенно важным и имеющим существенное практическое значение, в частности, при использовании нормативов и цен (тарифов) на жилищно-коммунальные услуги⁴⁴, оформлении регистрации по месту жительства, определении налоговой ставки, в спорах об определении порядка пользования жилым помещением⁴⁵ и т. п.

Нередко в доктрине обсуждается вопрос о допустимости признания квартиры или комнаты в качестве самостоятельных объектов прав ввиду отсутствия некоторых признаков вещи в ее физическом понимании, указывается на закрепление права «на воздух», «воздушное пространство». Однако, как справедливо указывает В. Величенко, «отсутствие физической материи у помещения компенсируется условиями, при соблюдении которых трехмерное пространство может существовать как функционально невзаимная единица»⁴⁶, ценность включения жилого помещения в оборот заключается не в воздушном пространстве, а «в возможности владеть данным пространством»⁴⁷.

Применительно к жилому помещению родовым является понятие «помещение», которое определяется ГК РФ как «обособленная часть здания или сооружения, пригодная для постоянного проживания граждан (жилое помещение) либо для других целей, не связанных с проживанием граждан (нежилое помещение), и подходящая для использования в соответствующих целях»⁴⁸ (п. 1 ст. 141.4). Понятие помещения также содержится в Техническом регламенте

⁴⁴ См., например: Определение Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации от 14 ноября 2022 г. № 304-ЭС22-12669 по делу № А75-7520/2021. Доступ из справочно-правовой системы «КонсультантПлюс».

⁴⁵ См., например: Определение Пятого кассационного суда общей юрисдикции от 05 октября 2023 г. № 88-9337/2023. Доступ из справочно-правовой системы «КонсультантПлюс».

⁴⁶ Величенко В. Регистрация права собственности на помещение: условия, судебная практика, зарубежный опыт // Цивилистика. 2020. № 6. С. 91.

⁴⁷ Там же.

⁴⁸ Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) : Федеральный закон от 30 ноября 1994 г. № 51-ФЗ. Доступ из справочно-правовой системы «КонсультантПлюс».

о безопасности зданий и сооружений, который определяет его как «часть объема здания или сооружения, имеющую определенное назначение и ограниченную строительными конструкциями» (п. 14 ст. 2)⁴⁹.

Исходя из указанных выше определений, родовыми признаками жилого помещения являются: 1) обособленность; 2) ограниченность строительными конструкциями; 3) часть (объема) здания или сооружения; 4) пригодность для определенных целей; 5) наличие определенного назначения; 5) «часть <...>, подходящая для использования в соответствующих целях».

ГК РФ в части определения правового режима жилых помещений отдает приоритет ЖК РФ, где под **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)» (ч. 2 ст. 15 ЖК РФ). Пункт 4 Положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания, многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, садового дома жилым домом и жилого дома садовым домом, утвержденного постановлением Правительства РФ от 28 января 2006 г. № 47 (далее – Постановление № 47), определяет жилое помещение как «изолированное помещение, которое предназначено для проживания граждан, является недвижимым имуществом и пригодно для проживания»⁵⁰.

Итак, в жилищном законодательстве закреплены следующие признаки жилого помещения: 1) изолированность; 2) недвижимость, то есть прочная связь с землей, невозможность перемещения без несоразмерного ущерба назначению объекта; 3) пригодность для проживания граждан; 4) предназначенность для проживания граждан.

Предпримем попытку изложить названные ранее признаки в порядке их родовидовой подчиненности: 1) недвижимость⁵¹; 2) часть здания или сооружения; 3) обособленность; 4) ограниченность строительными конструкциями; 5) «часть <...>, подходящая для использования в соответствующих целях»; 6) изолированность; 7) пригодность для постоянного проживания граждан;

⁴⁹ Технический регламент о безопасности зданий и сооружений : Федеральный закон от 30 декабря 2009 г. № 384-ФЗ : редакция от 25 декабря 2023 г. Доступ из справочно-правовой системы «КонсультантПлюс».

⁵⁰ Положение о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания, многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, садового дома жилым домом и жилого дома садовым домом : утверждено постановлением Правительства Российской Федерации от 28 января 2006 г. № 47. Доступ из справочно-правовой системы «КонсультантПлюс».

⁵¹ Признак тесной связи жилого помещения с землей является родовым, присущ всем объектам недвижимости, а потому его указание в положениях ст. 15 ЖК РФ представляется излишним.

8) наличие определенного назначения; 9) предназначенность для постоянного проживания граждан.

Изолированность и обособленность как признаки жилого помещения.

Нельзя не отметить разный подход законодателя к выделению признаков изолированности и обособленности жилого помещения в ГК РФ и ЖК РФ. При этом в жилищном законодательстве признак обособленности встречается только применительно к определению квартиры в части указания на ее структурную обособленность от иных помещений в многоквартирном доме; применительно же к иным видам жилого помещения о нем не упоминается. Как отмечает Е. В. Басос, законодатель, закрепляя требование изолированности, «не придерживается его безусловно и одновременно с ним в качестве тождественного использует <...> термин "обособленность", понятие которого опять не приводит»⁵². Возникает закономерный вопрос, что означают указанные признаки, имеют ли они самостоятельное правовое значение или используются законодателем в качестве тождественных?

В литературе по данному вопросу встречаются разные подходы. Так, большинство ученых в качестве признака жилого помещения называют только признак изолированности, а обособленность упоминают, вторя за законодателем, лишь применительно к квартире⁵³. П.В. Макеев полагает, «что "изолированное" помещение и "структурно обособленное" помещение тождественны»⁵⁴. А. В. Халдеев в своей работе раскрывает только признак изолированности, определяя его, однако, как дискретность, физическую и учетную определенность и *обособленность* от иных объектов⁵⁵. Напротив, авторы, чьи работы посвящены понятию нежилого помещения, достаточно скрупулёзно анализируют названные признаки и отличают их друг от друга⁵⁶.

⁵² Басос Е. В. Жилое помещение по договору социального найма: общая характеристика // Семейное и жилищное право. 2021. № 1. С. 41–44 ; № 2. С. 38–41.

⁵³ Дроздов И. А. Понятие жилого помещения // Закон. 2006. № 8. С. 10 ; Полякова Н. Г. Справедливость как критерий соблюдения баланса публичных и частных интересов в правоотношениях по охране жилища осужденных // Правовые вопросы недвижимости. 2023. № 2. С. 33–37 ; Рузанова В. Д. Комната как объект жилищных прав // Правовые вопросы недвижимости. 2024. № 4. С. 13–16.

⁵⁴ Макеев П. В. Об определении понятий видов жилых помещений в новом Жилищном кодексе // Право и политика. 2008. № 12. С. 3069.

⁵⁵ Халдеев А. В. О правовой модели жилого помещения в Жилищном кодексе РФ // Журнал российского права. 2006. № 8. С. 104–116.

⁵⁶ Вербицкая Ю. О. Понятие нежилого помещения: публично-правовой аспект // Актуальные проблемы российского права. 2023. № 4. С. 177–179 ; Гдлян А. Т. Понятие «нежилое помещение» в доктрине и законодательстве Российской Федерации // Хозяйство и право. 2024. № 8. С. 63–73.

Действительно, рассматриваемые признаки имеют самостоятельное значение, что подтверждается положениями иных законодательных актов и правоприменительной практикой. Согласно п. 34 ч. 1 ст. 26 Федерального закона «О государственной регистрации недвижимости» неизолированность и необособленность жилого помещения являются основанием приостановления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав⁵⁷, в то время как для нежилого помещения значение имеет только обособленность. В соответствии с позицией Минэкономразвития и Росреестра помещение считается обособленным, если оно отграничено от остального объема здания (сооружения) строительными конструкциями, имеет стены (перегородки)⁵⁸, а изолированным – если оно не используется для доступа в иное помещение, и имеется возможность исключить доступ в помещение собственников других помещений⁵⁹.

Аналогичного подхода придерживаются суды⁶⁰. Приведем пример. Суд, признавая отказ в осуществлении кадастрового учета части одноэтажного жилого дома незаконным, указал, что часть дома может быть поставлена на учет в качестве самостоятельного объекта недвижимости, если она является *обособленной* и *изолированной*. Установлено, что ранее жилой дом блокированной застройки находился в долевой собственности Т. и А. В последующем право долевой собственности прекращено, Т. выделена доля в виде отдельного блока, состоящего из трех комнат, кухни, коридора, уборной и кладовки, имеющего отдельный выход на территорию общего пользования, систему отопления и индивидуальные инженерные коммуникации. Суд исходил из того, что блок в доме является самостоятельным объектом, обособлен от другого стеной без проемов⁶¹.

⁵⁷ О государственной регистрации недвижимости : Федеральный закон от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ : редакция от 13 июня 2023 г., с изменениями и дополнениями, вступающими в силу с 01 июля 2023 г. Доступ из справочно-правовой системы «КонсультантПлюс».

⁵⁸ Отметим также, что приведенные выше рассуждения позволяют говорить о тождестве признаков обособленности и ограниченности помещения строительными конструкциями.

⁵⁹ О рассмотрении обращения : письмо ФГБУ «ФКП Росреестра» от 03 июля 2015 г. № 10-2024-КЛ. Доступ из справочно-правовой системы «КонсультантПлюс».

⁶⁰ См., например: Определение Восьмого кассационного суда общей юрисдикции от 15 октября 2024 г. № 88-21488/2024 ; Определение Второго кассационного суда общей юрисдикции от 01 октября 2024 г. № 88-21313/2024 по делу № 2-5372/2023 ; Апелляционное определение Московского городского суда от 24 мая 2019 г. по делу № 33-14132/2019. Доступ к документам из справочно-правовой системы «КонсультантПлюс». Суды также используют термин «смежно-изолированные комнаты», «смежно-изолированные жилые комнаты», имея в виду неизолированные комнаты, в том числе проходные и запроходные. Выделение подобной категории, на наш взгляд, не вполне удачное решение, могущее привести к терминологической путанице.

⁶¹ Обзор судебной практики по делам, связанным с оспариванием отказа в осуществлении кадастрового учета : утвержден Президиумом Верховного Суда Российской Федерации 30 ноября 2016 г. Доступ из справочно-правовой системы «КонсультантПлюс».

Важно отметить, что данные признаки являются *объективными* и определяются физическими (техническими) параметрами помещения, к примеру, наличием стен (перегородок), их материалом⁶², высотой, функциональным назначением, наличием или отсутствием проёмов (дверей), а не обстоятельствами, зависящими от усмотрения участников правоотношений.

В связи с этим примечательным видится следующий казус. Семья С. обратилась в суд с иском к Департаменту жилищной политики и жилищного фонда г. Москвы о признании комнаты № 2 в коммунальной квартире изолированной и обязанности заключить договор социального найма в связи с ее освобождением иными гражданами. Установлено, что ранее (в 1956 году) прежним собственником здания (Московским нефтемасловым заводом) проведена перепланировка помещений, в ходе которой дверной проем между смежными комнатами был заделан, что подтверждается экспликацией помещений и иными документами. На момент перехода права собственности на здание к городу в 1996 году комнаты № 2 и № 3 уже конструктивно представляли собой изолированные жилые помещения и, более того, неоднократно предоставлялись ответчиком по самостоятельным договорам социального найма разным нанимателям, что свидетельствует о признании им данного факта. При указанных обстоятельствах ссылка последнего на незаконность проведенной перепланировки как основание для отказа признать комнату изолированной признана судами несостоятельной⁶³.

Таким образом, признак обособленности является родовым для категории «жилое помещение» и понимается как ограниченность помещения от остального пространства. От него следует отличать изолированность как видовой признак жилого помещения, его функциональную характеристику, предполагающую самостоятельность помещения, наличие самостоятельного входа и выхода.

Пригодность для постоянного проживания граждан. При рассмотрении легально закрепленных признаков жилого помещения обоснованно возникает вопрос о соотношении таких признаков как пригодность, наличие определенного назначения, предназначенность и «часть <...>, подходящая для использования в соответствующих целях». Справедливо отмечается, что «употребление в тексте

⁶² О некоторых вопросах, связанных с подготовкой документов, необходимых для осуществления государственного кадастрового учета помещений, зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства : письмо Минэкономразвития России от 04 декабря 2013 г. № ОГ-Д23-15858. Доступ из справочно-правовой системы «КонсультантПлюс».

⁶³ Обзор судебной практики Верховного Суда Российской Федерации № 1 : утвержден Президиумом Верховного Суда Российской Федерации 04 марта 2015 г. ; Определение Верховного Суда Российской Федерации от 07 октября 2014 г. по делу № 5-КГ14-101. Доступ к документам из справочно-правовой системы «КонсультантПлюс».

нормативных актов синонимов при обозначении одних и тех же понятий недопустимо, это нарушает не только единство терминологического аппарата, но и заставляет <...> искать за ними различный смысл и в некоторых случаях даже успешно его находить»⁶⁴.

Думается, что помещение, «пригодное для постоянного проживания граждан», всегда является «подходящим для использования в соответствующих целях» и наоборот. Согласно толковому словарю, подходящий – это «соответствующий чему-нибудь, такой, какой нужно, приемлемый», при этом данное слово является разговорным⁶⁵. С учетом сказанного, полагаем, данный признак может быть исключен из легальной дефиниции без ущерба ее смысловому содержанию.

Несколько сложнее обстоит дело с соотношением критериев «пригодности» и «предназначенности» жилого помещения для постоянного проживания. Если признак пригодности раскрывается в ЖК РФ как соответствие помещения «установленным санитарным и техническим правилам и нормам, иным требованиям законодательства»⁶⁶, то легального определения предназначенности не имеется.

В доктрине высказано множество точек зрения по данному вопросу. К примеру, П. В. Макеев полагает, что «*предназначенность для постоянного проживания граждан, наряду с пригодностью*, является признаком жилого помещения и должна быть отражена в его определении»⁶⁷. И. Д. Кузьминой предназначенность рассматривается как «изначально заданная функция, обозначенная в соответствующих документах, которая не зависит от характера фактического использования объекта и сохранения им способности удовлетворять жилищные способности граждан»⁶⁸. Непредназначенное для проживания граждан помещение с технической точки зрения может отвечать требованиям, предъявляемым к жилым помещениям, но не являться таковым⁶⁹.

⁶⁴ Кузнецова О. А. Проблемы формирования терминологического аппарата гражданского законодательства // 20 лет Гражданскому кодексу Российской Федерации: итоги, тенденции и перспективы развития : материалы Международной научно-практической конференции / под ред. Н. А. Барина, С. Ю. Морозова. Москва : Проспект, 2015. С. 86.

⁶⁵ Толковый словарь С. И. Ожегова. URL: <https://dic.academic.ru/dic.nsf/ogegova/181434> (дата обращения: 20.12.2024 г.).

⁶⁶ О рассмотрении обращения : письмо Госкорпорации «Фонд содействия реформированию ЖКХ» от 29 августа 2022 г. № ОР-07/1673. Доступ из справочно-правовой системы «КонсультантПлюс».

⁶⁷ Макеев П. В. О роли категории предназначенности в определении понятия жилого помещения // Семейное и жилищное право. 2010. № 6. С. 44, 47.

⁶⁸ Кузьмина И. Д. Понятие жилого помещения // Российская юстиция. 2001. № 9. С. 29–30.

⁶⁹ Макеев П. В. О роли категории предназначенности... С. 46.

Напротив, А.В. Халдеев считает, что признак предназначенности для проживания граждан *поглощается критерием пригодности*. Предназначенность автор рассматривает как «объективное функциональное свойство жилых помещений»⁷⁰, его соответствие требованиям, обычно достаточным для признания жилого помещения пригодным для проживания в нормальных условиях. А. В. Халдеев приводит в пример помещение, отвечающее требованию предназначенности, однако не являющегося пригодным в связи с превышением допустимого воздействия шума, вибрации или электромагнитного облучения⁷¹. Соглашаясь с изложенной позицией, приведем еще один пример из практики, – судом признан законным отказ уполномоченного органа в признании садового дома жилым в связи с его расположением на землях сельскохозяйственного назначения, несмотря на наличие заключения о соответствии объекта установленным требованиям⁷².

Говоря о пригодности как о признаке жилого помещения, нельзя не обратить внимание на определение жилого помещения, данное законодателем применительно к договору коммерческого найма. Так, исходя из положений ст. ст. 671, 673 ГК РФ, предметом договора найма жилого помещения является «изолированное жилое помещение, пригодное для постоянного проживания (квартира, жилой дом, часть квартиры или жилого дома)».

Во-первых, отдельное указание на признак изолированности представляется излишним, поскольку он присущ любому жилому помещению.

Во-вторых, встает вопрос о необходимости и обоснованности отдельного указания на «пригодность» жилья. Исходя из ч. 2 ст. 15 ЖК РФ, жилое помещение всегда является пригодным для постоянного проживания граждан, однако Постановление № 47 предусматривает процедуру признания жилых помещений непригодными и содержит соответствующий термин – «*жилое помещение, непригодное для проживания*». Резонно возникает вопрос, как соотносится данное понятие с п. 1 ст. 141.4 ГК РФ и ст. 15 ЖК РФ? Представляется, что всякое жилое помещение является пригодным, а в случае признания его непригодным оно утрачивает свой статус, приобретая особый правовой режим «непригодного для проживания жилого помещения». Термин «жилое помещение» здесь использу-

⁷⁰ Халдеев А. В. Указ. соч. С. 114.

⁷¹ Там же. С. 115.

⁷² Кассационное определение Четвертого кассационного суда общей юрисдикции от 18 апреля 2023 г. № 88а-13686/2023 ; Кассационное определение Первого кассационного суда общей юрисдикции от 26 октября 2021 г. № 88а-26453/2021. Доступ к документам из справочно-правовой системы «КонсультантПлюс».

ется условно, является по существу указанием на его предшествующий, утраченный статус. Такое юридико-техническое решение, на наш взгляд, обоснованно, поскольку исключение из данной формулировки слова «жилое» могло бы привести к смешению терминов «нежилое помещение» и «помещение, непригодное для проживания».

В свете таких рассуждений вполне логично заключить, что непригодное для проживания жилое помещение не может выступать объектом правоотношений по пользованию и владению им, однако данный вывод в некоторой степени расходится со следующими предписаниями. Так, согласно п. 50 Постановления № 47 «договоры на жилые помещения, признанные непригодными для проживания, *могут быть* расторгнуты по требованию любой из сторон договора в судебном порядке». Согласно п. 3 ст. 687 ГК РФ «договор найма жилого помещения *может быть* расторгнут в судебном порядке по требованию любой из сторон в договоре <...> если помещение перестает быть пригодным для постоянного проживания, а также в случае его аварийного состояния». Иными словами, если сторон устраивает текущее положение, то договор продолжает действовать, а его предметом будет являться не жилое помещение как таковое, а бывшее жилое, признанное непригодным.

Указанное положение представляется противоречащим положениям п. 1 ст. 141.4, ст. ст. 671, 673 ГК РФ, ч. 2 ст. 15 ЖК РФ, а сохранение договора найма в отношении непригодного жилья может создавать угрозу жизни и здоровью нанимателей и иных лиц, препятствовать процедуре расселения граждан из аварийного и ветхого жилищного фонда и т. п. Думается, признание жилого помещения непригодным, а многоквартирного дома, в котором оно находится, аварийным, должно являться основанием для *прекращения* договора найма. Безусловно, такие объекты не могут быть полностью исключены из гражданского оборота, в отношении них продолжают действовать, к примеру, договоры управления и оказания коммунальных услуг, однако отношения по пользованию ими для постоянного проживания должны прекращаться. Следует отметить, что, учитывая особую социальную направленность жилищного законодательства, ст. 85 ЖК РФ предусматривает на этот случай иное регулирование применительно к договору социального найма, делая выбор в пользу императивного метода. Сказано, что «граждане *выселяются* из жилых помещений с предоставлением других благоустроенных жилых помещений по договорам социального найма в случае, если жилое помещение признано непригодным для проживания». Впрочем, надо сказать, что суды зачастую не придают должного внимания указанным выше формулировкам условного наклонения «могут быть» / «может

быть», указывая, что непригодное помещение вообще не может быть предметом договора коммерческого найма⁷³.

Возвращаясь к рассмотрению такого признака жилого помещения как «пригодность для постоянного проживания граждан», обратим внимание на еще два момента. Во-первых, поскольку жилое помещение предназначено для постоянного проживания граждан, то оно может являться только частью здания, но не сооружения. Так, сооружение понимается как «результат строительства, представляющий собой объемную, плоскостную или линейную строительную систему, <...> предназначенную для выполнения производственных процессов <...>, временного пребывания людей, перемещения людей и грузов». Во-вторых, жилыми не могут признаваться гостиницы, понимаемые как «средство размещения» граждан и их временного нахождения⁷⁴.

Резюмируя изложенное, отметим, что пригодность для постоянного проживания граждан является видовым признаком жилого помещения, понимаемым как соответствие установленным требованиям. Такие законодательно закрепленные признаки как наличие определенного назначения, предназначенность, «часть <...>, подходящая для использования в соответствующих целях» не носят самостоятельного характера, синонимичны термину «пригодность» и могут быть исключены из правовых норм. Необходимым видится и внесение изменений в ГК РФ и Постановление № 47 в части императивного указания на прекращение договора найма жилого помещения в случае признания последнего непригодным для проживания.

§ 2.2. Виды жилых помещений

В ходе анализа понятий конкретных видов жилых помещений приходится также констатировать терминологическую разногласию, дублирование уже указанных в общих дефинициях «помещение» и «жилое помещение» родовых признаков и, напротив, упущение видовых, ранее не упомянутых.

Жилой дом как вид жилого помещения. Так, *жилым домом* признается «индивидуально-определенное здание, которое состоит из комнат, а также помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения

⁷³ Определение Седьмого кассационного суда общей юрисдикции от 04 июля 2024 г. по делу № 88-12427/2024. Доступ из справочно-правовой системы «КонсультантПлюс».

⁷⁴ Об основах туристской деятельности в Российской Федерации : Федеральный закон от 24 ноября 1996 г. № 132-ФЗ. Доступ из справочно-правовой системы «КонсультантПлюс».

гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании».

Во-первых, в литературе уже не раз обращалось внимание на дефектность данного термина в части указания на наличие в доме нескольких комнат.

Во-вторых, не ясна цель указания законодателя на индивидуальную определенность жилого дома, ведь коль скоро жилой дом – вид помещения / здания, а все помещения и здания являются недвижимым имуществом, то и ему, безусловно, присущ данный признак. Индивидуально-определенный статус недвижимого имущества обеспечивают как его естественные (пространственно-географические признаки, вытекающие из его стационарности), так и привнесенные индивидуализирующие свойства (кадастровый номер)⁷⁵.

В-третьих, буквальное прочтение п. 1 ст. 141.4 ГК РФ не позволяет считать жилой дом видом жилых помещений, поскольку жилой дом является зданием, а не его *частью*.

Для преодоления указанного недостатка, «с учетом того, что жилой дом, квартира и комната обладают рядом общих признаков», А.В. Халдеев полагает возможным введение «в законодательство в целях эффективного регулирования единой (описывающей их) родовой категории»⁷⁶. В качестве таковой автор предлагает использовать термин «объект недвижимости»⁷⁷, признавая жилое помещение изолированным объектом недвижимого имущества, признанным пригодным для постоянного проживания, а его видами – жилые помещения и жилое здание (дом) соответственно. Ученый отмечает, что «при таком определении внутренние противоречия в системе объектов жилищных прав исчезают, а жилое помещение сохраняет функции родовой категории»⁷⁸. Признавая рациональность данного подхода, нельзя не указать и его недостаток, – вместо поиска и формулирования видового признака жилого помещения мы обращаемся к признаку родовому, свойственному ряду иных явлений, так, скажем, объектом недвижимости может выступать памятник, мост, архитектурная форма в виде куба и т. п., а жилье как особый объект есть некое «полезное» трехмерное пространство.

⁷⁵ Хаскельберг Б. Л., Ровный В. В. Индивидуальное и родовое в гражданском праве. Москва : Статут, 2004. С. 37–38.

⁷⁶ Халдеев А. В. Указ. соч. С. 118.

⁷⁷ Там же. С. 108.

⁷⁸ Там же. С. 107.

Для решения данного противоречия видится более уместным определять помещение как обособленное сооружение или здание либо их обособленные части, что позволит признать жилой дом видом жилого помещения и распространить на него соответствующий правовой режим.

Квартира как вид жилого помещения. *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».

Во-первых, появляется новый термин – *структурная* обособленность, который, судя по всему, не имеет отличий от признака обособленности как такового.

Во-вторых, согласно данному определению, квартира должна иметь прямой доступ к помещениям общего пользования в многоквартирном доме, однако это не учитывает особенности правового статуса домов блокированной застройки. Как справедливо указывают С. И. Сулова и К. В. Диковенко, поскольку сегодня законодательно особый статус блокированной застройки не установлен, представляется допустимым признание блокированного дома в качестве либо индивидуального дома (расположение блоков на отдельных участках, автономия инженерных сетей и т. п.), либо многоквартирного (единый фундамент, смежные стены, единый участок и т. п.)⁷⁹. Следует отметить, что ранее в п. 6 Постановления № 47 содержалось следующее определение многоквартирного дома: «совокупность двух и более квартир, имеющих самостоятельные выходы либо на земельный участок, прилегающий к жилому дому, либо в помещения общего пользования»⁸⁰. А. В. Макеев, также разделяя изложенную позицию, предлагает определять квартиру как «имеющую прямой доступ к общему имуществу»⁸¹.

Комната и часть жилого дома/квартиры как виды жилого помещения. Термин «*комната*» не вызывает серьезных споров, однако удивляет допущенная законодателем тавтология: «часть жилого дома или квартиры, предназначенная для использования в качестве места непосредственного проживания граждан

⁷⁹ Сулова С. И., Диковенко К. В. Блокированный жилой дом как объект прав // Семейное и жилищное право. 2019. № 1. С. 42–45.

⁸⁰ Положение о признании помещения жилым помещением...

⁸¹ Макеев П. В. Об определениях понятий видов жилых помещений в новом Жилищном кодексе... С. 3069.

в жилом доме или квартире». Справедливо предлагается в целях экономии нормативного материала и устранения неопределенности исключить слова «использования в качестве»⁸², «в жилом доме или квартире».

Дискуссия возникает относительно того, что представляет собой «*часть жилого дома*» и «*часть квартиры*». П. В. Макеев полагает, что под ними подразумеваются комната или несколько комнат⁸³, однако поскольку данные термины законодатель использует для обозначения самостоятельных, отличных от иных, уже поименованных, видов жилых помещений, такая позиция представляется дискуссионной. Понимать под ними части помещения, предназначенные для удовлетворения бытовых нужд по типу кухни, санузла и т. п. также некорректно, поскольку указанные помещения не являются жилыми.

Несколько категорично на данный счет высказывается Н. В. Корнилова, полагающая, что «в юридическом плане категория "часть жилого дома" не вполне корректна <...> если по своим естественным характеристикам недвижимая вещь может быть поделена на несколько самостоятельных вещей, то при разделе прежняя недвижимая вещь прекращает свое существование, а взамен образуются два или более самостоятельных объекта права»⁸⁴. Однако думается, что в отношении одного и того же объекта могут возникать различного рода правоотношения. Так, жилой дом может являться объектом права собственности, одна из комнат в нем – объектом договора коммерческого найма, еще одна – объектом соглашения о проживании временных жильцов, третья – договора ссуды и т. п.

Логично возникает вопрос, а допустимо ли заключение каких-либо соглашений в отношении такой части дома / квартиры, которая в смысле жилищного законодательства комнатой не является, но предназначена для проживания граждан в ней? Что представляет из себя такая часть? Смеем предположить, что речь идет о неизолированных (смежных, проходных и т. п.) комнатах.

Если обратиться по данному вопросу к доктрине, мы встретимся с различными позициями. К примеру, по мнению Л. М. Мокроусовой, «стороны при заключении договора коммерческого найма свободны в своих действиях (ст. 421 ГК РФ) и вольны сдавать внаем и нанимать не отвечающее всем установленным требованиям жилищного законодательства помещение»⁸⁵.

⁸² Там же. С. 3067

⁸³ Там же. С. 3070.

⁸⁴ Корнилова Н. В. Жилое помещение: понятие, признаки и виды // Жилищное право. 2007. № 3. С. 3–9.

⁸⁵ Мокроусова Л. М. Договор коммерческого найма жилого помещения // Нотариус. 2003. № 2. Доступ из справочно-правовой системы «КонсультантПлюс».

А. П. Сергеев отмечает, что жилищные права в общежитиях и помещениях специализированного фонда могут возникать, в том числе, по поводу неизолированных помещений⁸⁶. Аналогичной позиции придерживается и Б. М. Гонгало, указывая на возможность возникновения «жилищных прав на неизолированные части жилого дома или квартиры – в частности, при заключении договора поднайма»⁸⁷. Д. А. Формакидов считает, что неизолированные комнаты «не могут быть объектами вещных прав» и «выступать объектами большинства обязательственных <...> правоотношений», однако могут выступать объектами соглашений, «порождающих право пользования жилыми помещениями»⁸⁸.

И, действительно, исходя из принципа свободы договора, в частности такого его элемента как свобода выбора условий договора⁸⁹, граждане вправе заключать соглашения о пользовании неизолированными комнатами. Однако, во-первых, у таких комнат отсутствует признак изолированности, обязательный для их признания в качестве вида жилого помещения. Во-вторых, во избежание злоупотребления данной возможностью отношения по поводу неизолированной части квартиры / дома следует допускать только в случаях, прямо указанных законом.

Иные объекты в жилищном праве. Не являются самостоятельными видами жилых помещений многоквартирный дом, садовый дом, апартаменты, наемный дом и др.

Так, *многоквартирный дом* представляет собой здание, состоящее из двух и более квартир, включающее в себя общее имущество (лифты, лестницы, чердаки, помещения, предназначенные для организации их досуга, культурного развития, детского творчества и т. п.). Многоквартирный дом может также включать в себя принадлежащие отдельным собственникам нежилые помещения и (или) машино-места.

Садовый дом представляет собой особый вид здания сезонного использования, предназначенный для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их временным пребыванием в таком здании. В случае соответствия

⁸⁶ Гражданское право : учебник. В 3 томах. Том 2 / Е. Н. Абрамова, Н. Н. Аверченко, К. М. Арсланов и др. ; под ред. А. П. Сергеева. Москва : Проспект, 2020. С. 245.

⁸⁷ Постатейный комментарий к Жилищному кодексу Российской Федерации / В. В. Андропов, Е. С. Гетман, Б. М. Гонгало и др. ; под ред. П. В. Крашенинникова. Москва : Статут, 2005. Доступ из справочно-правовой системы «КонсультантПлюс».

⁸⁸ Формакидов Д. А. О видах жилых помещений и их легальных дефинициях // Семейное и жилищное право. 2021. № 4. С. 38–42.

⁸⁹ Кузнецова О. А. Применение судами принципа свободы договора // Вестник Пермского университета. Юридические науки. 2009. № 1 (3). С. 80.

садового дома соответствующим санитарным, пожарным и иным требованиям, он может быть признан жилым⁹⁰.

Наемный дом, в свою очередь, представляет собой здание с особым правовым статусом, которое или все помещения в котором принадлежат на праве собственности одному лицу и которое или все жилые помещения в котором предназначены для предоставления гражданам во владение и пользование для проживания по договорам найма жилых помещений жилищного фонда социального использования (ст. 91.16 ЖК РФ).

Правовой статус **апартаментов**, будучи недостаточно урегулированным и исследованным в науке, вызывает множество вопросов. Согласно ныне утратившему силу приказу Ростуризма от 21 июля 2005 г. № 86 «Об утверждении Системы классификации гостиниц и других средств размещения» под апартаментом понимался номер площадью не менее 40 квадратных метров, состоящий из двух и более жилых комнат (гостиной/столовой, спальни), имеющий полный санузел и кухонное оборудование⁹¹. В Положении о классификации гостиниц дано определение комплексу апартаментов – вид гостиниц, расположенных в одном или нескольких зданиях (корпусах, строениях), объединенных одной территорией, или в части здания, с номерным фондом, состоящим из номеров различных категорий с кухонным оборудованием и санузлом (душ и (или) ванная, туалет)⁹². Иными словами, апартаменты не являются жилым помещением, а, следовательно, к ним не применимы требования, установленные Постановлением № 47.

Кроме того, как справедливо отмечает Н. В. Безик, наряду с термином «жилые помещения» в законодательстве используются такие дефиниции как «**жилище**» и «**жилье**»⁹³.

Термин «жилище» традиционно используется в более широком смысле и характерен, в том числе, для отраслей публичного права (конституционное, уголовное). Так, в практике межгосударственных органов по защите прав и свобод человека под жилищем принято понимать не только занимаемое на законных ос-

⁹⁰ Положение о признании помещения жилым помещением... ; О рассмотрении обращения : письмо Минэкономразвития России от 07 марта 2019 г. № ОГ-Д23-2019. Доступ из справочно-правовой системы «КонсультантПлюс».

⁹¹ Система классификации гостиниц и других средств размещения : приказ Ростуризма от 21 июля 2005 г. № 86. Доступ из справочно-правовой системы «КонсультантПлюс». Утратил силу.

⁹² Положение о классификации гостиниц : утверждено постановлением Правительства Российской Федерации от 18 ноября 2020 года № 1860 : редакция от 08 мая 2024 г. Доступ из справочно-правовой системы «КонсультантПлюс».

⁹³ Безик Н. В. Жилищное законодательство России... С. 54.

нованиях или зарегистрированное жилье, а место, физически определенное пространство (помещение), в котором развивается частная и семейная жизнь человека, с которым у лица сложились достаточные и непрерывные связи⁹⁴, в частности, таковым признавались с учетом индивидуальных обстоятельств дела строения и помещения, используемые для временного проживания лица, помещения, используемые в служебных, профессиональных целях (адвокатский офис, офис фирмы, вагончики, сборные домики и т. п.)⁹⁵. Акцент в понятии жилища сделан не на физических и юридических свойствах объекта, а на тесной взаимосвязи его с личной жизнью человека. В свою очередь, термин «жилье» зачастую употребляется как синоним жилого помещения («равнозначное жилье», «индекс цен на рынке жилья»⁹⁶, «кредит для приобретения жилья»⁹⁷ и т. п.).

§ 2.3. Жилищный фонд: понятие и виды. Аварийный жилищный фонд

Понятие жилищного фонда и его виды. Под жилищным фондом понимается совокупность всех жилых помещений, находящихся на территории Российской Федерации (ст. 19 ЖК РФ).

В зависимости от *формы собственности* выделяют три вида жилищного фонда:

- 1) частный жилищный фонд – совокупность жилых помещений, находящихся в собственности граждан и в собственности юридических лиц;
- 2) государственный жилищный фонд – совокупность жилых помещений, принадлежащих на праве собственности Российской Федерации (жилищный фонд Российской Федерации), и жилых помещений, принадлежащих на праве

⁹⁴ Обобщение правовых позиций межгосударственных органов по защите прав и свобод человека и специальных докладчиков (рабочих групп), действующих в рамках Совета ООН по правам человека, по вопросу защиты права лица на уважение частной и семейной жизни, жилища : утверждено Управлением систематизации законодательств и анализа судебной практики Верховного Суда Российской Федерации. 2019. С. 47.

⁹⁵ См., например: Содержание понятия «жилище» в практике Европейского суда по правам человека : утверждено Управлением международных связей, изучения и обобщения зарубежной практики Конституционного контроля Конституционного Суда Российской Федерации. 2005. 37 с.

⁹⁶ Официальная статистическая методология наблюдения за ценами на рынке жилья : утверждена приказом Росстата от 12 августа 2022 г. № 572. Доступ из справочно-правовой системы «КонсультантПлюс».

⁹⁷ О мерах по развитию системы ипотечного жилищного кредитования в Российской Федерации : постановление Правительства Российской Федерации от 11 января 2000 г. № 28 : редакция от 08 мая 2002 г. Доступ из справочно-правовой системы «КонсультантПлюс».

собственности субъектам Российской Федерации (жилищный фонд субъектов Российской Федерации);

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

В зависимости от **целей использования** выделяются следующие виды фондов:

1) жилищный фонд социального использования – совокупность предоставляемых гражданам по договорам социального найма жилых помещений государственного и муниципального жилищных фондов, а также предоставляемых гражданам по договорам найма жилищного фонда социального использования жилых помещений государственного, муниципального и частного жилищных фондов;

2) специализированный жилищный фонд – совокупность предназначенных для проживания отдельных категорий граждан и предоставляемых по правилам раздела IV ЖК РФ жилых помещений государственного и муниципального жилищных фондов (служебные жилые помещения, жилые помещения в общежитиях, жилые помещения маневренного фонда и др.);

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

4) жилищный фонд коммерческого использования – совокупность жилых помещений, которые используются собственниками таких помещений для проживания граждан на условиях возмездного пользования, предоставлены гражданам по иным договорам, предоставлены собственниками таких помещений лицам во владение и (или) в пользование. Основными признаки такого жилищного фонда можно назвать следующие: 1) предназначен для извлечения прибыли; 2) решение о характере его использования принимается собственником; 3) основанием права пользования жилым помещением является возмездное соглашение с собственником⁹⁸.

⁹⁸ Басос Е. В. Государственный и муниципальный жилищный фонд коммерческого использования: особенности правового режима // Семейное и жилищное право. 2024. № 6. С. 25–27.

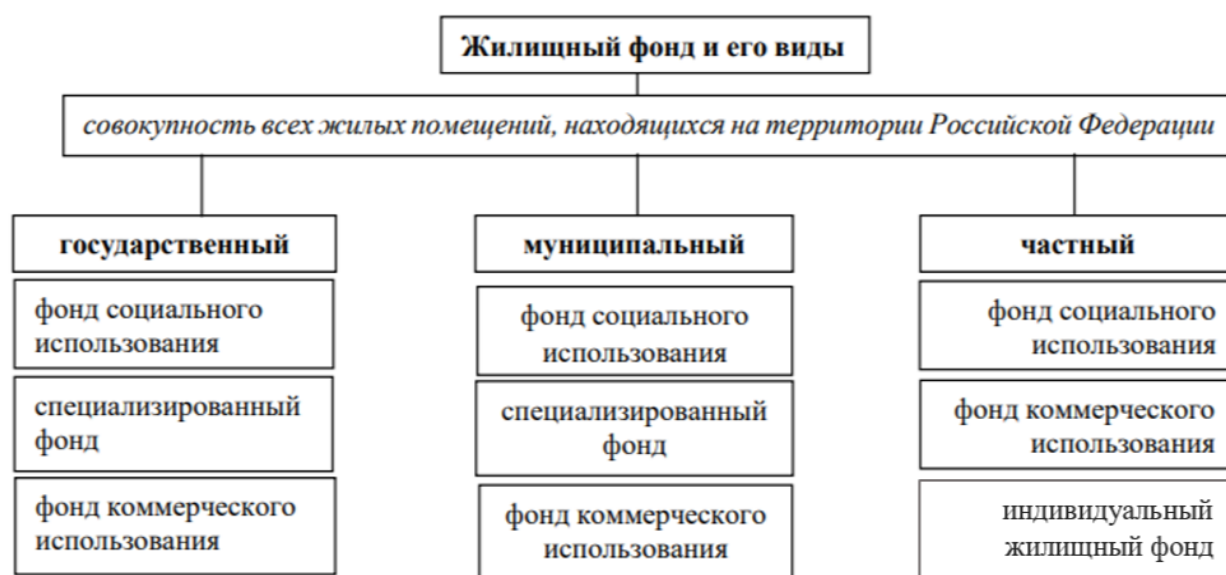


Рис. 1. Жилищный фонд и его виды

Представленные две классификации жилищного фонда не автономны, а пересекаются между собой (см. Рис. 1). Так, к примеру, частный жилищный фонд может быть фондом социального использования (наемные дома), индивидуальным (к примеру, при использовании жилья гражданином-собственником для своего личного проживания или безвозмездного проживания родственников) или фондом коммерческого использования (допустим, при сдаче квартиры по договору коммерческого найма).

Юридическое значение проведенной классификации заключается, как верно отмечается в доктрине, в необходимости четкого разграничения субъектов и условий предоставления им жилья из различных жилищных фондов⁹⁹: предоставляется ли жилье публичным собственником, на которого возложена социальная функция, или частным лицом в целях получения дополнительного дохода от использования своего имущества, предоставляется ли оно гражданам, являющимся нуждающимися и малоимущими, или гражданам с достаточным уровнем дохода, обусловлено ли предоставление жилья наличием иных правоотношений или особого статуса (предоставление жилья студентам на время обучения, нанимателям по договору социального найма на время проведения реконструкции дома и т. п.).

Одним из дискуссионных вопросов применительно к видам жилищного фонда, является *вопрос о возможности отнесения государственного или муниципального жилищного фондов к фонду коммерческого использования.*

⁹⁹ Басос Е. В. Указ. соч.

ЖК РФ не дает однозначного ответа на данный вопрос, избегая в определении жилищного фонда коммерческого использования указания на возможные формы права собственности. Согласно ст. 2 ЖК РФ органы государственной власти и органы местного самоуправления в пределах своих полномочий обеспечивают условия для осуществления гражданами права на жилище, в том числе в установленном порядке предоставляют гражданам жилые помещения по договорам социального найма *или* договорам найма жилых помещений государственного или муниципального жилищного фонда.

В судебной практике сложился подход, согласно которому жилые помещения из государственной или муниципальной собственности могут быть переданы по договору коммерческого найма, при этом приравливание отношений, сложившихся в рамках указанного договора, к отношениям социального найма недопустимо. Но, как справедливо указывается в доктрине, злоупотребление публичными собственниками возможностью сдачи своего жилья по договору коммерческого найма может привести к нарушению прав лиц, ожидающих, в том числе довольно долгое время, предоставления им жилья по договору социального найма. Следовательно, данный вопрос должен быть урегулирован на законодательном уровне более подробно, к примеру, посредством установления разрешения формирования фонда коммерческого использования публично-правовыми образованиями только при условии удовлетворения потребностей лиц, ожидающих предоставления жилья по договору социального найма, или, как предлагает С. И. Суслова, посредством «установления предельного процента жилых помещений, находящихся в публичной собственности, в отношении которых может быть заключен договор коммерческого найма жилых помещений»¹⁰⁰. Заслуживает поддержки и идея Д. А. Формакидова о необходимости разработки и утверждения типовой формы договора коммерческого найма жилых помещений государственного и муниципального жилищных фондов, что позволит обеспечить равноправие нанимателей жилья и ограничить возможные злоупотребления со стороны должностных лиц - представителей наймодателя¹⁰¹.

¹⁰⁰ Суслова С. И. О предоставлении государственного и муниципального жилья по договору коммерческого найма: постановка вопроса // Гражданское право. 2022. № 6. Доступ из справочно-правовой системы «КонсультантПлюс». Более подробно см. также: Суслова С. И. Договор коммерческого найма жилого помещения, находящегося в публичной собственности // Закон. 2023. № 3. С. 69–77 ; Бездик Н. В. К вопросу о допустимости коммерческого найма жилых помещений, находящихся в публичной собственности // Сибирский юридический вестник. 2022. № 3 (98). С. 28–33.

¹⁰¹ Формакидов Д. А. Актуальные вопросы правового регулирования договора коммерческого найма жилого помещения // Журнал российского права. 2017. № 5. С. 55–63.

Аварийный жилищный фонд. Региональная адресная программа по переселению граждан из аварийного жилищного фонда. Переселение граждан из аварийного жилищного фонда осуществлялось в рамках федерального проекта «Обеспечение устойчивого сокращения непригодного для проживания жилищного фонда» национального проекта «Жилье и городская среда»¹⁰². Срок окончания реализации проекта – 31 декабря 2024 года. В настоящее время отдельные регионы успешно завершили реализацию мероприятий, им предусмотренных, в тоже время в некоторых субъектах Федерации его реализация продолжается. По данным официального сайта «Национальные проекты России», на сегодняшний день из запланированных к концу 2024 г. 536 тыс. человек 531 тыс. уже расселена. Всего за время реализации нацпроекта переселено почти 700 тыс. граждан из 11,2 млн кв. метров аварийного жилья¹⁰³.

Указом Президента Российской Федерации от 07 мая 2024 г. № 309 «О национальных целях развития Российской Федерации на период до 2030 года и на перспективу до 2036 года» в целях обеспечения устойчивого экономического и социального развития Российской Федерации, укрепления государственного, культурно-ценностного и экономического суверенитета, увеличения численности населения страны и повышения уровня жизни граждан уполномоченным государственным органам до 01 сентября 2024 г. поручено разработать новые национальные проекты, среди которых – национальный проект «Инфраструктура для жизни»¹⁰⁴.

Во исполнение Указа Президента Российской Федерации в целях обеспечения граждан инфраструктурой (жилищной, транспортной, социальной, коммунальной) нового качества утвержден Паспорт национального проекта «Инфраструктура для жизни». Планируемые сроки его реализации – с 01 января 2025 г. по 31 декабря 2030 г. Согласно входящему в его состав федеральному проекту «Жилье» к 2030 году планируется улучшить жилищные условия граждан за счет повышения обеспеченности жильем до 33 кв. метров к 2030 году, обновления жилищного фонда до 20 % в сравнении с 2019 годом, повышения доступности жилья, а также сокращения аварийного жилья¹⁰⁵.

¹⁰² Паспорт национального проекта «Жилье и городская среда» : утвержден Президиумом Совета при Президенте Российской Федерации по стратегическому развитию и национальным проектам, протокол от 24 декабря 2018 года № 16. Доступ из справочно-правовой системы «КонсультантПлюс».

¹⁰³ URL: https://национальныепроекты.рф/projects/zhile-i-gorodskaya-sreda/rasselenie_avariynykh_domov/ (дата обращения: 02.05.2025).

¹⁰⁴ О национальных целях развития Российской Федерации на период до 2030 года и на перспективу до 2036 года : указ Президента Российской Федерации от 07 мая 2024 года № 309. Доступ из справочно-правовой системы «КонсультантПлюс».

¹⁰⁵ URL: <http://government.ru/rugovclassifier/918/about/> (дата обращения: 02.05.2025).

ЖК РФ не содержит легального определения понятия «аварийный жилищный фонд». В соответствии со ст. 2 Федерального закона от 21 июля 2007 г. № 185-ФЗ «О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства» (далее – Закон № 185-ФЗ) под аварийным жилищным фондом признается совокупность жилых помещений в многоквартирных домах, которые признаны в установленном порядке до 1 января 2017 года или применительно к положениям главы 6.5 Закона № 185-ФЗ после 1 января 2017 года аварийными и подлежащими сносу или реконструкции в связи с физическим износом в процессе их эксплуатации.

Близкой к рассматриваемой категории является дефиниция ветхого жилья. Исходя из утратившего силу Постановления Госстроя, под ветхим жилым домом понимался жилой дом с физическим износом свыше 60–70 процентов, при котором его прочностные и деформационные характеристики равны или ниже предельно допустимых характеристик, установленных нормативными документами для действующих нагрузок и условий эксплуатации¹⁰⁶. Ветхое состояние дома предполагает высокий процент износа конструкций здания, однако при этом его основные несущие конструкции сохраняют прочность, достаточную для обеспечения устойчивости, а проживание в нем не опасно.

Напротив, аварийное состояние – это состояние здания, при котором основные несущие конструкции здания представляют опасность для жизни проживающих, имеется риск обвала конструкции или ее частей. Как правило, само по себе ветхое состояние не является основанием для признания дома аварийным в порядке, установленном Постановлением № 47, не требует отселения или расселения граждан. Однако ветхие дома могут быть включены в границу комплексного развития территории.

Переселение граждан из аварийного жилищного фонда может осуществляться при финансовой поддержке Фонда развития территорий при выполнении регионами и (или) муниципалитетами ряда условий (ст. 15 Закона № 185-ФЗ), в том числе при наличии региональной адресной программы по переселению граждан из аварийного жилищного фонда.

Согласно ст. 16 Федерального закона от 21.07.2007 года № 185-ФЗ «О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства» (далее – Закон № 185-ФЗ) региональная адресная программа по переселению

¹⁰⁶ Критерии и технические условия отнесения жилых домов (жилых помещений) к категории ветхих или аварийных : постановление Госстроя России от 20 февраля 2004 г. № 10. Доступ из справочно-правовой системы «КонсультантПлюс».

граждан из аварийного жилищного фонда утверждается высшим исполнительным органом государственной власти субъекта Российской Федерации. В случае, если действие такой программы начинается после 1 января 2019 года, она утверждается на период до 1 сентября 2025 года.

Программа должна содержать, в частности:

- 1) перечень многоквартирных домов, признанных до 1 января 2017 года в установленном порядке аварийными и подлежащими сносу или реконструкции в связи с физическим износом в процессе их эксплуатации;
- 2) срок переселения граждан;
- 3) объем средств финансирования и его источники;
- 4) обоснование потребности в предусмотренных объеме средств;
- 5) планируемые показатели выполнения этой программы, отражающие общую площадь аварийного жилищного фонда, переселение граждан из которого предусмотрено.

Первоочередному расселению подлежат дома исходя из следующих критериев: год признания которых аварийными и подлежащими сносу или реконструкции; угроза обрушения; переселение на основании вступившего в законную силу решения суда.

Жилое помещение, предоставляемое гражданам при переселении их из аварийного жилищного фонда, может находиться по месту их жительства в границах соответствующего населенного пункта или с согласия в письменной форме этих граждан в границах другого населенного пункта региона, на территории которого расположено ранее занимаемое жилое помещение. При этом отказы, в том числе неоднократные отказы, граждан от предоставляемого им жилого помещения в границах другого населенного пункта не могут являться основанием для отказа в предоставлении им других жилых помещений в целях переселения из аварийного жилищного фонда в границах населенного пункта по месту их жительства или в границах другого населенного пункта субъекта Российской Федерации, на территории которого расположено ранее занимаемое жилое помещение.

В настоящее время реализуется программа по переселению граждан из домов, признанных аварийными до 1 января 2017 года. Регионы, которые уже выполнили действующую программу переселения, должны приступить к расселению непригодного для проживания жилищного фонда, выявленного позднее. Условия включения домов, признанных аварийными после 1 января 2017 года, в аварийный жилищный фонд в целях их расселения за счет финансовой поддержки Фонда в рамках федерального проекта указаны в ст. 20.14 Закона № 185-

ФЗ. Прежде всего, для этого требуется обеспечение субъектом Российской Федерации переселения граждан из всего аварийного жилищного фонда на территории соответствующего субъекта, признанного таковым до 1 января 2017 года, а наличие региональных адресных программ по переселению граждан из аварийного жилищного фонда, признанного таковым после указанной даты.

Выделяемые Фондом развития территорий средства могут быть использованы в целях сокращения аварийного жилищного фонда, в том числе на такие мероприятия как:

1) приобретение жилых помещений в многоквартирных домах, домах блокированной застройки и строительство таких домов, строительство и приобретение индивидуальных жилых домов, в том числе для целей последующего предоставления гражданам по договорам найма в связи с их переселением из аварийного жилищного фонда, или договору мены с собственником жилого помещения аварийного жилищного фонда;

2) выплату гражданам, в чьей собственности находятся жилые помещения, входящие в аварийный жилищный фонд, возмещения в порядке ст. 32 ЖК РФ;

3) предоставление гражданам, в чьей собственности находятся жилые помещения, входящие в аварийный жилищный фонд, и не имеющим иного пригодного для проживания жилого помещения на праве собственности или по договору социального найма, субсидии на приобретение (строительство) жилых помещений и (или) субсидии на возмещение части расходов на уплату процентов за пользование займом или кредитом, использованными на приобретение (строительство) жилых помещений;

4) предоставление субсидий лицам, заключившим договоры о комплексном развитии территорий жилой застройки или обеспечивающим реализацию решения о комплексном развитии территории.

Межведомственная комиссия, ее состав и полномочия. Оценка жилых помещений в целях признания их пригодными (непригодными) для проживания, а многоквартирных домов – аварийными и подлежащими сносу или реконструкции осуществляется межведомственной комиссией в порядке, установленном Постановлением № 47.

Комиссия создается на уровне региона и муниципалитета, является постоянно действующим органом. Созданная органом исполнительном власти субъекта Российской Федерации комиссия оценивает, по общему правилу, состояние жилых помещений регионального жилищного фонда, комиссия на уровне муниципалитета (далее – комиссия) – федерального, муниципального и частного жи-

лищного фонда, за исключением случаев оценки многоквартирного дома в течение 5 лет со дня выдачи разрешения о вводе его в эксплуатацию (п. 7 Постановление № 47).

Председателем комиссии назначается должностное лицо органа местного самоуправления, а в ее состав подлежат включению представители этого органа, а также представители органов, уполномоченных на проведение регионального жилищного надзора (муниципального жилищного контроля), государственного контроля и надзора в сферах санитарно-эпидемиологической, экологической и иной безопасности, защиты прав потребителей и благополучия человека (территориальные подразделения Роспотребнадзора), а в случае необходимости – представители органов архитектуры, градостроительства, эксперты. Собственник оцениваемого помещения привлекается к работе комиссии с правом совещательного голоса.

Особый порядок формирования комиссии предусмотрен п. 7.1 Постановления № 47 для оценки и обследования жилого помещения и многоквартирного дома в течение 5 лет со дня выдачи разрешения о вводе такого дома в эксплуатацию. В таком случае оценку проводит комиссия регионального уровня. В случае наличия в составе такой комиссии должностных лиц, осуществивших выдачу разрешения на строительство дома либо осуществивших выдачу разрешения на его ввод в эксплуатацию, а также представителей органов и организаций, участвовавших в подготовке документов, необходимых для выдачи указанных разрешений, на региональном уровне создается новая комиссия *ad hoc* в целях оценки данного конкретного многоквартирного дома. Перечисленные лица в состав такой новой комиссии не включаются.

Указанное продиктовано необходимостью более тщательной оценки состояния относительно новых домов, имеющих уже, однако, признаки непригодности/аварийности. Предполагается, что в течение 5 лет с момента ввода в эксплуатацию дома его состояние является надлежащим, застройщик или подрядчик по договору строительного подряда принимают на себя гарантийные обязательства, а региональный законодатель даже вправе установить «льготный период» для собственников и временно освободить их от уплаты взносов на капитальный ремонт. Особенно актуальными предписания п. 7.1 Постановления № 47 кажутся на фоне недопустимости снижения качества жилищного строительства, противодействия коррупционным проявлениям, а также намечающейся тенденции сокращения императивно установленных минимальных гарантийных сроков на объекты долевого строительства (до трех лет).

Принятие решения о непригодности жилого помещения отнесено к компетенции межведомственной комиссии, однако соответствующее решение в исключительном случае может быть принято и судом. В связи с этим следует отметить правовую позицию Конституционного Суда Российской Федерации, высказанную им в связи с рассмотрением обращения супругов Брюхановых¹⁰⁷.

Так, Брюхановым принадлежало на праве собственности жилое помещение в деревне Тахтамай Чунского района Иркутской области, где они постоянно зарегистрированы и проживают. Деревня расположена в зоне подтопления, вызванного обильными дождями, прошедшими летом 2019 года. В связи с этим паводком пострадала и квартира заявителей.

29 июля 2019 года Н. В. Брюханова обратилась в межведомственную комиссию с заявлением об оценке соответствия квартиры требованиям. В заключении комиссии от 30 августа 2019 года сделан вывод об отсутствии оснований для признания дома, где расположена квартира, аварийным и подлежащим сносу или реконструкции. Заявители обратились с административным иском в Чунский районный суд Иркутской области, решением которого от 18 ноября 2019 года их требования удовлетворены. Распоряжение признано незаконным; суд обязал межведомственную комиссию вновь оценить жилое помещение на соответствие установленным требованиям. Основываясь на результатах обследования дома, комиссия подготовила новое заключение от 16 января 2020 года, а администрацией издано распоряжение от 21 января 2020 года, которыми квартира вновь признана отвечающей требованиям, предъявляемым к жилому помещению, пригодной для проживания и подлежащей капитальному ремонту. Указанное распоряжение вновь было обжаловано. Всего заявители обращались 6 раз в суд, однако необходимого результата так и не достигли, несмотря на то, что непригодность жилого помещения была подтверждена необходимыми заключениями.

Конституционный Суд Российской Федерации, рассмотрев материалы дела, пришел к выводу, что положения ЖК РФ и Постановления № 47 позволяют суду при рассмотрении обращения заинтересованного лица об оспаривании заключения межведомственной комиссии и последующих актов органа местного самоуправления признать в судебном решении жилое помещение пригодным или непригодным для проживания либо возложить на комиссию обязанность

¹⁰⁷ По делу о проверке конституционности части 4 статьи 15 Жилищного кодекса Российской Федерации и пунктов 7, 42, 47, 51 и 52 Положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания, многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, садового дома жилым домом и жилого дома садовым домом в связи с жалобой граждан А.Г. Брюханова и Н.В. Брюхановой : постановление Конституционного Суда Российской Федерации от 15 декабря 2022 г. № 55-П. Доступ из справочно-правовой системы «КонсультантПлюс».

принять соответствующее решение, если комиссией либо судом установлены все необходимые и достаточные для этого обстоятельства. Иное вело бы к недопустимому игнорированию принципа баланса частных и публичных интересов, лежащего в основе регулирования данных отношений, влекло бы за собой умаление права на жилище и права на судебную защиту, нарушало бы требования законности, равенства и справедливости, независимости и беспристрастности правосудия. Федеральный законодатель вправе внести в действующее правовое регулирование соответствующие изменения.

При неоднократном рассмотрении обращения, если предшествующие акты межведомственной комиссии и органа местного самоуправления по вопросу о признании жилого помещения пригодным или непригодным для проживания отменены судом как незаконные или необоснованные, суд обязан решить по существу этот вопрос в тех случаях, когда межведомственной комиссией и органом местного самоуправления вновь допущены нарушения, на необходимость исправления которых было указано в ранее вынесенном судебном акте, и при этом межведомственной комиссией либо судом установлены все фактические обстоятельства, необходимые и достаточные для принятия такого решения.

При этом важно подчеркнуть, что суд обязан решить вопрос о состоянии помещения по существу лишь при неоднократном рассмотрении данного вопроса комиссией. Так, прокурор обратился в суд в интересах неопределенного круга лиц с исковым заявлением, в котором просил обязать орган власти осуществить действия по проведению оценки соответствия помещений жилого многоквартирного дома, а именно – признать его аварийным. Судом указанные требования удовлетворены лишь частично, на уполномоченный орган возложена обязанность по проведению оценки соответствия помещений дома установленным требованиям, но не обязанность принять по результатам оценки конкретное решение, поскольку ранее вопрос о признании дома аварийным не рассматривался, а заявленные прокурором требования являются преждевременными¹⁰⁸.

Порядок признания жилого помещения непригодным для постоянного проживания, многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции включает в себя следующие этапы:

1. Прием и рассмотрение заявления и прилагаемых к нему обосновывающих документов. Формальными основаниями для начала процедуры могут являться:

заявление собственника помещения или иного законного правообладателя;

¹⁰⁸ Апелляционное определение Верховного Суда Республики Крым от 14 сентября 2022 г. № 33-6091/2022. Доступ из справочно-правовой системы «КонсультантПлюс».

заключение органов государственного надзора (контроля) по вопросам, отнесенным к их компетенции;

заклучение экспертизы жилого помещения;

сводный перечень объектов (жилых помещений), находящихся в границах зоны чрезвычайной ситуации и сформированный на уровне региона.

К заявлению гражданина прилагаются копии правоустанавливающих документов на жилое помещение, право на которое не зарегистрировано в Едином государственном реестре недвижимости, а также заключение специализированной организации, если ставится вопрос о признании аварийным многоквартирного дома. По усмотрению заявителя могут быть представлены заявления, письма, жалобы граждан на неудовлетворительные условия проживания и иные документы.

Если основанием начала процедуры оценки в порядке, установленном Постановлением № 47, является заключение органа государственного надзора (контроля), комиссия предлагает собственнику спорного помещения представить указанные выше документы. В случае если комиссия проводит оценку на основании сводного перечня объектов (жилых помещений), представление каких-либо иных документов не требуется. Дополнительные документы могут быть получены комиссией самостоятельно на основании межведомственных запросов (например, сведения из Единого государственного реестра недвижимости, технический паспорт и т. д.).

В случае постановки вопроса о признании многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции в комиссию представляется также заключение специализированной организации – члена саморегулируемой организации об аварийном состоянии дома, проводившей его обследование в соответствии с межгосударственным стандартом ГОСТ 31937-2024 «Здания и сооружения. Правила обследования и мониторинга технического состояния». При определенных условиях аварийное состояние многоквартирного дома, количество этажей в котором не превышает два, может быть установлено без применения указанного межгосударственного стандарта (п. 34 Постановления № 47). Непредставление такого заключения является основанием для возвращения заявления без рассмотрения.

При этом Постановлением № 47 установлены исключения из данного правила, когда представление такого заключения не требуется:

дом включен в сводный перечень объектов (жилых помещений), находящихся в границах зоны чрезвычайной ситуации;

основанием для рассмотрения вопроса об аварийности дома является заключение органа государственного жилищного надзора (контроля) (п. 45.1 Положения № 47).

Кроме того, если в многоквартирном доме одно из помещений принадлежит муниципальному образованию на праве собственности, обязанность по представлению заключения может быть возложена судом на публичного собственника.

2. Определение перечня дополнительных документов, обследований и испытаний, необходимых для принятия решения о признании жилого помещения соответствующим (несоответствующим) установленным требованиям.

3. Работа комиссии по оценке пригодности (непригодности) жилых помещений для постоянного проживания (проверка и изучение документов, осмотр, обследование помещения и т. п.). При оценке соответствия находящегося в эксплуатации помещения установленным в Постановлении № 47 требованиям проверяется его фактическое состояние, проводится оценка степени и категории технического состояния строительных конструкций и жилого дома в целом, степени его огнестойкости, условий обеспечения эвакуации проживающих граждан в случае пожара, санитарно-эпидемиологических требований и гигиенических нормативов, содержания потенциально опасных для человека химических и биологических веществ, качества атмосферного воздуха, уровня радиационного фона и физических факторов источников шума, вибрации, наличия электромагнитных полей, параметров микроклимата помещения, а также месторасположения жилого помещения.

Фактическим основанием для признания жилого помещения непригодным для проживания является наличие выявленных вредных факторов среды обитания человека, которые не позволяют обеспечить безопасность жизни и здоровья граждан вследствие ухудшения в связи с физическим износом в процессе эксплуатации либо в результате чрезвычайной ситуации. Для признания многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции требуется его аварийное техническое состояние.

4. Составление акта обследования помещения и заключения. По результатам работы комиссия составляет акт обследования (его форма утверждена Приложением № 2 к Постановлению № 47) и принимает одно из следующих решений:

о соответствии помещения требованиям, предъявляемым к жилому помещению, и его пригодности для проживания;

о выявлении оснований для признания помещения подлежащим капитальному ремонту, реконструкции или перепланировке с целью приведения утраченных в процессе эксплуатации характеристик;

о выявлении оснований для признания помещения непригодным для проживания;

об отсутствии оснований для признания жилого помещения непригодным для проживания;

о выявлении оснований для признания многоквартирного дома аварийным и подлежащим реконструкции;

о выявлении оснований для признания многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу;

об отсутствии оснований для признания многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции.

Указанный перечень носит исчерпывающий характер. В случае необходимости и наличия сомнений в принятии решения межведомственная комиссия может самостоятельно назначить проведение дополнительных обследований и испытаний в отношении спорного дома¹⁰⁹.

Комиссия правомочна принимать решение (имеет кворум), если в заседании комиссии принимают участие не менее половины общего числа ее членов, в том числе представители территориального подразделения Роспотребнадзора. Решение принимается большинством голосов членов комиссии и оформляется в виде заключения.

При этом решение комиссии в части выявления оснований для признания многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции может основываться только на результатах, изложенных в заключении проводящей обследование специализированной организации, заверенном подписью специалиста по организации инженерных изысканий, сведения о котором включены в национальный реестр специалистов в области инженерных изысканий и архитектурно-строительного проектирования.

Постановлением № 47 установлены сроки принятия решения комиссией:

30 календарных дней – с даты регистрации заявления (заключения органа государственного надзора (контроля), заключения экспертизы);

20 календарных дней – если оценка осуществляется на основании сводного перечня объектов или заявления правообладателя жилого помещения, которое

¹⁰⁹ Определение Судебной коллегии по административным делам Верховного Суда Российской Федерации от 01 июня 2017 г. № 1-КГ17-4. Доступ из справочно-правовой системы «КонсультантПлюс».

получило повреждения в результате чрезвычайной ситуации и при этом не включено в сводный перечень.

5. *Рассылка заключения.* Заключение в 3-дневный срок направляется комиссией: в орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации, орган местного самоуправления, федеральный орган исполнительной власти, осуществляющий полномочия собственника в отношении оцениваемого имущества; заявителю; в орган государственного жилищного надзора (муниципального жилищного контроля) по месту нахождения помещения или многоквартирного дома.

6. *Принятие органом, осуществляющим полномочия собственника, или органом местного самоуправления решения по итогам работы комиссии и издание распоряжения.* На основании полученного заключения соответствующий орган в течение 30 календарных дней (если оценивается дом, получивший повреждение в результате чрезвычайной ситуации, – в течение 10 календарных дней) принимает решение о признании жилого помещения пригодным (непригодным) для проживания граждан, а также многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции. Кроме того, уполномоченный орган обязан издать распоряжение с указанием о дальнейшем использовании помещения, сроках отселения физических и юридических лиц в случае признания дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции или о признании необходимости проведения ремонтно-восстановительных работ.

Важно отметить необходимость отличия таких понятий как отселение и расселение граждан.

Отселение предполагает комплекс мероприятий по фактическому выселению граждан из жилых помещений многоквартирного дома, его освобождению, к примеру, путем их временного отселения в жилые помещения маневренного фонда. В свою очередь, *расселение* – это выселение граждан из жилых помещений многоквартирного дома с предоставлением им иных жилых помещений на постоянной основе по договору социального, специализированного найма, на праве собственности или с выплатой предусмотренного законом возмещения (предоставляемые конкретному лицу гарантии зависят от ряда факторов, в том числе, от формы собственности дома, признанного аварийным, основания возникновения у лица права пользования ранее занимаемым жильем). Иными словами, отселение есть временная мера, цель которой заключается в обеспечении безопасности граждан, освобождении аварийного жилищного фонда. Напротив, расселение направлено не только на обеспечение физической безопасности

граждан, но и на создание всех необходимых условий для эффективной и полноценной реализации ими своего права на жилище на постоянной основе.

Действующее законодательство не предъявляет конкретных требований к *срокам отселения*, что вызывает определенные трудности в правоприменительной практике. Так, зачастую сроки отселения устанавливаются произвольно, какие-либо мотивы выбора конкретных дат в распоряжениях или иных документах не приводятся. При их установлении приоритет отдается вопросам достаточности финансирования и муниципального жилищного фонда, а не безопасности граждан. Вместе с тем, несмотря на отсутствие законодательных требований, устанавливаемый в таких случаях срок должен быть разумным.

Приведем пример. Прокурор обратился в суд с требованием о признании незаконным распоряжения в части установления сроков отселения многоквартирного дома. Дом признан аварийным в декабре 2018 года, его отселение запланировано через 16 лет, то есть в 2034 году. Вместе с тем, по результатам обследования в 2022 году установлено, что техническое состояние дома оценивается как аварийное, он имеет повреждения и деформации, которые свидетельствуют об исчерпании несущей способности и опасности разрушения в любой момент времени. Суды, признавая распоряжение администрации в соответствующей части незаконным, отметили непредставление ею доказательств, обосновывающих разумность оспариваемого срока, и произвольность его установления¹¹⁰.

В другом деле 12-летний срок отселения признан неразумным в связи с тем, что дом не соответствует санитарно-техническим и противопожарным требованиям, имеет повреждения и деформации, которые свидетельствуют об исчерпании несущей способности и опасности разрушения в любой момент времени. Экспертами прямо указано на существующую опасность для жильцов и нецелесообразность проведения противоаварийных работ¹¹¹.

Изучение материалов практики показывает, что судами учитывается не только и не столько сам факт признания дома аварийным и подлежащим сносу, но и текущее состояние дома на момент рассмотрения спора в суде и его динамика¹¹². К примеру, судом учтен факт увеличения физического износа здания, непроведения администрацией противоаварийных мероприятий по усилению

¹¹⁰ Кассационное определение Восьмого кассационного суда общей юрисдикции от 02 ноября 2023 г. № 88А-22427/2023. Доступ из справочно-правовой системы «КонсультантПлюс».

¹¹¹ Там же.

¹¹² Кассационное определение Седьмого кассационного суда общей юрисдикции от 01 марта 2023 г. № 88а-3054/2023. Доступ из справочно-правовой системы «КонсультантПлюс»; Кассационное определение Третьего кассационного суда общей юрисдикции от 27 апреля 2022 г. № 88а-7294/2022. Доступ из справочно-правовой системы «КонсультантПлюс».

строительных конструкций здания, устранению дефектов и ремонту дома¹¹³. Перечисленные обстоятельства должны быть подтверждены техническим заключением¹¹⁴. При оценке установленного органами власти срока отселения жильцов из аварийного дома на предмет его разумности судами учитываются такие критерии как техническое состояние конструкций дома и его динамика, наличие или отсутствие реальной угрозы его внезапного обрушения, наличие опасности для здоровья и жизни людей при пребывании в аварийном доме, целесообразность и эффективность принятия временных мер по усилению его строительных конструкций.

Юридически значимым для данной категории споров является и указанное выше разграничение таких понятий как отселение, предполагающее освобождение аварийного дома от проживающих там граждан с целью обеспечения безопасности последних (в маневренный жилищный фонд и т. п.), и расселение, предполагающее полное восстановление прав жильцов посредством предоставления им нового жилья либо выплаты компенсации. К сожалению, встречаются решения судов, в которых отказ признать установленный срок отселения неразумным мотивируется невозможностью проведения в более короткий период времени таких мероприятий как предоставление иного жилья, изъятие земельного участка, проведение работ по сносу дома¹¹⁵ и т. п., что не относится напрямую к процедуре отселения и осуществляется уже после ее завершения.

7. Рассылка принятого распоряжения. Уполномоченный орган в 5-дневный срок со дня принятия решения направляет экземпляр распоряжения и заключения комиссии заявителю, а также в случае признания жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции – в орган государственного жилищного надзора (муниципального жилищного контроля) по месту нахождения такого помещения или дома.

¹¹³ Кассационное определение Восьмого кассационного суда общей юрисдикции от 10 августа 2022 г. № 88А-14478/2022. Доступ из справочно-правовой системы «КонсультантПлюс». См. также: Кассационное определение Восьмого кассационного суда общей юрисдикции от 18 августа 2022 г. № 88А-14378/2022. Доступ из справочно-правовой системы «КонсультантПлюс».

¹¹⁴ Кассационное определение Шестого кассационного суда общей юрисдикции от 26 июля 2022 г. № 88а-15457/2022 по делу № 2а-4578/2021. Доступ из справочно-правовой системы «КонсультантПлюс»; Определение Второго кассационного суда общей юрисдикции от 07 сентября 2023 г. № 88-17694/2023. Доступ из справочно-правовой системы «КонсультантПлюс»; Кассационное определение Девятого кассационного суда общей юрисдикции от 16 августа 2021 г. № 88а-6408/2021 по делу № 2а-4872/2020. Доступ из справочно-правовой системы «КонсультантПлюс».

¹¹⁵ Апелляционное определение Свердловского областного суда от 13 декабря 2022 г. по делу № 33а-18158/2022 Доступ из справочно-правовой системы «КонсультантПлюс».

Сокращенный срок (не позднее рабочего дня, следующего за днем оформления решения) для рассылки установлен на случай наличия особой опасности для жизни и здоровья человека либо угрозы разрушения здания по причине его аварийного состояния.

Кроме того, в случае признания аварийным и подлежащим сносу или реконструкции многоквартирного дома (жилых помещений в нем непригодными для проживания) в течение 5 лет со дня выдачи разрешения о его вводе в эксплуатацию по причинам, не связанным со стихийными бедствиями и иными обстоятельствами непреодолимой силы, предусмотрена дополнительная рассылка принятого решения в органы прокуратуры.

8. Проведение капитального ремонта, реконструкции или перепланировки и повторный осмотр жилого помещения. Согласно п. 53 Постановления № 47 в случае проведения капитального ремонта, реконструкции или перепланировки жилого помещения в соответствии с решением, принятым на основании заключения комиссии, последняя в месячный срок после уведомления собственником жилого помещения или уполномоченным им лицом об их завершении проводит его осмотр, составляет акт обследования и принимает соответствующее решение, которое доводит до заинтересованных лиц.

Заключение и решение межведомственной комиссии, органа местного самоуправления по вопросам, связанным с признанием жилого помещения непригодным для проживания, а многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу могут быть оспорены в судебном порядке.

ГЛАВА 3. ПРАВО СОБСТВЕННОСТИ НА ЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ. ПРАВО ПОЛЬЗОВАНИЯ ЖИЛЫМ ПОМЕЩЕНИЕМ ЧЛЕНОВ СЕМЬИ СОБСТВЕННИКА ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ

§ 3.1. Содержание права собственности на жилое помещение

Общие положения о праве собственности на жилое помещение. Права и обязанности собственника жилого помещения. Право собственности является наиболее полным вещным правом, в основе приобретения которого могут лежать различные юридические факты, как-то: создание жилого помещения, его приобретение по договору-купли продажи, получение по наследству и т. п.

Н. В. Безик предлагает следующее определение: «право собственности на жилое помещение в субъективном смысле – это закрепленная за собственником юридически обеспеченная возможность совершать в отношении жилого помещения любые действия по своему усмотрению и в своем интересе, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, а также возможность устранять вмешательство третьих лиц в сферу его хозяйственного господства при одновременном принятии на себя бремени и риска содержания данной вещи»¹¹⁶.

В право собственности входят такие правомочия как владение, пользование, распоряжение. С. И. Сулова дает им следующую характеристику:

«правомочие владения едино для всех субъективных прав в отношении жилого помещения»;

«правомочие пользования жилым помещением состоит из возможностей: а) находиться в жилом помещении, не проживая в нем; б) проживать в жилом помещении: физически присутствовать в помещении (находиться); осуществлять личную и семейную жизнь; в) осуществлять профессиональную и предпринимательскую деятельность»;

«правомочие распоряжения может не только различаться (от полного господства у собственника до минимального распоряжения, например, у поднаймателей ...), но и полностью отсутствовать (в частности, у временных жильцов...)»¹¹⁷.

¹¹⁶ Безик Н. В. Жилищное законодательство России : учебное пособие. Иркутск : Издательство ИГУ, 2014. С. 95.

¹¹⁷ Сулова С. И. Жилищные права: понятие и система...

Права и обязанности собственника жилого помещения закреплены ст. 30 ЖК РФ, Правилами пользования жилыми помещениями, утвержденными приказом Минстроя России от 14 мая 2021 г. № 292/пр (далее – Правила пользования)¹¹⁸, и имеют некоторую специфику по сравнению с общим содержанием права собственности. Согласно ч. 1 ст. 30 ЖК РФ собственник жилого помещения осуществляет права владения, пользования и распоряжения принадлежащим ему на праве собственности жилым помещением в соответствии с его назначением (проживание граждан) и пределами его использования, установленными жилищным законодательством.

Собственник жилого помещения **вправе** предоставить принадлежащее ему на праве собственности жилое помещение во владение и (или) в пользование гражданину на основании договора найма, безвозмездного пользования или на ином законном основании, а также юридическому лицу на основании договора аренды или на ином законном основании (ч. 2 ст. 30 ЖК РФ). При передаче жилья иным лицам собственник обязан обеспечить соблюдение прав и законных интересов соседей, правил пользования жилыми помещениями, правил содержания общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, требований энергетической эффективности и оснащённости помещений приборами учета используемых энергетических ресурсов, иных установленных требований и правил.

Кроме того, собственник вправе использовать жилое помещение для осуществления профессиональной деятельности или индивидуальной предпринимательской деятельности, при условии, что это не нарушает права и законные интересы других граждан, а также требования, которым должно отвечать жилое помещение (ч. 2 ст. 17 ЖК РФ).

Обязанности собственника закреплены ЖК РФ, а также п. 16 Правил пользования. К их числу относятся:

обязанность использовать жилое помещение по назначению и в пределах, установленных ст. 17 ЖК РФ;

обязанность обеспечивать сохранность жилого помещения;

обязанность поддерживать надлежащее состояние жилого помещения, не допускать бесхозяйственного обращения с жилым помещением, соблюдать права и законные интересы соседей;

¹¹⁸ Правила пользования жилыми помещениями : утверждены приказом Минстроя России от 14 мая 2021 г. № 292/пр. Доступ из справочно-правовой системы «КонсультантПлюс».

обязанность нести расходы на содержание принадлежащего собственнику жилого помещения, а также участвовать в расходах на содержание общего имущества в многоквартирном доме соразмерно своей доле в праве общей собственности на имущество путем внесения платы за содержание жилого помещения;

обязанность своевременно вносить плату за жилое помещение и коммунальные услуги;

обязанность обеспечить соблюдение прав и законных интересов соседей, правил пользования жилыми помещениями, правил содержания общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме и иных установленных требований и правил при передаче жилья иным лицам.

Анализ жилищного законодательства, помимо прав и обязанностей собственника жилого помещения, позволяет выделить и сформулировать некоторые **запреты**:

запрет использования жилого помещения не по назначению (т. е. не для проживания граждан), в том числе запрет размещения в нем промышленных производств, гостиниц, а также осуществление в жилых помещениях миссионерской деятельности, запрет использования жилого помещения для предоставления гостиничных услуг (ч. 3 ст. 17 ЖК РФ);

запрет бесхозяйственного обращения с жилым помещением и нарушения прав соседей. При этом согласно п. 39 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 2 июля 2009 г. № 14 «О некоторых вопросах, возникших в судебной практике при применении Жилищного кодекса Российской Федерации» к систематическому нарушению прав и законных интересов соседей относятся неоднократные, постоянно повторяющиеся действия по пользованию жилым помещением без соблюдения прав и законных интересов проживающих в этом жилом помещении или доме граждан, без соблюдения требований пожарной безопасности, санитарно-гигиенических, экологических и иных требований законодательства, правил пользования жилыми помещениями, например, прослушивание музыки, использование телевизора, игра на музыкальных инструментах в ночное время с превышением допустимой громкости; производство ремонтных, строительных работ или иных действий, повлекших нарушение покоя граждан и тишины в ночное время; нарушение правил содержания домашних животных; совершение в отношении соседей хулиганских действий и др.;

запрет совершения действий, направленных на образование микро-долей. Указанный запрет был установлен в 2022 году и явился средством борьбы с так называемыми резиновыми квартирами. Так, согласно ч. 1.1 ст. 30 ЖК РФ соб-

ственник жилого помещения не вправе совершать действия, влекущие возникновение долей в праве собственности на это помещение, если в результате таких действий площадь жилого помещения, приходящаяся на долю каждого из собственников и определяемая пропорционально размеру доли каждого из собственников, составит менее 6 квадратных метров общей площади жилого помещения на каждого собственника. Сделки, заключенные с нарушением правил, являются ничтожными. Данное правило не распространяется на возникновение права общей долевой собственности на жилое помещение в силу закона, в том числе в результате наследования по любому из оснований, а также в случаях приватизации жилых помещений.

Нельзя не отметить, что на практике возникают некоторые трудности при разграничении законодательных положений о праве собственника передавать жилое помещение иным лицам, с одной стороны, и запрете его использования для оказания гостиничных услуг, с другой. В связи с этим небезынтересным представляется дело Бахирева.

Решением суда удовлетворены исковые требования гражданина К. – собственника квартиры в многоквартирном доме к П. Е. Бахиреву и гражданке В. о запрете использовать принадлежащие им квартиры в этом доме для предоставления гостиничных услуг. Суды исходили из того, что собранными по делу доказательствами подтвержден факт предоставления ответчиками принадлежащих им квартир на возмездной основе третьим лицам для краткосрочного заселения (размещения). Так, согласно размещенным на интернет-ресурсах объявлениям, квартира П. Е. Бахирева, обозначенная как двухуровневые апартаменты, сдается посуточно с мебелью и удобствами в номере, с питанием и напитками, трансфером до аэропорта и обратно, стойкой регистрации, а персонал говорит на английском и русском языках. Суд констатировал, что ответчики оказывают гостиничные услуги, а квартиры используются ими не с целью сдачи внаем для проживания нанимателям, а для временного размещения гостей с целью предоставления гостиничных услуг.

Конституционный Суд Российской Федерации, оценивая ч. 3 ст. 17 ЖК РФ на предмет конституционности, указал, что сам по себе запрет на использование жилых помещений в целях оказания гостиничных услуг конституционен, направлен на предотвращение фактического предоставления гостиничных услуг в жилых помещениях многоквартирного дома под прикрытием иных формально

разрешенных видов деятельности, в том числе по сдаче квартир в наем¹¹⁹. Вопрос же о том, что имеет место – договор найма, в т.ч. краткосрочный, или оказания гостиничных услуг – должен решаться судами в каждом конкретном случае. При этом не могут сами по себе быть основанием для признания деятельности по предоставлению жилого помещения гостиничными услугами: короткий срок предоставления жилого помещения; использование при распространении информации о возможности его предоставления терминологии, характерной для сферы гостиничных услуг; присутствие собственника жилого помещения или уполномоченного им лица при заселении граждан в жилое помещение и выселении из него; оказание собственником жилого помещения или уполномоченным им лицом содействия гражданам, которым предоставляется жилое помещение, в получении транспортных услуг или услуг общественного питания, когда это не связано с дополнительной нагрузкой на инфраструктуру мест общего пользования в многоквартирном доме.

Признаками фактической гостиничной деятельности орган высшего конституционного контроля назвал, среди прочего: одновременное предоставление жилья значительно большему числу граждан, чем это характерно при обычном проживании; его предоставление менее, чем на одни сутки; его предоставление для удовлетворения потребностей, не связанных с проживанием в нем (для проведения празднований, других мероприятий, встреч и т. п.); в местах общего пользования постоянно или регулярно находятся лица, обеспечивающие оказание размещенным в жилом помещении гражданам услуг, обычно оказываемых гостиницами; одним собственником краткосрочно предоставляется гражданам несколько помещений в одном многоквартирном доме. Иными словами, при применении ч. 3 ст. 17 ЖК РФ следует содержательно оценивать спорную деятельность собственника, а также выяснять, не создаются ли в связи с этим для иных жильцов многоквартирного дома существенные неудобства и не повышается ли интенсивность эксплуатации мест общего пользования в нем¹²⁰.

¹¹⁹ По делу о проверке конституционности части 3 статьи 17 Жилищного кодекса Российской Федерации в связи с жалобой гражданина П. Е. Бахирева : постановление Конституционного Суда Российской Федерации от 23 марта 2023 г. № 9-П. Доступ из справочно-правовой системы «КонсультантПлюс».

¹²⁰ По делу о проверке конституционности части 3 статьи 17 Жилищного кодекса Российской Федерации в связи с жалобой гражданина П.Е. Бахирева...

§ 3.2. Приватизация как особый способ приобретения права собственности на жилое помещение

Понятие приватизации. Под *приватизацией* жилых помещений понимается бесплатная передача в собственность граждан Российской Федерации на добровольной основе занимаемых ими жилых помещений в государственном и муниципальном жилищном фонде (ст. 1 Закона Российской Федерации от 4 июля 1991 г. № 1541-1 «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации»).

Бесплатная приватизация жилых помещений, находившихся в государственной и муниципальной собственности, началась в 1991 году, ее срок неоднократно продлялся. С 2017 года бесплатная приватизация жилых помещений является бессрочной.

Основными *принципами приватизации* государственного и муниципального жилищного фонда являются:

- добровольность приобретения гражданами жилья в собственность;
- бесплатная передача гражданам занимаемых ими жилых помещений;
- однократность (гражданин имеет право на приобретение в собственность бесплатно, в порядке приватизации, жилого помещения только один раз)¹²¹.

Приватизация жилого помещения влечет изменение правового статуса лица. Поскольку он становится собственником, на него возлагаются: 1) бремя содержания жилого помещения, проведения его текущего и капитального ремонта; 2) обязанность по участию в содержании общего имущества в многоквартирном доме, в том числе обязанность по уплате взносов на капитальный ремонт; 3) обязанность уплаты налога на имущество физических лиц; 4) риск случайной гибели жилого помещения в результате пожара, иных чрезвычайных ситуаций и т. д.

Однако одновременно у гражданина, ставшего собственником жилого помещения в результате приватизации, появляются правомочия по распоряжению жилым помещением, расширяются возможности его использования. Так, к примеру, появляется возможность перевода жилого помещения в нежилое, проведения переустройства или перепланировки, его продажи, дарения или завещания. Помимо сказанного, лицо получает возможность участвовать в решении вопросов, отнесенных к компетенции общего собрания собственников помещений в

¹²¹ Примерное положение о бесплатной приватизации жилищного фонда в Российской Федерации : решение Роскоммунхоза от 18 ноября 1993 г. № 4. Доступ из справочно-правовой системы «КонсультантПлюс».

многоквартирном доме, влиять на принятие решений относительно пользования общим имуществом, выбора способа управления и т. п.

Изменяются основания и условия выселения гражданина из жилого помещения. Как правило, для выселения собственника из принадлежащего ему жилья и выставления помещения на торги требуются более веские основания, выраженные в грубом систематическом нарушении прав и законных интересов соседей, разрушении жилого помещения, использовании его не по назначению, в то время как процедура выселения нанимателя предусматривает иные основания. К примеру, невнесение платы за жилое помещение и коммунальные услуги, невозможность совместного проживания граждан, лишенных родительских прав, с детьми, в отношении которых они лишены родительских прав, и иные. Имеются и иные особенности процедуры выселения, к примеру, собственник подлежит выселению, как правило, с выплатой вырученных от продажи его жилого помещения средств за вычетом расходов на исполнение соответствующего судебного решения. В свою очередь, наниматель может быть выселен как с предоставлением другого благоустроенного или другого жилья, так и без его предоставления.

Расприватизация (деприватизация) – это перевод жилого помещения из индивидуального жилищного фонда в государственный или муниципальный жилищный фонд социального использования и дальнейшее предоставление этого жилого помещения бывшему собственнику (собственникам) по договору социального найма. Отмечается, что «деприватизация, расприватизация и реприватизация являются синонимами и обозначают процесс, обратный приватизации»¹²².

В соответствии со ст. 9.1 Закона о приватизации жилых помещений, ст. 20 Федерального закона от 29 декабря 2004 г. № 189-ФЗ «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации» 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 гражданами и членами их семей, проживающими в этих жилых помещениях¹²³.

Деприватизация также является добровольной, инициируется собственником жилья, в настоящее время является бессрочной.

¹²² Шереметьева Н. В. Отказ от приватизированной квартиры // Семейное и жилищное право. 2021. № 5. Доступ из справочно-правовой системы «КонсультантПлюс».

¹²³ О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации...

Деприватизировать квартиру можно при соблюдении определенных условий, в частности:

жилое помещение получено лицом в результате приватизации (не по наследству, дарению и т. п.);

квартира является единственным местом вашего постоянного проживания;

квартира не обременена, то есть не находится, например, под залогом, в доверительном управлении, в аренде, под арестом и т. д.

Кроме того, нельзя деприватизировать квартиру, в которую вселены иные лица или в которой проведена самовольная перепланировка.

Преимуществом реприватизации является то, что бывший собственник продолжает проживать в данном жилом помещении, однако уже по договору социального найма, не несет бремя содержания жилого помещения (за исключением текущего ремонта) и общего имущества многоквартирного дома, не несет обязанностей по уплате взносов на капитальный ремонт и по уплате налогов. Недостатком перехода жилого помещения из индивидуального жилищного фонда в муниципальный жилищный фонд, как верно отмечается в литературе, является «ограниченность ответственного квартиросъемщика в распоряжении жилым помещением. Ответственный квартиросъемщик не может передать жилое помещение по наследству, сдать его в аренду, продать или подарить»¹²⁴.

Жилые помещения, не подлежащие приватизации. Согласно ст. 4 Закона о приватизации жилищного фонда не подлежат приватизации жилые помещения, находящиеся в аварийном состоянии, в общежитиях, в домах закрытых военных городков, а также служебные жилые помещения, за исключением жилищного фонда совхозов и других сельскохозяйственных предприятий, к ним приравненных, и находящийся в сельской местности жилищный фонд стационарных учреждений социальной защиты населения.

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

Указанное предписание статьи 4 неоднократно становилось предметом оценки со стороны Конституционного Суда Российской Федерации, который

¹²⁴ Шереметьева Н. В. Отказ от приватизированной квартиры...

указал, что «определение круга объектов, не подлежащих приватизации, само по себе нельзя считать ограничением прав и свобод человека и гражданина, если целевое назначение жилого помещения, место его нахождения и другие обстоятельства, обуславливающие особенности правового режима жилья, исключают возможность передачи его в частную собственность»¹²⁵. Так, в качестве таких обстоятельств может выступать признание жилого помещения аварийным в виду его несоответствия установленным санитарным и техническим требованиям, наличия опасности для проживания граждан¹²⁶, особое функциональное назначение служебных жилых помещений, предназначенных для заселения гражданами, которые в связи с характером их трудовых отношений должны проживать по месту работы или вблизи от него¹²⁷.

Некоторые особенности приватизации характерны для жилых помещений в домах, требующих капитального ремонта. Так, согласно ст. 16 Закона о приватизации жилых помещений в случае их приватизации за бывшим наймодателем сохраняется обязанность производить капитальный ремонт дома в соответствии с нормами содержания, эксплуатации и ремонта жилищного фонда.

Условия приватизации. Каждый гражданин имеет право на приобретение в собственность бесплатно, в порядке приватизации, жилого помещения в государственном и муниципальном жилищном фонде социального использования один раз (ст. 11 Закона о приватизации жилых помещений). Исключения из принципа однократности адресовано несовершеннолетним, – несовершеннолетние, ставшие собственниками занимаемого жилого помещения в порядке его приватизации, сохраняют право на однократную бесплатную приватизацию жилого помещения в государственном или муниципальном жилищном фонде после достижения ими совершеннолетия.

¹²⁵ Об отказе в принятии к рассмотрению запроса Черкесского городского суда Карачаево-Черкесской Республики о проверке конституционности положения части первой статьи 4 Закона Российской Федерации «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации»: определение Конституционного Суда Российской Федерации от 5 ноября 2003 г. № 350-О. Доступ из справочно-правовой системы «КонсультантПлюс».

¹²⁶ Об отказе в принятии к рассмотрению запроса Черкесского городского суда Карачаево-Черкесской Республики о проверке конституционности положения части первой статьи 4 Закона Российской Федерации «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации»...

¹²⁷ Об отказе в принятии к рассмотрению жалобы гражданки Ивановой Н. А. на нарушение ее конституционных прав положениями статьи 4 Закона Российской Федерации «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации»: определение Конституционного Суда Российской Федерации от 21 декабря 2004 г. № 441-О. Доступ из справочно-правовой системы «КонсультантПлюс».

Приватизированные жилые помещения могут быть оформлены в общую собственность либо в собственность одного лица, в том числе несовершеннолетнего, с согласия всех имеющих право на приватизацию данных жилых помещений совершеннолетних лиц и несовершеннолетних в возрасте от 14 до 18 лет.

Жилые помещения, в которых проживают исключительно несовершеннолетние в возрасте до 14 лет, передаются им в собственность по заявлению родителей (усыновителей), опекунов с предварительного разрешения органов опеки и попечительства либо по инициативе указанных органов. Жилые помещения, в которых проживают исключительно несовершеннолетние в возрасте от 14 до 18 лет, передаются им в собственность по их заявлению с согласия родителей (усыновителей), попечителей и органов опеки и попечительства.

В случае смерти родителей, а также в иных случаях утраты попечения родителей, если в жилом помещении остались проживать исключительно несовершеннолетние, органы опеки и попечительства, руководители учреждений для детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, опекуны (попечители), приемные родители или иные законные представители несовершеннолетних в течение трех месяцев оформляют договор передачи жилого помещения в собственность детям-сиротам и детям, оставшимся без попечения родителей. Договоры передачи жилых помещений в собственность несовершеннолетним, не достигшим возраста 14 лет, оформляются по заявлениям их законных представителей с предварительного разрешения органов опеки и попечительства или при необходимости по инициативе таких органов. Указанные договоры несовершеннолетними, достигшими возраста 14 лет, оформляются самостоятельно с согласия их законных представителей и органов опеки и попечительства.

Порядок приватизации. Передача жилых помещений в собственность граждан осуществляется уполномоченными собственниками указанных жилых помещений органами государственной власти, органами местного самоуправления, государственными или муниципальными унитарными предприятиями или учреждениями и оформляется *договором передачи*. Нотариального удостоверения договора не требуется, государственная пошлина не взимается (ст. ст. 6–7 Закона о приватизации жилых помещений). Решение о приватизации должно приниматься по заявлениям граждан в двухмесячный срок со дня подачи документов.

Гражданам не может быть отказано в приватизации занимаемых ими жилых помещений на предусмотренных законом условиях, если они обратились с

таким требованием¹²⁸. Соблюдение установленного Законом о приватизации жилых помещений порядка оформления передачи жилья обязательно как для граждан, так и для уполномоченных должностных лиц¹²⁹. В случае, если гражданин, подавший заявление о приватизации и необходимые для этого документы, умер до оформления договора на передачу или до государственной регистрации права собственности, спорное жилое помещение или его часть подлежат включению в наследственную массу, так как презюмируется, что наследодатель выразил при жизни волю на приватизацию занимаемого жилья.

Бывшие члены семьи собственника приватизированного жилого помещения. Согласно п. 1 ст. 131 ГК РФ право собственности и другие вещные права на недвижимые вещи, ограничения этих прав, их возникновение, переход и прекращение подлежат государственной регистрации в Едином государственном реестре недвижимости (далее – реестр, государственный реестр, реестр прав на недвижимость)¹³⁰. Статьей 8.1 ГК РФ, введенной в действие в 2012 году в ходе проводимой реформы системы государственной регистрации прав на недвижимое имущество, закреплены основные принципы и требования такой регистрации, в частности, принцип достоверности сведений государственного реестра. Названный принцип нашел легальное отражение также в ч. 1 ст. 7 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости».

Как справедливо указывает Р.С. Бевзенко, принцип достоверности сведений государственного реестра подразумевает, что для всех третьих добросовестных лиц права, записанные в реестр, считаются существующими (позитивная достоверность), а отсутствие в реестре записи о праве дает основание предполагать его действительное отсутствие (негативная достоверность)¹³¹. Реализация рассматриваемого принципа создает необходимые гарантии законности и стабильности гражданского оборота, судебной защиты его добросовестных участников,

¹²⁸ О некоторых вопросах применения судами Закона Российской Федерации «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации»: постановление Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 24 августа 1993 г. № 8. Доступ из справочно-правовой системы «КонсультантПлюс».

¹²⁹ Там же.

¹³⁰ Гражданский кодекс Российской Федерации : часть первая : Федеральный закон от 30 ноября 1994 г. № 51-ФЗ : с изменениями на 28 июня 2022 г. Доступ из справочно-правовой системы «КонсультантПлюс».

¹³¹ Бевзенко Р. С. Комментарий к ст. 8.1 Гражданского кодекса РФ // Вестник экономического правосудия Российской Федерации. 2019. № 11. С. 127–169 ; № 12. С. 68–115. Доступ из справочно-правовой системы «КонсультантПлюс».

разумно положившихся на данные реестра прав на недвижимость¹³². В его отсутствие государственный реестр не имел бы практического значения и носил бы исключительно информационно-статистический характер¹³³.

Из сказанного следует, что исключения из принципа достоверности крайне нежелательны, тем более, если исключаемые из сферы его действия ограничения (обременения) недвижимости противопоставляются добросовестным участникам оборота. К сожалению, в действующем законодательстве подобные исключения имеют место, одно из них – бессрочное право пользования жилым помещением, основанием возникновения которого является отказ от приватизации жилого помещения, занимаемого по договору социального найма, в пользу другого лица.

Так, согласно ч. 4 ст. 31 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее – ЖК РФ) в случае прекращения семейных отношений с собственником жилого помещения право пользования данным жилым помещением за бывшим членом семьи собственника этого жилого помещения не сохраняется. Указанное предписание 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 (ст. 19 Федерального закона от 29.12.2004 № 189-ФЗ «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации» (далее – Вводный Закон).

Предоставление бывшим членам семьи собственника права пользования жильем объясняется тем, что в отсутствие их согласия на приватизацию таковая не состоялась бы. Исходя из положений о приватизации жилищного фонда, таковая возможна только при обязательном согласии на приватизацию всех совершеннолетних членов семьи нанимателя, в том числе бывших членов семьи. Ука-

¹³² Об отказе в принятии к рассмотрению жалобы гражданина Сударева Н. Н. на нарушение его конституционных прав частями 3 и 4 статьи 61 Федерального закона «О государственной регистрации недвижимости» : определение Конституционного Суда Российской Федерации от 25 ноября 2020 г. № 2765-О. Доступ из справочно-правовой системы «КонсультантПлюс».

¹³³ Миронов И. Б. Развитие системы государственной регистрации прав на недвижимое имущество // Кодификация российского частного права / В. В. Витрянский, С. Ю. Головина, Б. М. Гонгалов и др. ; под ред. Д. А. Медведева. Москва : Статут, 2019. Доступ из справочно-правовой системы «КонсультантПлюс».

занное право распространяется только на жилое помещение, от приватизации которого лицо отказалось, и не переходит на иные объекты недвижимости, приобретенные лицом, в пользу которого отказ состоялся¹³⁴.

Право пользования жилым помещением, основанием возникновения которого является отказ от приватизации, носит бессрочный характер и сохраняется при переходе права собственности на жилое помещение к другому лицу¹³⁵, то есть обладает свойством следования. Данное обстоятельство в совокупности с имущественным характером права пользования, возможностью применения его носителями вещно-правовых способов защиты позволяет сделать вывод о том, что оно обладает некоторыми признаками ограниченных вещных прав. Безусловно, в доктрине высказывается и иная точка зрения, в частности, М. Н. Илюшина пишет, что право пользования лица, отказавшегося от приватизации, не имеет свойства следования, поскольку «погашается в силу своей жилищной природы выездом на другое место жительства»¹³⁶. Вместе с тем, следует учесть, что такое право погашается только при условии добровольного и постоянного выезда из жилого помещения, а прекращение права в виду добровольного отказа от него не исключает его вещный характер (это свидетельство лишь того, что лицо вправе распоряжаться принадлежащим ему правом самостоятельно). Кроме того, даже не вступая в полемику относительно правовой природы названного права, невозможно оспорить тот факт, что оно следует за вещью и представляет собой исключение из общего правила, закрепленного п. 2 ст. 292 ГК РФ. Определяющим видится и то, что воля третьих лиц (собственника жилого помещения, ставшего таковым в процессе приватизации, или нового приобретателя жилья, др.) не может погасить такое право пользования.

Как сказано выше, право бессрочного пользования жилым помещением сохраняется в случае временного (на период учебы, командировки, лечения и т. п.) или постоянного, обусловленного вынужденными обстоятельствами, выезда гражданина из жилого помещения. В качестве последних суды рассматривают, как правило, конфликтный характер отношений между бывшими членами семьи, фактическую невозможность совместного проживания в 1-комнатной квартире

¹³⁴ Обзор апелляционной и кассационной практики Пермского краевого суда по гражданским и административным делам за второе полугодие 2018 г. : утвержден Президиумом Пермского краевого суда 15 марта 2019 г. Доступ из справочно-правовой системы «КонсультантПлюс».

¹³⁵ О некоторых вопросах, возникших в судебной практике при применении Жилищного кодекса Российской Федерации...

¹³⁶ Илюшина М. Н. Права членов семьи собственника жилого помещения в контексте изменений законодательства о сделках и договорах // Семейное и жилищное право. 2018. № 6. Доступ из справочно-правовой системы «КонсультантПлюс».

совершеннолетних лиц разного пола¹³⁷ и проч. Так, суд, отказывая в признании бывшего члена семьи собственника утратившим право пользования жилым помещением, указал, что ответчик покинул жилое помещение вынуждено в связи с возникшими конфликтными отношениями, а согласия на прекращение своего права не давал¹³⁸. В другом деле судом отказано в удовлетворении требований истца о признании утратившим право пользования жилым помещением ее совершеннолетнего сына, поскольку его выезд из квартиры носил вынужденный характер в связи с длительными конфликтными отношениями с родителями. Судом также приняты во внимание следующие обстоятельства: частичная оплата ответчиком жилищно-коммунальных услуг, обращение в суд с требованием к истцу об устранении препятствий в пользовании жильем. Такие обстоятельства как проживание ответчика совместно со своей семьей по другому адресу, наличие в собственности другого пригодного для проживания жилого помещения суд счел не влияющими на существование права пользования спорным жильем¹³⁹.

Право бессрочного пользования жильем подлежит прекращению в связи с разрушением (уничтожением) жилого помещения (разрушение жилья в результате землетрясения, снос, т. д.), со смертью его носителя либо в случае добровольного отказа от права. Последнее может быть выражено в заключении соглашения с собственником о получении денежных средств за отказ от права (при этом лицо может продолжить пользоваться данным жилым помещением, приобретя иной правовой статус) или в добровольном и постоянном выезде из жилого помещения. О последнем могут свидетельствовать длительное проживание в другом городе или регионе, наличие там семейных, дружеских и иных социально-значимых связей, трудоустройство, прикрепление к медицинскому поликлиническому учреждению, отсутствие личных вещей в спорном жилом помещении¹⁴⁰ и т. д.

Безусловно, сами по себе анализируемые законодательные положения критики не вызывают – они направлены на защиту жилищных прав граждан - бывших членов семьи собственника приватизированного жилого помещения, без со-

¹³⁷ Определение Восьмого кассационного суда общей юрисдикции от 21 апреля 2020 г. № 88-4968/2020. Доступ из справочно-правовой системы «КонсультантПлюс».

¹³⁸ Определение Первого кассационного суда общей юрисдикции от 07 октября 2021 г. № 88-22620/2021. Доступ из справочно-правовой системы «КонсультантПлюс».

¹³⁹ Определение Восьмого кассационного суда общей юрисдикции от 21 января 2020 г. № 88-1295/2020. Доступ из справочно-правовой системы «КонсультантПлюс».

¹⁴⁰ Определение Восьмого кассационного суда общей юрисдикции от 08 июня 2021 г. № 88-8514/2021. Доступ из справочно-правовой системы «КонсультантПлюс».

гласия которых приватизация бы не состоялась, от неправомерных (недобросовестных) действий последнего. Другое дело, когда в такие отношения вступают добросовестные третьи лица, не обладающие сведениями о наличии права пользования (например, прежний собственник – бывший супруг прежнего собственника, не проживающий на момент заключения и исполнения договора купли-продажи в жилом помещении, но сохраняющий право пользования им и в последующем решивший им воспользоваться, – новый добросовестный приобретатель жилья¹⁴¹). Возникающие проблемы связаны с тем, что рассматриваемое право отказавшихся от приватизации лиц, обладая свойством следования и не подлежащее прекращению по воли иных участников оборота, не регистрируется. Как справедливо замечено О. М. Могилевец, «право бессрочного пользования законом и признается, и защищается, но регистрация этого права в качестве обременения в ЕГРП сегодня не предусмотрена»¹⁴².

В 2015 году ст. 19 Вводного Закона явилась предметом изучения со стороны Конституционного Суда Российской Федерации в связи с обращением А. М. Богатырева. Поводом запущенной процедуры конституционного контроля явилось следующее дело.

В 1993 году Т. стала собственником квартиры в результате полной выплаты паевого взноса жилищно-строительному кооперативу; в ордере на предоставление квартиры указаны также ее супруг и дочь Г. В 2012 году по результатам торгов по продаже арестованного имущества Богатырев А. М. стал собственником спорного жилого помещения по договору купли-продажи. На момент приобретения квартиры Богатырев А. М. сведениями о наличии права Г. на пользование жилым помещением уведомлен не был, соответствующие данные в государственном реестре отсутствовали (более того, в квартире совместно с Г. проживали ее несовершеннолетние дети, на вселение которых к их законным представителям согласия иных лиц не требуется). Судами в удовлетворении требований Богатырева А. М. как нового собственника о признании Г. и ее несовершеннолетних детей утратившими право пользования жилым помещением со ссылкой на ст. 19 Вводного Закона отказано. Применение положений ст. 19 Вводного Закона к обстоятельствам настоящего спора и приравнивание статуса членов семьи собственника жилого помещения в доме жилищно-строительного коопе-

¹⁴¹ Определение Пятого кассационного суда общей юрисдикции от 26 января 2021 г. по делу № 88-150/2021, 2-106/2020. Доступ из справочно-правовой системы «КонсультантПлюс».

¹⁴² Могилевец О. М. О некоторых вещных правах на жилые помещения // Семейное и жилищное право. 2017. № 1. Доступ из справочно-правовой системы «КонсультантПлюс».

ратива к бывшим членам семьи собственника, отказавшихся от участия в приватизации, но давших согласие на ее осуществление, на случай отчуждения такого жилья связано с неурегулированностью их правового положения, а также приобретением ими самостоятельного права пользования жильем в результате полной выплаты пая.

Конституционный Суд Российской Федерации заметил, что право членов семьи прежнего собственника жилого помещения, закрепленное ст. 19 Вводного Закона, существенно ограничивает правомочия нового собственника жилья, тем более если он не был своевременно проинформирован о наличии прав третьих лиц на жилое помещение, не выражал своего согласия на его приобретение с имеющимися обременениями и это существенное условие не было включено в договор купли-продажи. Было указано на необходимость обеспечения прозрачности принадлежащих третьим лицам прав на жилые помещения, информирования приобретателя жилого помещения об объеме передаваемых ему правомочий и обременений путем закрепления обязательной государственной регистрации таких прав. В противном случае имеется высокий риск подрыва стабильности гражданского оборота и взаимного доверия между субъектами гражданского права.

С учетом изложенного, положения ст. 19 Вводного Закона признаны не соответствующими Конституции Российской Федерации в той мере, в какой ими регулируется вопрос о возможности сохранения права пользования жилым помещением за лицами, которые были включены в ордер на его предоставление, в случае обращения взыскания на данное жилое помещение, что в системе сохраняющего неопределенность правового регулирования препятствует эффективной судебной защите прав и законных интересов приобретателя жилого помещения, который при заключении договора купли-продажи не знал и не должен был знать о наличии права пользования приобретаемым им жилым помещением у членов семьи его прежнего собственника. Сохранение подобного обременения при переходе права собственности в отсутствие требований его государственной регистрации не может рассматриваться в качестве надлежащей гарантии защиты прав добросовестных участников оборота¹⁴³.

В целях исполнения постановления Конституционного Суда Российской Федерации в 2015 году в Государственную Думу внесен проект федерального

¹⁴³ По делу о проверке конституционности статьи 19 Федерального закона «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации» в связи с жалобой гражданина А. М. Богатырева : постановление Конституционного Суда Российской Федерации от 24 марта 2015 г. № 5-П. Доступ из справочно-правовой системы «КонсультантПлюс».

закона № 901906-6 «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации».

Законопроект предусматривал государственную регистрацию ограничения (обременения) права собственности на жилое помещение бессрочным правом пользования бывших членов семьи прежнего собственника¹⁴⁴. При государственной регистрации ограничения (обременения) права собственности на приватизированное жилое помещение добросовестный приобретатель должен был получить реальную возможность до заключения сделки узнать о таком ограничении (обременении) и принять осознанное решение о его приобретении¹⁴⁵. Концепция представленного законопроекта была поддержана Верховным Судом РФ¹⁴⁶, рядом иных органов государственной власти.

Работа над проектом длилась в течение трех лет, однако к положительному результату не привела, – 11 июля 2018 г. он был отклонен Государственной Думой. Как следует из выступления председателя Комитета Государственной Думы по жилищной политике и жилищно-коммунальному хозяйству Хованской Г. П., отклонение законопроекта связано как с юридико-техническими недостатками предложенного проекта, так и с существенным изменением законодательства о государственной регистрации прав за прошедший трехлетний период. Указывалось, что Правительству РФ совместно с профильным комитетом нижней палаты федерального законодательного органа дано поручение разработать проект федерального закона в целях реализации постановления Конституционного Суда по обращению Богатырева А. М. Приходится констатировать, однако, что поручение осталось не более чем поручением, а соответствующего проекта разработано не было. Иными словами, высказанная в 2015 году Конституционным Судом РФ позиция *de facto* осталась проигнорированной, а соответствующее постановление – неисполненным.

Ошибочность принятого решения и отказа дальнейшей работы над законопроектом стала очевидна уже в 2019 году, когда предписания ст. 19 Вводного Закона явились основанием вынесения Европейским Судом по правам человека

¹⁴⁴ О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации : проект Федерального закона № 901906-6. Доступ из справочно-правовой системы «КонсультантПлюс».

¹⁴⁵ Пояснительная записка к законопроекту № 901906-6. URL: <https://sozd.duma.gov.ru/bill/901906-6?ysclid=17pi6doiux982953159> (дата обращения: 08.04.2025).

¹⁴⁶ Отзыв Верховного Суда Российской Федерации на законопроект № 901906-6 от 24 ноября 2015 г. № 3-ВС-7593/15. URL: <https://sozd.duma.gov.ru/bill/901906-6?ysclid=17pi6doiux982953159> (дата обращения: 08.04.2025).

(далее – Европейский Суд) постановления о нарушении Российской Федерацией прав человека.

В 1979 году Е.М.Т. и ее мужу В.А.В. была предоставлена квартира по договору социального найма, в которой они проживали со своими детьми: Еленой, Михаилом, Дмитрием и Марией. В 2006 году Е.М.Т. и Мария стали единственными собственниками квартиры путем ее приватизации, а В.А.В., Михаил, Дмитрий и Елена письменно отказались от реализации своего права на получение доли в приватизируемой квартире. В 2007 году заявительница заключила договор на покупку квартиры с Е.М.Т. и Марией. В договоре указывалось, что данное имущество не находится в залоге, не обременено какими-либо правами третьих лиц, судебными спорами или арестом. Вместе с тем, в последующем, Михаил и Дмитрий, освободившись из мест лишения свободы, заявили требование о вселении в спорное жилое помещение, которое было удовлетворено национальными судами. В обоснование принятого решения суды указали, что Михаил и Дмитрий на момент приватизации жилого помещения имели равные права пользования им с Е.М.Т. и Марией, следовательно, при даче согласия на приватизацию приобрели бессрочное право пользования им, которое не прекращается при переходе жилья к новому собственнику. Непроживание в спорном жилом помещении в течение длительного времени было вынужденным в связи с отбыванием наказания в виде лишения свободы.

Европейский Суд обратил внимание на добросовестность покупателя: заявительница не могла разумно предвидеть, что ее право собственности на имущество будет обременено правами третьих лиц, поскольку перед подписанием договора она ознакомилась с данными государственного реестра, осмотрела квартиру и убедилась в том, что трое взрослых детей собственника в квартире не проживают. При таких обстоятельствах удовлетворение требований бывших членов семьи прежнего собственника жилого помещения возлагает на его добросовестного приобретателя чрезмерное бремя и приводит к нарушению справедливого баланса. Причиной такого нарушения явилось то, что российским законодательством не предусмотрено какой-либо формы регистрации права пользования, получаемого лицами, которые заявили отказ от участия в приватизации. Имеющаяся национальная правовая база не позволяет лицу, проявившему разумную осмотрительность, в частности, ознакомившемуся с данными реестра, уста-

новить существующие имущественные интересы до вступления в право собственности жилым помещением¹⁴⁷.

Рассуждения Европейского Суда не утратили свою актуальность на сегодняшний день и, видимо, не утратят ее еще скоро, поскольку бесплатная приватизация жилья стала бессрочной. К сожалению, до настоящего времени право собственности нового добросовестного приобретателя жилого помещения противопоставляется бессрочному праву пользования жилым помещением лиц, которые отказались от приватизации. Точнее сказать, последнему противопоставляется возможность нового собственника в полном объеме пользоваться, владеть и распоряжаться жилым помещением по своему усмотрению, поскольку он вынужден мириться с наличием обременения своего права, а порой – и с фактическим проживанием в приобретенной квартире посторонних лиц. При этом бывшие члены семьи прежнего собственника могут не прибегать к заявлению требования о вселении в жилое помещение, устранении препятствий в пользовании им и т. д., а вправе заявить о незаключенности договора купли-продажи спорного жилья.

Так, согласно п. 1 ст. 558 ГК РФ существенным условием договора продажи жилого дома, квартиры, части жилого дома или квартиры, в которых проживают лица, сохраняющие в соответствии с законом право пользования этим жилым помещением после его приобретения покупателем, является перечень этих лиц с указанием их прав на пользование продаваемым жилым помещением. Подобное правовое регулирование направлено на обеспечение стабильности жилищных и имущественных отношений, защиту законных интересов покупателя жилого помещения, с одной стороны, и лиц, сохраняющих право пользования этим помещением, с другой¹⁴⁸. Отсутствие в договоре существенных условий влечет его незаключенность и необходимость приведения сторон в первоначальное положение. Так, добросовестный приобретатель квартиры лишится статуса собственника и будет выселен из жилого помещения, а продавец, в свою очередь, вновь приобретает статус собственника и обязывается к возврату полученных от контрагента денежных средств. На практике может оказаться, что полученных

¹⁴⁷ Дело «Копыток (Korytok) против Российской Федерации» по жалобе № 48812/09 : постановление Европейского Суда по правам человека от 15 января 2019 г. Доступ из справочно-правовой системы «КонсультантПлюс».

¹⁴⁸ Об отказе в принятии к рассмотрению жалобы гражданки Мамай М. А. на нарушение ее конституционных прав пунктом 1 статьи 558 Гражданского кодекса Российской Федерации : определение Конституционного Суда РФ от 17 июля 2014 г. № 1656-О. Доступ из справочно-правовой системы «КонсультантПлюс».

денежных средств у прежнего собственника уже не имеется, а размера его доходов и стоимости имеющегося имущества недостаточно для оперативного погашения присужденного долга. В итоге приобретатель может остаться и без жилого помещения, и без денежных средств (пусть и при наличии вступившего в силу решения суда и исполнительного листа), даже несмотря на проявленные при заключении сделки добрую волю, разумную осторожность и осмотрительность. Аналогичный исход вероятен и при инициативном заявлении требования таким добросовестным приобретателем жилья о расторжении заключенного договора или уменьшении его цены.

Существует два основных способа разрешения сложившейся ситуации:

1) сохранение текущего правового регулирования и признание бессрочного права пользования жилым помещением исключением из принципа достоверности сведений государственного реестра.

Такое решение повлечет существенное повышение стандарта добросовестности приобретателя жилых помещений с отнесением на него всех возможных негативных последствий существования ранее не известных для третьих лиц обременений. De facto, приобретатель будет вынужден детально изучать цепочку всех переходов права собственности на объект, в случае установления факта ее приватизации – изучать документы, свидетельствующие о количестве зарегистрированных лиц по месту жительства на момент приватизации и количество лиц, ставших собственниками данного жилого помещения¹⁴⁹, выяснять, сохранили ли бывшие члены семьи собственника право бессрочного пользования жильем, не отказались ли от него в добровольном порядке и т. д. Бремя, возлагаемое на приобретателя жилья, еще больше повысится в случае наличия в цепочке факта деприватизации жилого помещения.

Указанное приведет, на наш взгляд, к существенному повышению транзакционных издержек участников оборота, резкому падению доверия между ними, в перспективе – к обвалу рынка вторичного жилья. Как справедливо отмечено органом высшего конституционного контроля, разумное и осмотрительное поведение добросовестного приобретателя, полагающегося на сведения государственного реестра, не предполагает выяснения им судьбы этого имущества. Иное

¹⁴⁹ Гурьев М. О. Правовой статус лиц, отказавшихся от приватизации жилого помещения // Сибирское юридическое обозрение. 2019. № 3. Доступ из справочно-правовой системы «КонсультантПлюс».

возлагало бы на покупателей недвижимости чрезмерные риски и подрывало доверие граждан к государственной регистрации недвижимости¹⁵⁰;

2) легальное закрепление требования государственной регистрации всех существующих и вновь возникающих бессрочных прав пользования жилым помещением.

Поскольку бессрочное право пользования противопоставляется всем третьим лицам, постольку последние вправе знать о его существовании. В случае внесения сведений о нем в реестр добросовестные приобретатели получают гарантированную и эффективную защиту от «закамуфлированных» обременений.

Итак, в случае наличия в государственном реестре информации о бессрочном праве пользования переход права собственности на жилой дом или квартиру к другому лицу не приводит к прекращению названного права. В случае же, когда сведения о таком праве отсутствуют в реестре, а приобретатель является добросовестным, право пользования считается прекращенным. Думается, в последнем случае лицо, ранее обладающее правом пользования, вправе обратиться к прежнему собственнику жилья с требованием о взыскании стоимости своего права, использовать иные способы защиты, которые, однако, никоим образом не должны затрагивать добросовестного приобретателя. Объяснение такой позиции заключается в следующем: лицо, имеющее бессрочное право пользования жилым помещением, при наличии легальной возможности внесения сведений о нем в государственный реестр, должно само проявить должный уровень заботливости и инициативности в целях его регистрации, должно самостоятельно контролировать сохранение за собой этого права и внесение указаний о нем в реестр.

В литературе предлагаются и иные способы разрешения имеющейся проблемы. В частности, М. О. Гурьев предлагает установить обязательное требование о включения в договор передачи жилого помещения в порядке приватизации сведений о наличии лиц, приобретающих бессрочное право пользования. Признавая рациональное зерно в высказанном предложении, все же думается, что само по себе включение в договор приватизации соответствующего условия не обеспечит полного уровня прозрачности имеющихся обременений.

В настоящий момент проблема остается все также актуальной. Так, в феврале 2025 г. Конституционным Судом Российской Федерации вновь был рассмотрен вопрос о конституционности ч. 4 ст. 31 ЖК РФ в части ее применения

¹⁵⁰ По делу о проверке конституционности пункта 1 статьи 302 Гражданского кодекса Российской Федерации в связи с жалобой гражданина Е. В. Моисеева : постановление Конституционного Суда Российской Федерации от 13 июля 2021 г. № 35-П. Доступ из справочно-правовой системы «Консультант-Плюс».

по отношению к бывшим членам семьи собственника приватизированного жилого помещения. Суд указал, что действующее законодательство предполагает возникновение самостоятельного права пользования приватизированным жилым помещением у граждан, которые в момент приватизации указанного жилого помещения имели равные права пользования этим жилым помещением с лицом, его приватизировавшим. Споры относительно сохранения или прекращения названного права должны решаться с учетом всех обстоятельств, имеющих значение при разрешении конкретного спора¹⁵¹.

Таким образом, существующая на протяжении длительного времени проблема исключения из сферы действия принципа достоверности данных государственного реестра бессрочного права пользования жилым помещением бывших членов семьи собственника не потеряла своей актуальности. Наиболее перспективным способом ее решения видится установление требования государственной регистрации такого права в реестре прав на недвижимость. Именно такой способ разрешения проблемы будет реализован в Российской Федерации с 1 сентября 2025 г.

Так, согласно ст. 2 Федерального закона от 26 декабря 2024 г. № 482-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации», вступающей в силу осенью 2025 г., ст. 19 Вводного закона будет дополнена частью следующего содержания: «сведения о членах семьи (бывших членах семьи) собственника жилого помещения, право собственности на которое возникло в результате приватизации жилого помещения <...>, которые пользуются указанным жилым помещением и имели в момент приватизации жилого помещения равные права пользования этим помещением с лицом, его приватизировавшим, <....> подлежат внесению в Единый государственный реестр недвижимости в порядке, установленном законодательством Российской Федерации о государственной регистрации прав на недвижимое имущество»¹⁵².

Указанные сведения будут вноситься в Единый государственный реестр недвижимости по заявлению собственника жилого помещения, его членов семьи или бывших членов семьи. В случае, если жилое помещение находится в общей

¹⁵¹ Об отказе в принятии к рассмотрению жалобы гражданки Шатохиной Е.М. на нарушение ее конституционных прав статьей 19 Федерального закона «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации»: определение Конституционного Суда Российской Федерации от 27 февраля 2025 г. № 463-О. Доступ из справочно-правовой системы «КонсультантПлюс».

¹⁵² О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации: Федеральный закон от 26 декабря 2024 г. № 482-ФЗ. Доступ из справочно-правовой системы «КонсультантПлюс».

долевой собственности, с указанным заявлением обращаются все лица, в собственности которых помещение находится. Сведения могут быть внесены также на основании решения суда¹⁵³.

§ 3.3. Принудительное прекращение права собственности на жилое помещение

Принудительное прекращение права собственности на бесхозяйственно содержимое помещение. Нарушение установленных законом пределов осуществления права собственности на жилое помещение влечет применение к собственнику различного рода мер ответственности, предусмотренных законодательством.

Так, согласно ч. 1 и 2 ст. 287.1 ГК РФ если собственник жилого помещения использует его не по назначению, систематически нарушает права и интересы соседей либо бесхозяйственно содержит помещение, допуская его разрушение, уполномоченный государственный орган или 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 помещения после предупреждения продолжит нарушать права и интересы соседей или использовать помещение не по назначению либо без уважительных причин не произведет необходимый ремонт, суд по иску уполномоченного государственного органа или органа местного самоуправления может принять решение о продаже с публичных торгов такого помещения с выплатой собственнику вырученных от продажи средств за вычетом расходов на исполнение судебного решения.

В соответствии с п. 39 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 2 июля 2009 г. № 14 «О некоторых вопросах, возникших в судебной практике при применении Жилищного кодекса Российской Федерации» под использованием жилого помещения не по назначению исходя из положений частей 1–3 статьи 17 ЖК РФ следует понимать использование жилого помещения не для проживания граждан, а для иных целей (например, использование его для офисов, складов, размещения промышленных производств, содержа-

¹⁵³ О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации : Федеральный закон от 26 декабря 2024 г. № 482-ФЗ...

ния и разведения животных), то есть фактическое превращение жилого помещения в нежилое. В то же время необходимо учитывать, что законом (часть 2 статьи 17 ЖК РФ) допускается использование жилого помещения для осуществления профессиональной деятельности (например, научной, творческой, адвокатской и др.) или индивидуальной предпринимательской деятельности без перевода его в нежилое гражданами, проживающими в нем на законных основаниях (в том числе по договору социального найма), но при условии, что это не нарушает права и законные интересы других граждан, а также требования, которым должно отвечать жилое помещение (пожарной безопасности, санитарно-гигиенические и др.).

К систематическому нарушению прав и законных интересов соседей нанимателем и (или) членами его семьи с учетом положений части 2 статьи 1 и части 4 статьи 17 ЖК РФ следует отнести их неоднократные, постоянно повторяющиеся действия по пользованию жилым помещением без соблюдения прав и законных интересов проживающих в этом жилом помещении или доме граждан, без соблюдения требований пожарной безопасности, санитарно-гигиенических, экологических и иных требований законодательства, правил пользования жилыми помещениями (например, прослушивание музыки, использование телевизора, игра на музыкальных инструментах в ночное время с превышением допустимой громкости; производство ремонтных, строительных работ или иных действий, повлекших нарушение покоя граждан и тишины в ночное время; нарушение правил содержания домашних животных; совершение в отношении соседей хулиганских действий и др.).

Под систематическим бесхозяйственным обращением с жилым помещением, ведущим к его разрушению, следует понимать целенаправленные постоянного характера действия нанимателя и (или) членов его семьи, влекущие повреждение либо уничтожение структурных элементов квартиры (окон, дверей, пола, стен, санитарно-технического оборудования и т. п.).

Исходя из приведенных выше правовых предписаний, обязательным и предварительным условием вынесения судом решения о прекращении права собственности на жилое помещение является предупреждение собственника государственным органом или органом местного самоуправления о необходимости устранить нарушения действующего законодательства. И только в случае его неисполнения возможна продажа с публичных торгов с выплатой собственнику вырученных от продажи средств за вычетом расходов на исполнение судебного решения.

Приведем пример. В связи с отсутствием доказательств направления предупреждения и его получения собственником судом отказано в удовлетворении требования о продаже квартиры с торгов несмотря на то, что нарушение прав соседей доказано (многочисленные затопления, постоянное превышение уровня шума из-за работающего строительного инструмента)¹⁵⁴. Другой суд отказал по такому же основанию, несмотря на доказанность нарушения собственником жилья санитарных требований на протяжении длительного времени, многочисленных жалоб от соседей, повреждения жилья в результате пожара и складирования мусора в квартире¹⁵⁵.

Обратиться в суд с такими требованиями правомочны только уполномоченные государственные органы или органы местного самоуправления; иные лица, в том числе соседи, таким правом не наделены.

Прекращение права собственности на жилое помещение в связи с изъятием земельного участка для государственных или муниципальных нужд, в том числе в случае признания дома аварийным и подлежащим сносу. Жилое помещение может быть изъято у собственника в связи с изъятием земельного участка, на котором расположено указанное помещение или многоквартирный дом, в котором находится данное помещение, для государственных или муниципальных нужд (ч. 1 ст. 32 ЖК РФ).

Под *государственными или муниципальными нуждами* при изъятии земельных участков следует понимать потребности Российской Федерации, субъекта Российской Федерации или муниципального образования, связанные с обстоятельствами, установленными соответственно федеральными законами или законами субъектов Российской Федерации, удовлетворение которых невозможно без изъятия земельных участков (например, застройка в соответствии с генеральными планами городских и сельских поселений, обеспечение безопасности проживающих на территории поселения путем сноса аварийных объектов и проч.).

Подробный порядок изъятия земельного участка и расположенного на нем жилого помещения для государственных или муниципальных нужд изложен в ст. 32 ЖК РФ. Далее выделим наиболее существенные положения (правила) такого изъятия.

¹⁵⁴ Определение Второго кассационного суда общей юрисдикции от 23 апреля 2024 г. № 88-8691/2024. Доступ из справочно-правовой системы «КонсультантПлюс».

¹⁵⁵ Определение Пятого кассационного суда общей юрисдикции от 07 февраля 2024 г. № 88-1789/2024. Доступ из справочно-правовой системы «КонсультантПлюс».

1. Предоставление возмещения за часть жилого помещения допускается не иначе как с согласия собственника.

2. Выкуп жилого помещения осуществляется на основании решения уполномоченного федерального органа исполнительной власти, исполнительного органа государственной власти субъекта Российской Федерации или органа местного самоуправления. При этом несоблюдение компетентными органами процедуры изъятия жилого помещения, установленной ст. 32 ЖК РФ, не препятствует собственнику данного жилого помещения требовать в связи с изъятием выплаты возмещения¹⁵⁶.

3. Собственнику жилого помещения, подлежащего изъятию, направляется **уведомление** о принятом решении об изъятии земельного участка, а также **проект соглашения** об изъятии недвижимости для государственных или муниципальных нужд в порядке и в сроки, которые установлены федеральным законодательством. Важно отметить, что юридически значимым обстоятельством является не только факт направления указанного уведомления собственнику жилого помещения компетентным органом, но и факт получения собственником такого уведомления. В этой связи сообщение в средствах массовой информации (например, по радио, телевидению, в печатных изданиях, Интернете) об изъятии жилого помещения у конкретного собственника не может быть признано надлежащим извещением. Несоблюдение процедуры, предшествующей изъятию жилого помещения у собственника, должно влечь за собой отказ в иске органу государственной власти (органу местного самоуправления) о выкупе жилого помещения¹⁵⁷.

4. Собственник жилого помещения, подлежащего изъятию, до заключения соглашения об изъятии недвижимости либо вступления в законную силу решения суда о принудительном изъятии может владеть, пользоваться и распоряжаться им по своему усмотрению и производить необходимые затраты, обеспечивающие использование жилого помещения в соответствии с его назначением. При этом с момента получения уведомления собственник несет риск отнесения на него затрат и убытков, связанных с произведенными в указанный период вложениями, значительно увеличивающими стоимость изымаемого жилого помещения.

¹⁵⁶ Обзор судебной практики Верховного Суда Российской Федерации № 5 (2017) : утвержден Президиумом Верховного Суда Российской Федерации 27 декабря 2017 г. Доступ из справочно-правовой системы «КонсультантПлюс».

¹⁵⁷ О некоторых вопросах, возникших в судебной практике при применении Жилищного кодекса Российской Федерации...

5. При определении размера возмещения за жилое помещение в него включаются рыночная стоимость жилого помещения, рыночная стоимость общего имущества в многоквартирном доме, в том числе рыночная стоимость земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, с учетом его доли в праве общей собственности на такое имущество, а также все убытки, причиненные собственнику жилого помещения его изъятием, включая убытки, которые он несет в связи с изменением места проживания, временным использованием иным жилым помещением до приобретения в собственность другого жилого помещения, переездом, поиском другого жилого помещения для приобретения права собственности на него, оформлением права собственности на другое жилое помещение, досрочным прекращением своих обязательств перед третьими лицами, в том числе упущенную выгоду.

6. Гражданам, которые приобрели право собственности на жилое помещение (кроме приобретения права собственности в порядке наследования) после признания многоквартирного дома в установленном порядке аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, возмещается сумма, не превышающая стоимость приобретения ими такого жилого помещения (ч. 8.2 ст. 32 ЖК РФ); если такие граждане получили соответствующее помещение безвозмездно, то размер возмещения может быть определен исходя из рыночной стоимости приобретенного имущества¹⁵⁸.

7. Если собственник жилого помещения не заключил в порядке, установленном земельным законодательством, соглашение об изъятии недвижимого имущества для государственных или муниципальных нужд, в том числе по причине несогласия с решением об изъятии у него жилого помещения, допускается ***принудительное изъятие жилого помещения на основании решения суда*** и при условии ***предварительного и равноценного возмещения***. При этом по заявлению прежнего собственника жилого помещения за ним сохраняется право пользования жилым помещением, если у прежнего собственника не имеется в собственности иных жилых помещений, но не более чем на шесть месяцев после предоставления возмещения, если соглашением с ним не установлено иное.

Соответствующий иск может быть предъявлен по истечении 3 месяцев со дня получения собственником проекта соглашения об изъятии недвижимости и в течение всего срока действия решения об изъятии земельного участка, на котором расположено жилое помещение/многоквартирный дом.

¹⁵⁸ О переселении граждан из аварийного жилищного фонда : письмо Минстроя России от 17 апреля 2020 г. № 15026-МЕ/06. Доступ из справочно-правовой системы «КонсультантПлюс».

8. Признание многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции является основанием предъявления органом, принявшим такое решение, к собственникам помещений в указанном доме **требования о его сносе или реконструкции** в разумный срок.

В случае, если собственники в установленный срок не осуществили снос или реконструкцию дома, земельный участок, на котором расположен дом, подлежит изъятию для муниципальных нужд и, соответственно, подлежит изъятию каждое жилое помещение в указанном доме, за исключением жилых помещений, принадлежащих на праве собственности муниципальному образованию. К порядку выкупа жилых помещений в аварийном многоквартирном доме в этом случае применяются части 1–3, 5–9 ст. 32 ЖК РФ. Не подлежат применению положения ч. 4 ст. 32 ЖК РФ о предварительном уведомлении собственника об изъятии принадлежащего ему жилого помещения¹⁵⁹. Собственникам помещений в аварийном доме предоставляется право выбора между получением возмещения или предоставлением им другого жилья.

9. Поскольку ГК РФ не содержит нормы, регламентирующей порядок **изъятия** находящихся в собственности **нежилых помещений** для государственных или муниципальных нужд, к правоотношениям, связанным с получением собственником нежилого помещения в жилом доме, признанном аварийным, соразмерной компенсации утраты им имущества вследствие изъятия земельного участка либо сноса жилого дома, признанного аварийным, подлежат применению по аналогии закона нормы, регулирующие порядок выплаты компенсации собственникам жилых помещений¹⁶⁰.

10. Исходя из правовой позиции Конституционного Суда Российской Федерации, изложенной в Постановлении по делу Штраус, в случае изъятия у собственника жилого помещения для муниципальных нужд в связи с его признанием непригодным для проживания, а многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, бывший член семьи такого собственника,

¹⁵⁹ Обзор судебной практики Верховного Суда Российской Федерации № 5 (2017) : утвержден Президиумом Верховного Суда Российской Федерации 27 декабря 2017 г. Доступ из справочно-правовой системы «КонсультантПлюс».

¹⁶⁰ Определение Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации от 20 ноября 2018 г. по делу № 309-КГ18-13252, А50-28633/2017 ; Постановление Арбитражного суда Уральского округа от 24 апреля 2023 г. № Ф09-1512/23 по делу № А47-11501/2020 ; Постановление Арбитражного суда Уральского округа от 06 октября 2021 г. № Ф09-6658/21 по делу № А50-441/2021. Доступ к документам из справочно-правовой системы «КонсультантПлюс».

имевший в момент приватизации равное право пользования им с лицом, приватизировавшим жилое помещение, и отказавшийся от участия в приватизации, также должен иметь определенные гарантии.

Указано, что до внесения изменений в законодательство, суды должны по заявлению такого лица рассматривать вопрос об удовлетворении его потребности в жилище, обязав органы местного самоуправления предоставить ему в пользование жилое помещение из муниципального жилищного фонда с момента, когда дальнейшее нахождение в изымаемом жилом помещении невозможно или непосредственно создает опасность для жизни или здоровья, при условии, что для бывшего члена семьи собственника изымаемого жилого помещения оно является единственным и такой бывший член семьи, признанный малоимущим, принят на учет в качестве нуждающегося в жилом помещении или имеет право состоять на таком учете.

Поводом для разрешения данного вопроса явился следующий казус.

Решением суда отказано в удовлетворении иска администрации в части признания заявительницы по настоящему делу гражданки Я. В. Штраус, утратившей право пользования жилым помещением, изъятым у собственника для муниципальных нужд в связи с признанием многоквартирного дома аварийным, и в части снятия ее с регистрационного учета и выселения. Суд исходил из того, что Я. В. Штраус, которая была зарегистрирована по месту жительства в жилом помещении в момент его приватизации, выразила свое согласие на приватизацию, но отказалась от участия в ней, получила бессрочное право пользования этим помещением. Смена собственника жилья и выплата прежнему собственнику (ее бывшему супругу) выкупной цены не влияют, как отметил суд, на приобретенное право и не являются основанием для его прекращения. Апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам, оставленным в силу судом кассационной инстанции, гражданка признана утратившей право пользования жилым помещением со снятием ее с регистрационного учета и выселением. Суды сослались на то, что с момента полной выплаты возмещения за изымаемое у собственника жилое помещение в многоквартирном доме, признанном аварийным и подлежащим реконструкции, право пользования этим помещением у Я. В. Штраус прекратилось в связи с прекращением существования объекта, в отношении которого оно возникло.

По результатам рассмотрения жалобы Штраус Конституционным Судом Российской Федерации, как отмечено выше, принято решение о неконституционности ч. 6 ст. 32 ЖК РФ в той мере, в какой данная норма в системе действующего правового регулирования не обеспечивает надлежащих гарантий защиты

жилищных прав бывших членов семьи собственника жилого помещения, отказавшихся от участия в его приватизации, для которых это жилое помещение является единственным, и которые не имеют реальной возможности самостоятельно удовлетворить потребность в жилище, при изъятии этого жилого помещения для муниципальных нужд¹⁶¹.

Принудительное прекращение права собственности на жилое помещение в связи с отказом привести его в прежнее состояние после самовольного переустройства и (или) перепланировки жилого помещения. Если собственник отказывается привести жилое помещение в прежнее состояние в разумный срок и в порядке, который устанавливается органом, осуществляющим согласование переустройства и перепланировки, то суд по иску вышеуказанного органа может принять решение о продаже помещения с публичных торгов с выплатой собственнику вырученных от продажи средств за вычетом расходов на исполнение судебного решения (ст. 29 ЖК РФ). Обязанность по приведению жилого помещения в надлежащее состояние переходит на нового собственника.

Решение о прекращении права собственности путем продажи жилого помещения с публичных торгов является исключительной мерой ответственности за самовольные переустройство и (или) перепланирование помещения, влекущие нарушение прав и законных интересов граждан, создающие угрозу их жизни или здоровью, при невозможности его сохранения в существующем состоянии и отсутствии иного предусмотренного законом способа защиты нарушенного права.

Юридически значимым и подлежащим доказыванию обстоятельством в делах данной категории является установление факта получения собственником помещения предписания о приведении его в первоначальное состояние и наличие у собственника реальной возможности устранить допущенные нарушения в разумный срок¹⁶².

Данная мера ответственности может быть реализована лишь по истечении разумного срока для устранения допущенных нарушений, начало которого должно определяться исходя из времени предъявления ему конкретных требова-

¹⁶¹ По делу о проверке конституционности части 6 статьи 32 Жилищного кодекса Российской Федерации в связи с жалобой гражданки Штраус Я. В. : постановление Конституционного Суда Российской Федерации от 25 апреля 2024 г. № 21-П. Доступ из справочно-правовой системы «КонсультантПлюс».

¹⁶² Обзор судебной практики по спорам, связанным с реконструкцией, переустройством и перепланировкой помещений в многоквартирном доме : утвержден Президиумом Верховного Суда Российской Федерации 13 декабря 2023 г. Доступ из справочно-правовой системы «КонсультантПлюс».

ний уполномоченным органом, а продолжительность в каждом конкретном случае с учетом характера и степени указанных нарушений, принимаемых мер к их устранению и позиции самого собственника, его реальных намерений¹⁶³.

Исходя из судебной практики, суды учитывают все индивидуальные обстоятельства дела. Так, судами отказано в принудительном прекращении права собственности на жилое помещение, поскольку самовольно выполненные ответчиком работы по перепланировке и переустройству не противоречат нормам и правилам пожарной безопасности, санитарно-эпидемиологическим правилам и иным установленным требованиям. Кроме того, в период рассмотрения спора судом ответчиком выполнена большая часть работ по приведению помещения в прежнее состояние¹⁶⁴. По другому делу основанием для отказа в продаже квартиры на публичных торгах явилось отсутствие исключительных обстоятельств в виде угрозы жизни и здоровья¹⁶⁵.

Принудительное прекращение права собственности на жилое помещение в связи с обращением взыскания на него. По общему правилу, на жилое помещение (его части), если для гражданина-должника и совместно проживающих с ним членов его семьи оно является единственным пригодным для постоянного проживания помещением, установлен исполнительский иммунитет (абз. 1 ст. 446 ГПК РФ)¹⁶⁶.

Исключением является жилое помещение, которое является предметом ипотеки и на которое может быть обращено взыскание (п. 1 ст. 334, п. 1 ст. 348 ГК РФ). Обращение залогодержателем взыскания на заложенное жилое помещение и его реализация являются основанием для прекращения права пользования этим жилым помещением всех проживающих в нем лиц.

Кроме того, в некоторых случаях допустимо взыскание и на жилое помещение, не являющееся предметом ипотеки.

¹⁶³ Об отказе в принятии к рассмотрению жалобы гражданина Васильева А. К. на нарушение его конституционных прав положениями пункта 1 части 5 статьи 29 Жилищного кодекса Российской Федерации : определение Конституционного Суда Российской Федерации от 28 сентября 2021 г. № 1880-О. Доступ из справочно-правовой системы «КонсультантПлюс».

¹⁶⁴ Определение Восьмого кассационного суда общей юрисдикции от 25 января 2024 г. № 88-899/2024. Доступ из справочно-правовой системы «КонсультантПлюс».

¹⁶⁵ Определение Седьмого кассационного суда общей юрисдикции от 29 сентября 2020 г. № 88-14605/2020 по делу № 2-256/2020. Доступ из справочно-правовой системы «КонсультантПлюс».

¹⁶⁶ См.: Немова А. В. Исполнительский иммунитет единственного жилья должника-гражданина по делу о несостоятельности (банкротстве): проблема определения пределов // Семейное и жилищное право. 2022. № 4 ; Росиков А. Пределы действия исполнительского иммунитета в отношении единственного жилья // Юридический справочник руководителя. 2023. № 4 ; Тугутов Б. А., Сенотрусова Е. М. Проблемы исполнительского иммунитета в отношении единственного жилого помещения должника-гражданина // Российское правосудие. 2023. № 8. С. 49–56. Доступ к документам из справочно-правовой системы «КонсультантПлюс».

Так, как указал Конституционный Суд Российской Федерации, поскольку установление иммунитета в отношении жилого помещения направлено на обеспечение конституционных прав гражданина-должника и проживающих с ним членов семьи на жилище, данный иммунитет не может явиться основанием для «безусловного отказа в обращении взыскания на жилые помещения (их части), если суд считает необоснованным применение исполнительского иммунитета»¹⁶⁷. В связи с этим Судом допущена возможность обращения взыскания на единственное пригодное для проживания жилое помещение при установлении совокупности следующих обстоятельств: жилое помещение по своим объективным характеристикам явно превышает уровень, достаточный для обеспечения разумной потребности в жилище (роскошное помещение); у должника отсутствует иное имущество, на которое можно обратить взыскание. При этом такое взыскание допускается как в делах о банкротстве, так и в общем порядке¹⁶⁸. При разрешении таких споров судами учитываются различного рода обстоятельства, как-то: учет постоянного места жительства гражданина-должника¹⁶⁹, добросовестность поведения должника¹⁷⁰, размер общей и жилой площади жилого помещения¹⁷¹, вид жилого помещения (квартира или жилой дом) и т. д.

¹⁶⁷ По делу о проверке конституционности положения абз. 2 ч. 1 ст. 446 ГПК РФ в связи с жалобами граждан Ф. Х. Гумеровой и Ю. А. Шикунова : постановление Конституционного Суда Российской Федерации от 14 мая 2012 г. № 11-П. Доступ из справочно-правовой системы «КонсультантПлюс» ; По делу о проверке конституционности положений абз. 2 ч. 1 ст. 446 ГПК РФ и п. 3 ст. 213.25 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)» в связи с жалобой гражданина И. И. Ревкова : постановление Конституционного Суда Российской Федерации от 26 апреля 2021 г. № 15-П. Доступ из справочно-правовой системы «КонсультантПлюс».

¹⁶⁸ Джафаров И. Исполнительский иммунитет единственного жилья должника: Новый вектор судебной практики // Жилищное право. 2021. № 9. Доступ из справочно-правовой системы «КонсультантПлюс».

¹⁶⁹ Определение Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации от 26 июня 2024 г. по делу № А75-10710/2021. Доступ из справочно-правовой системы «КонсультантПлюс».

¹⁷⁰ См.: Определение Верховного Суда Российской Федерации от 29 ноября 2018 г. № 305-ЭС18-15724 по делу № А40-67517/2017. Доступ из справочно-правовой системы «КонсультантПлюс» ; Определение Арбитражного суда Краснодарского края от 07 июня 2021 г. по делу № А32-31817/2017. Доступ из справочно-правовой системы «КонсультантПлюс» ; Определение Арбитражного суда Ярославской области от 19 июля 2022 г. по делу № А82-25951/2017. Доступ из справочно-правовой системы «КонсультантПлюс».

¹⁷¹ См.: Определение Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации от 18 июля 2023 г. № 4-КГ23-34-К1. Доступ из справочно-правовой системы «КонсультантПлюс» ; Постановление Арбитражного суда Уральского округа от 02 марта 2022 г. № Ф09-77/22 по делу № А60-38930/2019. Доступ из справочно-правовой системы «КонсультантПлюс».

§ 3.4. Члены семьи собственника жилого помещения: правовой статус

Понятие и правовой статус членов семьи собственника жилого помещения. В доктрине единого мнения относительно определения понятия «член семьи собственника жилого помещения» не имеется.

К примеру, Т. П. Строгонова под членом семьи собственника понимает «любое лицо, на которое указывает сам собственник, вселяя его на правах сопользования и совладения жилым помещением, без права распоряжения последним»¹⁷².

Т. М. Смолина дает следующее определение: «гражданин (физическое лицо), связанный(-ое), во-первых, определенными обстоятельствами (юридическими фактами-состояниями), а именно рождением, браком, свойством и некоторыми другими; во-вторых, общностью жизни»¹⁷³.

Согласно ч. 1 ст. 31 ЖК РФ, к членам семьи собственника жилого помещения относятся проживающие совместно с данным собственником в принадлежащем ему жилом помещении его супруг, а также дети и родители данного собственника. 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.

Вопрос о признании лица членом семьи собственника жилого помещения следует разрешать с учетом положений п. 11 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 2 июля 2009 г. № 14 «О некоторых вопросах, возникших в судебной практике при применении Жилищного кодекса Российской Федерации», исходя из которого:

1) членами семьи собственника жилого помещения являются проживающие совместно с ним в принадлежащем ему жилом помещении его **супруг, а также дети и родители данного собственника**. При этом супругами считаются только те лица, брак которых зарегистрирован в органах записи актов гражданского состояния.

Для признания названных лиц, вселенных собственником в жилое помещение, членами его семьи достаточно установления только **факта их совместного**

¹⁷² Строгонова Т. П. Основные права и обязанности членов семьи собственника жилого помещения // Вестник Пермского университета. Юридические науки. 2018. № 4. Доступ из справочно-правовой системы «КонсультантПлюс».

¹⁷³ Смолина Т. М. Правовой статус члена семьи по гражданскому и семейному законодательству РФ: некоторые аспекты // Семейное и жилищное право. 2022. № 2. С. 21–23.

проживания с собственником в этом жилом помещении и не требуется установления фактов ведения ими общего хозяйства с собственником жилого помещения, оказания взаимной материальной и иной поддержки;

2) членами семьи собственника жилого помещения могут быть признаны *другие родственники независимо от степени родства* (например, бабушки, дедушки, братья, сестры, дяди, тети, племянники, племянницы и другие) *и нетрудоспособные иждивенцы как самого собственника, так и членов его семьи, а в исключительных случаях иные граждане* (например, лицо, проживающее совместно с собственником без регистрации брака), если они вселены собственником жилого помещения в качестве членов своей семьи.

Для признания перечисленных лиц членами семьи собственника жилого помещения требуется не только установление юридического *факта вселения* их собственником в жилое помещение, но и *выяснение содержания волеизъявления собственника на их вселение*, а именно: вселялось ли им лицо для проживания в жилом помещении как член его семьи или жилое помещение предоставлялось для проживания по иным основаниям (например, в безвозмездное пользование, по договору найма).

Иными словами, как обоснованно подчеркивается в доктрине, супруг, дети и родители собственника относятся к членам семьи собственника безусловно, другие же родственники и иные лица признаются таковыми в исключительных случаях и при определенных условиях¹⁷⁴.

Содержание волеизъявления собственника в случае спора определяется судом на основании объяснений сторон, третьих лиц, показаний свидетелей, письменных документов (например, договора о вселении в жилое помещение) и других доказательств.

При этом необходимо иметь в виду, что *семейные отношения* характеризуются, в частности, взаимным уважением и взаимной заботой членов семьи, их личными неимущественными и имущественными правами и обязанностями, общими интересами, ответственностью друг перед другом, ведением общего хозяйства.

При определении круга лиц, относящихся к *нетрудоспособным иждивенцам*, судам надлежит руководствоваться пенсионным законодательством, в котором дается перечень нетрудоспособных лиц, а также устанавливаются признаки нахождения лица на иждивении.

¹⁷⁴ Строгонова Т. П. Указ. соч.

Так, исходя из ст. 10 Федерального закона от 28 декабря 2013 г. № 400-ФЗ «О страховых пенсиях в Российской Федерации» лицо признается состоявшим на иждивении другого лица, если оно находилось на полном содержании последнего или получало от него помощь, которая была для него постоянным и основным источником средств к существованию¹⁷⁵. К нетрудоспособным лицам исходя из ст. 8, 9, 10 названного Закона следует отнести: мужчин и женщин старше 65 и 60 лет соответственно; несовершеннолетних, т. е. не достигших возраста 18 лет, а также лиц, обучающихся по очной форме обучения по основным образовательным программам в организациях, осуществляющих образовательную деятельность, до окончания ими такого обучения, но не дольше чем до достижения ими возраста 23 лет; инвалидов.

Из изложенного выше следует заключить, что термины «семья» и «член семьи» применительно к жилищным правоотношениям отличаются от аналогичных категорий в семейном праве. Как верно отмечается Т. П. Строгановой, «нетрудоспособные иждивенцы (лица, содержимые собственником добровольно по его личному решению и при отсутствии у него соответствующей юридической обязанности) в ЖК РФ приравниваются к членам семьи в силу своего особого положения в семье нанимателя и его воли на их вселение. Называя нетрудоспособных иждивенцев членами семьи нанимателя, законодатель использует некоего рода фикцию, так как ни по родству, ни по свойству для собственника помещения такие лица членами его семьи не являются, однако в силу одностороннего морально-нравственного обязательства собственника включены им в состав проживающих в его жилище на общих для всей семьи условиях»¹⁷⁶.

Также необходимо иметь в виду, что **регистрация лица по месту жительства** по заявлению собственника жилого помещения **или ее отсутствие** не является определяющим обстоятельством для решения вопроса о признании его членом семьи собственника жилого помещения, так как регистрация или отсутствие таковой не могут служить основанием ограничения или условием реализации прав и свобод граждан. Наличие или отсутствие у лица регистрации в жилом помещении является лишь одним из доказательств по делу, которое подлежит оценке наряду с другими доказательствами.

Правовой статус членов семьи собственника жилого помещения. Правовой статус члена семьи – это «совокупность его правосубъектности (правоспо-

¹⁷⁵ О страховых пенсиях : Федеральный закон от 28 декабря 2013 г. № 400-ФЗ : редакция от 28 февраля 2025 г. Доступ из справочно-правовой системы «КонсультантПлюс».

¹⁷⁶ Строгонова Т. П. Указ. соч.

способность, дееспособность), прав и обязанностей, законных интересов, ответственности и иных элементов, позволяющих определить особенности члена семьи как субъекта правоотношений»¹⁷⁷.

Верно отмечает С. И. Сулова, «возможность пользоваться жилым помещением не формирует самостоятельного субъективного права пользования, а всегда выступает в качестве правомочия, входящего в состав различных субъективных прав на жилое помещение (и вещных, и обязательственных, и корпоративных)», а «любое субъективное право на жилое помещение можно представить набором классических правомочий - владения, пользования, распоряжения»¹⁷⁸. Исключением не является и право члена семьи собственника жилого помещения.

Согласно ч. 2 статьи 31 ЖК РФ *члены семьи собственника имеют равные с ним права пользования жилым помещением*, если иное не установлено соглашением между собственником и членами его семьи. Таким соглашением, в частности, в пользование членам семьи собственника могут быть предоставлены отдельные комнаты в квартире собственника, установлен порядок пользования общими помещениями в квартире, определен размер расходов члена семьи собственника на оплату жилого помещения и коммунальных услуг и т. д.

В учебной и научной литературе единого мнения относительно правовой природы права пользования жилым помещением члена семьи собственника не имеется. Ряд авторов заявляют о его вещном характере, приводя такой аргумент как возможность члена семьи собственника пользоваться вещно-правовыми способами защиты, иные – об обязательственном характере, кто-то высказывает мнение об его особой правовой природе.

Верным представляется суждение об обязательственном характере названного права, поскольку указанные отношения возникают между конкретными лицами – собственник и его член семьи, последний вправе требовать от собственника предоставить возможность проживания, т. е. удовлетворяет свой интерес (удовлетворение потребности в жилище) посредством действий иного лица (собственника). Контраргументом в пользу признания права пользования жилым помещением вещным правам является, в том числе, отсутствие у него свойства следования за вещью как обязательного признака вещных прав. Так, согласно п. 2 ст. 292 ГК РФ 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 за-

¹⁷⁷ Смолина Т. М. Указ. соч.

¹⁷⁸ Сулова С. И. Жилищные права: понятие и система...

коном. В случае прекращения семейных отношений право члена семьи пользоваться жилым помещением также прекращается, иными словами – оно зависимо, производно от прав собственника.

Под правом пользования жилым помещением (правом проживания) члена семьи собственника этого помещения предложено понимать обязательственное субъективное право с отдельными проявлениями вещно-правовой природы, заключающееся в возможности пользоваться конкретным жилым помещением с целью проживания или иной предусмотренной законом целью в силу изъявления собственником намерения считать данное лицо имеющим с собственником семейно-правовую связь, а также с вытекающими из этого права возможностями удовлетворения своих социально-культурных и бытовых потребностей за счет использования свойств жилого помещения¹⁷⁹.

Справедливо отмечается, что «во-первых, применительно к жилому помещению невозможно пользование без владения. Во-вторых, равноправие прав собственника (нанимателя) и членов его семьи проявляется в том, что на любое действие с жилым помещением (в первую очередь, на акты распоряжения) требуется согласие указанных лиц, что говорит об их возможностях, связанных не только с фактическим проживанием, но и совершением (совместно с собственником и нанимателем) действий по распоряжению»¹⁸⁰. К примеру, несмотря на то, что ч. 2 статьи 31 ЖК РФ не наделяет их правом на вселение в данное жилое помещение других лиц, исключение составляют несовершеннолетние дети членов семьи собственника, которые вправе проживать совместно со своими родителями независимо от согласия иных лиц.

Правовой статус члена семьи собственника включает в себя не только права, но и **обязанности**. Так, члены семьи собственника жилого помещения обязаны использовать данное жилое помещение по назначению, обеспечивать его сохранность. Дееспособные и ограниченные судом в дееспособности члены семьи собственника жилого помещения несут солидарную с собственником ответственность по обязательствам, вытекающим из пользования данным жилым помещением, если иное не установлено соглашением между ними (ч. 3 ст. 31 ЖК РФ). Солидарная ответственность подразумевает, что к каждому из должников требование может быть предъявлено в полном объеме. При удовлетворении

¹⁷⁹ Строгонова Т. П. Указ. соч.

¹⁸⁰ Суслова С. И. Жилищные права: понятие и система...

этого требования одним из должников он приобретает регрессное требование по отношению к другим должникам¹⁸¹.

С учетом сказанного, спорным видится суждение о том, что «основанием возникновения права члена семьи собственника на проживание является односторонняя сделка собственника - указание на лицо как на члена семьи. Каких-либо соглашений, устных или письменных, в качестве основания вселения законом не предусмотрено. Этим отличается вселение собственником иных лиц на ином праве, например, праве аренды»¹⁸². Поскольку статус члена семьи включает в себя не только права, но и обязанности, то и принятие решения об его возникновении по одностороннему решению собственника, на наш взгляд, недопустимо.

§ 3.5. Бывшие члены семьи собственника жилого помещения: правовой статус

Правовой статус бывшего члена семьи собственника жилого помещения. По общему правилу, в соответствии с ч. 4 ст. 31 ЖК РФ 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 собственника с бывшим членом его семьи. Это означает, что бывшие члены семьи собственника утрачивают право пользования жилым помещением и должны освободить его (ч. 1 ст. 35 ЖК РФ). В противном случае собственник жилого помещения вправе требовать их выселения в судебном порядке без предоставления другого жилья.

По смыслу частей 1 и 4 ст. 31 ЖК РФ к *бывшим членам семьи* собственника жилого помещения относятся лица, с которыми у собственника прекращены семейные отношения.

Под прекращением семейных отношений между супругами следует понимать расторжение брака в органах записи актов гражданского состояния, в суде или признание брака недействительным. Отказ от ведения общего хозяйства иных лиц с собственником жилого помещения, отсутствие у них с собственником общего бюджета, общих предметов быта, неоказание взаимной поддержки

¹⁸¹ Жилищный кодекс Российской Федерации. Постатейный комментарий. Путеводитель по судебной практике / Беспалов Ю. Ф., Беспалов А. Ю., Касаткина А. Ю. ; отв. ред. Ю. Ф. Беспалов. Москва : Проспект, 2018. Доступ из справочно-правовой системы «КонсультантПлюс».

¹⁸² Строгонова Т. П. Указ. соч.

друг другу и т. п., а также выезд в другое место жительства могут свидетельствовать о прекращении семейных отношений с собственником жилого помещения, но должны оцениваться в совокупности с другими доказательствами, представленными сторонами.

При этом важно понимать, что «статус бывшего члена семьи собственника жилого помещения может приобретаться не только в связи с реализацией институтов семейного права. Наряду с семейно-правовым смыслом понятия «прекращение семейных отношений» действующее жилищное законодательство предлагает и собственный смысл данного понятия. ... «Бывшим» можно стать как по причине разрыва квазисемейных отношений (например, между сожителями), так и в связи с банальным изменением имущественного положения в контексте отношений по иждивению»¹⁸³.

С другой стороны, при сохранении семейных отношений и невозможности их разрыва, статус члена семьи собственника все же может быть утрачен, к примеру, совершеннолетними детьми собственника жилого помещения в случае фактических прекращений доверительно-семейных отношений, о чем свидетельствует и судебная практика. Суды указывают, что «сам факт родственных отношений сторон не является препятствием для применения положений ч. 4 ст. 31 ЖК РФ»¹⁸⁴, а последние «не препятствуют возможности признания судами совершеннолетних граждан – детей собственника жилого помещения утратившими право пользования данным жилым помещением»¹⁸⁵.

Приведем конкретный пример. Собственник обратился в суд с требованием к своему совершеннолетнему сыну о признании прекратившим право пользования жилым помещением и снятии с регистрационного учета. В обоснование заявленных требований указано, что сын проживает в жилом помещении, принадлежащим на праве собственности истцу, при этом расходов, связанных с содержанием жилья, не несет, злоупотребляет алкогольными напитками, конфликтует с истцом и другими жильцами квартиры. Суд, удовлетворяя заявленные требования, учел отсутствие у ответчика другого жилого помещения и сохранил за

¹⁸³ Булаевский Б. А. Бывшие члены семьи собственника жилого помещения: некоторые вопросы правового положения // Семейное и жилищное право. 2024. № 5. Доступ из справочно-правовой системы «КонсультантПлюс».

¹⁸⁴ Определение Четвертого кассационного суда общей юрисдикции от 23 апреля 2024 г. по делу № 88-13900/2024. Доступ из справочно-правовой системы «КонсультантПлюс».

¹⁸⁵ Об отказе в принятии к рассмотрению жалобы граждан Беленькой О. Н. и Беленького А. Я. на нарушение их конституционных прав положениями частей 1, 2 и 4 статьи 31 Жилищного кодекса Российской Федерации : определение Конституционного Суда Российской Федерации от 11 мая 2012 г. № 736-О. Доступ из справочно-правовой системы «КонсультантПлюс».

ним право временного пользования спорным жильем на 3 месяца для решения вопроса о поиске иного пригодного для проживания места жительства¹⁸⁶.

С другой стороны, в некоторых случаях наличие семейно-правовых отношений может препятствовать признанию прекращенными отношений жилищного характера. Например, согласно позиции Президиума Верховного Суда Российской Федерации, поскольку ч. 4 ст. 31 ЖК РФ относит супруга к членам семьи собственника, то до расторжения брака прекращение права пользования жилым помещением по основаниям, ей предусмотренным, невозможно»¹⁸⁷. Данная позиция поддерживается судами и учеными¹⁸⁸.

Вопрос о признании лица бывшим членом семьи собственника жилого помещения при возникновении спора решается судом с учетом конкретных обстоятельств каждого дела.

При этом, учитывая положения ч. 1 ст. 31 ЖК РФ, следует иметь в виду, что поскольку ведение общего хозяйства между собственником жилого помещения и лицом, вселенным им в данное жилое помещение, не является обязательным условием признания его членом семьи собственника жилого помещения, то и *отсутствие ведения общего хозяйства* собственником жилого помещения с указанным лицом либо прекращение ими ведения общего хозяйства (например, по взаимному согласию) *само по себе не может свидетельствовать о прекращении семейных отношений* с собственником жилого помещения. Данное обстоятельство должно оцениваться в совокупности с другими доказательствами, представленными сторонами по делу (ст. 67 ГПК РФ).

В соответствии с п. 4 ст. 71 СК РФ *ребенок*, в отношении которого родители (один из них) лишены родительских прав, *сохраняет право пользования жилым помещением*. В силу положений семейного законодательства расторжение брака родителей, признание его недействительным или раздельное проживание родителей не влияют на права ребенка, в том числе на его жилищные права. Поэтому прекращение семейных отношений между родителями несовершенно-

¹⁸⁶ Определение Второго кассационного суда общей юрисдикции от 28 июля 2023 г. по делу № 88-19742/2023. Доступ из справочно-правовой системы «КонсультантПлюс».

¹⁸⁷ Ответы на вопросы о практике применения судами Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях, жилищного и земельного законодательства, иных Федеральных законов : утверждены Постановлением Президиума Верховного Суда Российской Федерации от 23 ноября 2005 г. Доступ из справочно-правовой системы «КонсультантПлюс».

¹⁸⁸ Апелляционное определение Омского областного суда от 27 марта 2024 г. по делу № 33-1931/2024 ; Чашкова С. Ю. Семейные отношения как основание права пользования жилым помещением собственника и последствия их прекращения // Законы России: опыт, анализ, практика. 2009. № 6. Доступ к документам из справочно-правовой системы «КонсультантПлюс».

летнего ребенка, проживающего в жилом помещении, находящемся в собственности одного из родителей, не влечет за собой утрату ребенком права пользования жилым помещением в контексте правил ч. 4 ст. 31 ЖК РФ.

Сохранение за бывшим членом семьи права пользования жилым помещением. При рассмотрении иска собственника жилого помещения к бывшему члену семьи о прекращении права пользования жилым помещением и выселении суду в случае возражения ответчика против удовлетворения иска в целях обеспечения баланса интересов сторон спорного правоотношения надлежит, исходя из положений ч. 4 ст. 31 ЖК РФ, решить вопрос о возможности сохранения за бывшим членом семьи права пользования жилым помещением на определенный срок независимо от предъявления им встречного иска.

Принятие судом решения о сохранении права пользования жилым помещением за бывшим членом семьи на определенный срок допускается ч. 4 ст. 31 ЖК РФ при установлении следующих обстоятельств:

а) *отсутствие у бывшего члена семьи собственника жилого помещения оснований приобретения или осуществления права пользования иным жилым помещением* (то есть у бывшего члена семьи собственника не имеется другого жилого помещения в собственности, отсутствует право пользования другим жилым помещением по договору найма; бывший член семьи не является участником договора долевого участия в строительстве жилого дома, квартиры или иного гражданского правового договора на приобретение жилья и др.);

б) *отсутствие у бывшего члена семьи собственника возможности обеспечить себя иным жилым помещением* (купить квартиру, заключить договор найма жилого помещения и др.) *по причине имущественного положения* (отсутствует заработок, недостаточно средств) *и других заслуживающих внимания обстоятельств* (состояние здоровья, нетрудоспособность по возрасту или состоянию здоровья, наличие нетрудоспособных иждивенцев, потеря работы, учеба и т. п.).

При определении продолжительности срока, на который за бывшим членом семьи собственника жилого помещения сохраняется право пользования жилым помещением, суду следует исходить из принципа разумности и справедливости и конкретных обстоятельств каждого дела, учитывая материальное положение бывшего члена семьи, возможность совместного проживания сторон в одном жилом помещении и другие заслуживающие внимания обстоятельства.

По смыслу положений ч. 5 ст. 31 ЖК РФ собственник жилого помещения не лишен возможности по собственному усмотрению распорядиться принадлежащим ему жилым помещением (например, продать, подарить) и в том случае,

если не истек срок права пользования этим жилым помещением бывшего члена семьи собственника, установленный судом.

Если в период действия установленного судом срока права пользования жилым помещением бывшего члена семьи собственника право собственности этого собственника на жилое помещение прекращено по тем или иным основаниям (например, в связи со смертью собственника или в результате совершения собственником сделки), право пользования данным жилым помещением бывшего члена семьи собственника прекращается, и он обязан освободить жилое помещение. Если бывший член семьи собственника не освобождает жилое помещение, новый собственник вправе требовать его выселения в судебном порядке.

Поскольку данная категория дел является социально-значимой, тесно связана с семейными, личными отношениями граждан, в том числе с теми, которые не подлежат как таковые правовой регламентации, судам надлежит учитывать все индивидуальные обстоятельства спора.

Интерес представляет следующий казус.

С.О.А. (дочь) является собственником жилого помещения, полученного по договору дарения от С.А. (отец). С.А. проживает в спорном жилом помещении с 1976 г. по настоящее время, в этой же квартире проживает без регистрации его супруга, брак с которой был зарегистрирован в 2015 г., то есть после перехода права собственности на указанную квартиру. С.О.А. и С.А. со своей супругой членами семьи в настоящий момент не являются, общий быт и совместное хозяйство не ведут, С.А. иного жилого помещения в собственности не имеет, находится в преклонном возрасте (82 г.).

Суд первой инстанции, признавая ответчиков прекратившими право пользования и выселении, исходил из того, что при переходе права собственности на квартиру к С.О.А. право пользования у С.А. данным жилым помещением прекратилось, и оснований для его сохранения не имеется. Членами семьи настоящего собственника квартиры С.А. и Р.Н.П. не являются, какое-либо соглашение, предметом которого является пользование жилым помещением, отсутствует. При этом, принимая во внимание то, что спорная квартира является единственным постоянным местом жительства С.А., его возраст, состояние здоровья и пенсию как основной источник средств к существованию, суд сохранил за ответчиками С.А. и Р.Н.П. право пользования жилым помещением на срок десять лет с момента вступления в законную силу решения суда.

Суд апелляционной инстанции согласился с выводами суда первой инстанции относительно удовлетворения требований о прекращении права пользования и выселении, однако срок сохранения права пользования жилым помещением за

ответчиками признал не отвечающим принципам разумности и справедливости, а также фактическим обстоятельствам дела. Исходя из того, что Р.Н.П. является членом семьи С.А., но не является членом семьи С.О.А., суд апелляционной инстанции пришел к выводу, что Р.Н.П. подлежит выселению без предоставления другого жилого помещения с момента вступления настоящего решения в законную силу. Им было установлено, что у семьи С.А. и Р.Н.П. имеются в собственности иные жилые помещения, в которые они могут переехать для постоянного проживания, доход С.А. является достаточным и позволяет обеспечить ему достойное существование (67 203 руб. 90 коп.), имеются дополнительные источники средств к существованию в виде дивидендов от акций ПАО «Газпром». Суд апелляционной инстанции пришел к выводу, что ответчикам не требуется столь длительное время для решения вопроса о выборе места проживания, принял решение о сохранении за ответчиком С.А. права пользования спорным жилым помещением на срок чуть менее года и о выселении Р.Н.П. с момента вступления решения суда в законную силу¹⁸⁹.

Таким образом, при разрешении указанных споров суды учитывают все индивидуальные обстоятельства спора, в том числе имущественное положение ответчика, его возраст, отсутствие или наличие жилых помещений в собственности, разумность устанавливаемого срока для принятия лицом мер по обеспечению себя иным жилым помещением для проживания¹⁹⁰.

Обеспечение бывшего супруга или иных бывших членов семьи другим жилым помещением. При решении вопроса о сохранении на определенный срок права пользования жилым помещением за бывшим членом семьи собственника жилого помещения суд, согласно ч. 4 ст. 31 ЖК РФ также вправе по требованию бывшего члена семьи собственника одновременно возложить на собственника обязанность по обеспечению другим жилым помещением бывшего супруга или иных бывших членов его семьи, в пользу которых собственник исполняет алиментные обязательства.

Круг алиментобязанных лиц, основания возникновения алиментных обязательств определены Семейным кодексом Российской Федерации.

Решая вопрос о возможности возложения на собственника жилого помещения обязанности по обеспечению другим жилым помещением бывшего члена

¹⁸⁹ Определение Седьмого кассационного суда общей юрисдикции от 27 марта 2025 г. по делу № 88-3955/2025. Доступ из справочно-правовой системы «КонсультантПлюс».

¹⁹⁰ Апелляционное определение Свердловского областного суда от 04 апреля 2024 г. по делу № 33-5836/2024. Доступ из справочно-правовой системы «КонсультантПлюс».

его семьи, необходимо исходить из конкретных обстоятельств дела, учитывая, в частности:

продолжительность состояния супругов в браке;

длительность совместного проживания собственника жилого помещения и бывшего члена его семьи в жилом помещении;

возраст, состояние здоровья, материальное положение сторон;

период времени, в течение которого собственник жилого помещения исполнял и будет обязан исполнять алиментные обязательства в пользу бывшего члена своей семьи;

наличие у собственника жилого помещения денежных средств для приобретения другого жилого помещения бывшему члену своей семьи;

наличие у собственника жилого помещения помимо жилого помещения, в котором он проживал с бывшим членом своей семьи, иных жилых помещений в собственности, одно из которых может быть предоставлено для проживания бывшему члену семьи.

Поскольку в ч. 4 ст. 31 ЖК РФ отсутствует указание на то, в каком порядке, на каких условиях и праве собственник жилого помещения должен обеспечить бывшего члена своей семьи, в отношении которого он исполняет алиментные обязательства, иным жилым помещением (на праве собственности, праве найма, праве безвозмездного пользования), суду надлежит решать данный вопрос, исходя из конкретных обстоятельств каждого дела, руководствуясь принципами разумности, справедливости, гуманизма, реальными возможностями собственника жилого помещения исполнить судебное решение. Поэтому суд вправе обязать собственника жилого помещения обеспечить бывшего члена его семьи другим жилым помещением *как по договору найма или безвозмездного пользования, так и на праве собственности* (т. е. купить жилое помещение, подарить, построить и т. д.).

§ 3.6. Правовой режим общего имущества в многоквартирном доме

Понятие общего имущества в многоквартирном доме. Жилищное законодательство не содержит легального определения дефиниции общего имущества в многоквартирном доме, указывая только на примерный перечень такого имущества.

Традиционно под общим имуществом принято понимать имущество, предназначенное для обслуживания более одного помещения в здании.

Д. Б. Коротков дает следующее определение: «имущество, предназначенное для обслуживания нескольких или всех помещений в многоквартирном доме и не имеющее самостоятельного назначения, ... вне зависимости от того, кто финансировал строительство или приобретение данного имущества»¹⁹¹.

По мнению Е. В. Шоломовой, «обязательным признаком отнесения ... к общему имуществу многоквартирного дома является предназначение ... для обслуживания более одного помещения (квартиры)»¹⁹².

Похожей позиции придерживается Д. Л. Филина: «одним из основных признаков отнесения имущества к общему имуществу собственников помещений в многоквартирном доме является то, что такое имущество предназначено и используется для обслуживания более одного помещения в доме»¹⁹³.

Согласно ст. 36 ЖК РФ собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежит на праве общей долевой собственности общее имущество в многоквартирном доме, а именно:

1) 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;

2) иные помещения в данном доме, не принадлежащие отдельным собственникам и предназначенные для удовлетворения социально-бытовых потребностей собственников помещений в данном доме, включая помещения, предназначенные для организации их досуга, культурного развития, детского творчества, занятий физической культурой и спортом и подобных мероприятий;

3) крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и другое оборудование,

¹⁹¹ Коротков Д. Б. Признаки общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме // Вестник Пермского университета. Юридические науки. 2016. № 2. Доступ из справочно-правовой системы «КонсультантПлюс».

¹⁹² Шоломова Е. В. Балконные ограждения - общее имущество МКД? // Жилищно-коммунальное хозяйство: бухгалтерский учет и налогообложение. 2023. № 1. Доступ из справочно-правовой системы «КонсультантПлюс».

¹⁹³ Филина Д. Л. Некоторые проблемы, связанные с нахождением имущества в долевой собственности // Имущественные отношения в Российской Федерации. 2021. № 2. Доступ из справочно-правовой системы «КонсультантПлюс».

находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения;

4) земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома и расположенные на указанном земельном участке объекты.

Собственникам помещений в многоквартирном доме также принадлежат права на денежные средства, находящиеся на специальном счете, предназначенном для перечисления средств на проведение капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме и открытом в кредитной организации (специальный счет), и сформированные за счет взносов на капитальный ремонт, пеней, уплаченных в связи с ненадлежащим исполнением обязанности по уплате таких взносов, и начисленных кредитной организацией процентов за пользование денежными средствами на специальном счете (ст. 36.1 ЖК РФ). Доля собственника помещения в многоквартирном доме в праве на такие денежные средства пропорциональна суммарному размеру уплаченных им и предшествующим собственником этого помещения взносов на капитальный ремонт. Право собственника на долю денежных средств следует судьбе права собственности на помещение. Собственник помещения не вправе требовать выделения своей доли денежных средств, находящихся на специальном счете.

Более подробный перечень общего имущества изложен в п.п. 2-9 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил изменения размера платы за содержание жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации от 13 августа 2006 г. № 491 (далее – Правила содержания общего имущества)¹⁹⁴.

При квалификации имущества как общего следует учитывать, что такое имущество может находиться как в местах общего пользования, так и в квартире конкретного лица.

¹⁹⁴ Правила содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил изменения размера платы за содержание жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность : утверждены постановлением Правительства Российской Федерации от 13 августа 2006 г. № 491 : редакция от 14 сентября 2024 г. Доступ из справочно-правовой системы «КонсультантПлюс».

Судом верно отмечено, что «к общему имуществу в многоквартирном доме может быть отнесено только имущество, отвечающее закрепленным в этих законоположениях юридическим признакам: во-первых, это нежилые помещения, которые не являются частями квартир и которые предназначены для обслуживания более одного помещения в данном доме (речь идет, в частности, о таких помещениях, как лестничные площадки, лифты, коридоры, технические этажи и технические подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное оборудование); во-вторых, это крыши и ограждающие конструкции; в-третьих, это находящееся в данном доме оборудование - механическое, электрическое, санитарно-техническое, расположенное как за пределами, так и внутри помещений»¹⁹⁵.

Другой суд при разрешении спора собственника и управляющей компании о возмещении ущерба отметил, что факт нахождения элементов внутридомовых инженерных систем (первый запорно-регулирующий кран стояка холодного водоснабжения) внутри жилого помещения не означает, что они используются для обслуживания исключительно данного помещения и не относятся к общему имуществу в многоквартирном доме¹⁹⁶.

Аналогичный вывод был сделан применительно к находящимся в квартире радиаторам отопления, не имеющим отключающих устройств, так как они являются элементом внутридомовых инженерных систем, предназначенных для выполнения функций отопления всех помещений многоквартирного дома. С учетом данных технических особенностей стояки центрального отопления, радиаторы отопления и соединяющие их трубы отвечают основному признаку общего имущества как предназначенного для обслуживания нескольких или всех помещений в доме. Напротив, радиаторы отопления, имеющие отключающие устройства, расположенные на ответвлениях от стояков внутридомовой системы отопления, обслуживают только одну квартиру, могут быть демонтированы собственником после получения разрешения на переустройство жилого помещения, и, следовательно, к общему имуществу не относятся¹⁹⁷.

¹⁹⁵ Определение Восьмого кассационного суда общей юрисдикции от 25 апреля 2024 г. № 88-7548/2024. Доступ из справочно-правовой системы «КонсультантПлюс».

¹⁹⁶ Обзор судебной практики Верховного Суда Российской Федерации № 4 (2016) : утвержден Президиумом Верховного Суда Российской Федерации 20 декабря 2016 г. Доступ из справочно-правовой системы «КонсультантПлюс». См. также: Определение Первого кассационного суда общей юрисдикции от 31 октября 2024 г. № 88-26678/2024. Доступ из справочно-правовой системы «КонсультантПлюс».

¹⁹⁷ Определение Третьего кассационного суда общей юрисдикции от 18 ноября 2024 г. № 88-21412/2024. Доступ из справочно-правовой системы «КонсультантПлюс».

Таким образом, для отнесения имущества к общему имуществу условно можно выделить такие его признаки как предназначенность для обслуживания более одного помещения в многоквартирном доме (функциональный признак) и отсутствие принадлежности на праве собственности одному лицу (субъектный признак). Нахождение имущества в местах общего пользования или квартире конкретного лица само по себе не предопределяет решения вопроса об его отнесении к общему имуществу.

Земельный участок как общее имущество собственников помещений в многоквартирном доме. Земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом, также является общим имуществом. В соответствии со ст. 16 Вводного закона земельный участок, на котором расположены многоквартирный дом и иные входящие в состав такого дома объекты недвижимого имущества, в отношении которого проведен государственный кадастровый учет, переходит бесплатно в общую долевую собственность собственников помещений в многоквартирном доме. Указанное применимо к земельным участкам, сформированным как до, так и после введения в действие ЖК РФ.

Если земельный участок не сформирован и в отношении него не проведен государственный кадастровый учет, земля под многоквартирным домом находится в собственности соответствующего публично-правового образования.

Вместе с тем, публичный собственник не вправе распоряжаться этой землей в той части, в которой должен быть сформирован земельный участок под многоквартирным домом. В свою очередь, собственники помещений в многоквартирном доме вправе владеть и пользоваться этим земельным участком в той мере, в какой это необходимо для эксплуатации ими многоквартирного дома, а также объектов, входящих в состав общего имущества в таком доме, требовать устранения всяких нарушений их прав, хотя бы эти нарушения и не были соединены с лишением владения, а также право на защиту своего владения, в том числе против собственника земельного участка¹⁹⁸.

Для инициации процедуры оформления земельного участка собственники помещений в доме или любой из них вправе обратиться в органы государственной власти или органы местного самоуправления с заявлением об образовании

¹⁹⁸ О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав : постановление Пленума Верховного Суда Российской Федерации № 10, Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации № 22 от 29 апреля 2010 г. : редакция от 12 декабря 2023 г. Доступ из справочно-правовой системы «КонсультантПлюс».

земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом. В таком случае образование участка становится обязанностью органов государственной власти или местного самоуправления, которым надлежит выполнить все необходимые действия, предусмотренные законом, в том числе утвердить проект межевания территории или схему расположения земельного участка, подготовить план земельного участка, обратиться с заявлением о государственном кадастровом учете в отношении участка в орган регистрации прав. Возможность передачи уполномоченным органом своей обязанности в указанной части собственникам помещений или произвольного отказа от ее исполнения действующим законодательством не предусмотрены.

Образование земельного участка, на котором расположены многоквартирный дом и иные входящие в состав такого дома объекты недвижимого имущества, осуществляется органами государственной власти или органами местного самоуправления также при отсутствии обращения собственников помещений в соответствующем многоквартирном доме, в том числе в ходе выполнения комплексных кадастровых работ. В таком случае о начале действий по образованию участка уполномоченный орган обязан уведомить собственников помещений о принятом решении, в том числе путем размещения извещения на информационных щитах дома, а также на своем официальном сайте.

Таким образом, земельный участок под многоквартирным домом является общим имуществом собственников в многоквартирном доме, если в отношении него проведен государственный кадастровый учет. Если участок не сформирован, то необходимые работы должны быть проведены органами государственной власти или органами местного самоуправления по заявлению собственника (собственников) помещений в таком доме¹⁹⁹, а также могут быть проведены по их собственной инициативе.

В случае разрушения дома, в том числе его случайной гибели или сноса, собственники помещений сохраняют долю в праве общей долевой собственности на придомовой земельный участок, в соответствии со своей долей на общее имущество в доме на момент его разрушения (ч. 6 ст. 36 ЖК РФ).

Владение, пользование и распоряжение общим имуществом. Собственники помещений в многоквартирном доме владеют, пользуются и в установленных жилищным и гражданским законодательством пределах распоряжаются общим имуществом в многоквартирном доме (ч. 2 ст. 36 ЖК РФ).

¹⁹⁹ О формировании и кадастровом учете земельного участка под многоквартирным домом; о кадастровом учете объектов недвижимости с 01 января 2017 г. : письмо Минэкономразвития России от 05 мая 2017 г. № ОГ-Д23-5365. Доступ из справочно-правовой системы «КонсультантПлюс».

В судебной практике часто возникают споры относительно пользования и распоряжения общим имуществом собственников многоквартирного дома.

Приведем некоторые позиции:

1) решения относительно использования общего имущества может принимать только уполномоченный орган – общее собрание собственников помещений в доме. К примеру, суд указал, что право собственника помещения в многоквартирном доме пользоваться придомовой территорией (парковкой) нельзя ограничить решением собрания автовладельцев, его решение не может быть квалифицировано в качестве влекущего гражданско-правовые последствия²⁰⁰;

2) собственник помещения является собственником доли в общем имуществе, даже если право на долю не зарегистрировано. Право общей долевой собственности на общее имущество принадлежит собственникам помещений в здании в силу закона вне зависимости от его регистрации в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним²⁰¹;

3) для уменьшения размера общего имущества в многоквартирном доме (в том числе путем огораживания части лестничной площадки одним из собственников помещений, возведения пристроек и т. п.) требуется согласие всех собственников помещений в данном доме путем его реконструкции. Получение согласия только части собственников в данном случае недостаточно.

Приведем пример.

Так, между уполномоченным органом местного самоуправления и собственником возник спор относительно возможности узаконения проведенной реконструкции (организация входных групп в помещение в виде возведения лестничных бетонных маршей, пандусов, установка металлического навеса). Установлено, что проведенные работы, исходя из заключения строительно-технической экспертизы соответствуют строительным, санитарным и противопожарным нормам и правилам, угрозу жизни и здоровью не создают. Вместе с тем, фактически проведенная реконструкция привела к уменьшению общедомового имущества, а полученного согласия 53 процентов от голосовавших собственников недостаточно;

²⁰⁰ Об отдельных вопросах практики применения правил Гражданского кодекса Российской Федерации о договоре аренды : постановление Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 17 ноября 2011 г. № 73 : редакция от 25 декабря 2013 г. Доступ из справочно-правовой системы «КонсультантПлюс».

²⁰¹ О некоторых вопросах практики рассмотрения споров о правах собственников помещений на общее имущество здания : постановление Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 23 июля 2009 г. № 64. Доступ из справочно-правовой системы «КонсультантПлюс».

4) по решению собственников помещений в многоквартирном доме, принятому на общем собрании таких собственников, объекты общего имущества в многоквартирном доме могут быть переданы в пользование иным лицам в случае, если это не нарушает права и законные интересы граждан и юридических лиц.

Следовательно, размещение рекламы в лифтах многоквартирных домов в отсутствие согласия на то собственников помещений в многоквартирном доме противоречит нормам действующего жилищного законодательства и законодательства о рекламе. То же самое касается установки рекламных конструкций на стенах многоквартирного дома, кондиционеров и т. п.

Есть, однако, некоторые исключения из изложенных выше правил, когда приспособление, использование или даже уменьшение общего имущества необходимы в социально-полезных целях. К примеру, согласно ч. 4.1 ст. 36 ЖК РФ приспособление общего имущества в многоквартирном доме для обеспечения беспрепятственного доступа инвалидов допускается без решения общего собрания собственников, но только в случае, если такое приспособление осуществляется без привлечения денежных средств указанных собственников;

5) общее имущество в многоквартирном доме не подлежит разделу или отчуждению в целом третьим лицам;

6) доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме собственника помещения в этом доме пропорциональна размеру общей площади указанного помещения и следует судьбе права собственности на указанное помещение (ст. 37 ЖК РФ). Условия договора, которыми переход права собственности на помещение в многоквартирном доме не сопровождается переходом доли в праве общей собственности на общее имущество в таком доме, являются ничтожными (ч. 2 ст. 38 ЖК РФ).

В основе предусмотренного действующим законодательством для общего имущества в многоквартирном доме особого правового режима лежат объективные предпосылки, обусловленные непосредственно свойствами самого многоквартирного дома как объемной строительной системы, включающей в себя помещения, сети и системы инженерно-технического обеспечения и предназначенной для проживания граждан²⁰².

²⁰² По делу о проверке конституционности положений абзаца второго пункта 1 статьи 2 Федерального закона «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» в связи с жалобой гражданина Н. Н. Марасанова : постановление Конституционного Суда Российской Федерации от 10 ноября 2016 г. № 23-П. Доступ из справочно-правовой системы «КонсультантПлюс».

ГЛАВА 4. ПРАВО ПОЛЬЗОВАНИЯ ЖИЛЫМ ПОМЕЩЕНИЕМ ПО ДОГОВОРУ СОЦИАЛЬНОГО НАЙМА

§ 4.1. Порядок и условия предоставления гражданам жилых помещений по договору социального найма

В соответствии со ст. 40 Конституции Российской Федерации каждый имеет право на жилище, никто не может быть произвольно лишен жилища. Органы государственной власти и органы местного самоуправления поощряют жилищное строительство, создают условия для осуществления права на жилище. При этом 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.

Согласно ч. 1 ст. 49 ЖК РФ по договору социального найма предоставляются:

1) жилое помещение муниципального жилищного фонда – малоимущим гражданам, признанным нуждающимися в жилых помещениях по предусмотренным ЖК РФ основаниям;

2) жилые помещения государственного жилищного фонда (Российской Федерации или субъекта Российской Федерации) – иным категориям граждан, определенным федеральным законом, указом Президента Российской Федерации или законом субъекта Российской Федерации, признанных нуждающимися в жилых помещениях по основаниям, установленным ЖК РФ или указанными нормативными правовыми актами. В случае наделения органов местного самоуправления государственными полномочиями по обеспечению специальной категорий граждан жилыми помещениями, им также могут предоставляться жилые помещения муниципального жилищного фонда.

Далее нами будет рассмотрен первый вариант предоставления жилого помещения.

Основания признания граждан малоимущими. Исходя из названных норм, для предоставления жилого помещения по договору социального найма необходимо признание гражданина малоимущим и нуждающимся в жилом помещении.

Малоимущими гражданами признаются граждане, если они признаны таковыми органом местного самоуправления в порядке, установленном законом соответствующего субъекта Российской Федерации, с учетом дохода, приходящегося на каждого члена семьи, и стоимости имущества, находящегося в собственности членов семьи и подлежащего налогообложению (ч. 2 ст. 49 ЖК РФ).

Конкретизация данного признака является полномочием субъекта Российской Федерации и органов местного самоуправления. Так, к полномочиям органов государственной власти субъекта Российской Федерации в области жилищных отношений относится установление *порядка определения размера дохода, приходящегося на каждого члена семьи, и стоимости имущества*, находящегося в собственности членов семьи и подлежащего налогообложению, в целях признания граждан малоимущими и предоставления им по договорам социального найма жилых помещений муниципального жилищного фонда (п. 3 ст. 13 ЖК РФ). При этом, поскольку принимается соответствующий закон субъекта Российской Федерации, данным полномочием наделены только представительные (законодательные) органы субъекта Российской Федерации. В свою очередь, *установление размера дохода и стоимости имущества* в целях признания граждан малоимущими отнесено к компетенции муниципалитета (п. 2 ст. 14 ЖК РФ). Уполномоченные органы при реализации названных функций должны учитывать Методические рекомендации Минрегиона России²⁰³.

Так, например, в Иркутской области граждане признаются малоимущими, если стоимость имущества, находящегося в собственности членов семьи и подлежащего налогообложению, и размер денежных средств, которые члены семьи способны совместно накопить в течение трех лет, меньше рыночной стоимости приобретения жилого помещения, сложившейся в соответствующем муниципальном образовании Иркутской области, по норме предоставления площади жилого помещения по договору социального найма²⁰⁴. В Хабаровском крае уста-

²⁰³ Методические рекомендации для органов государственной власти субъектов Российской Федерации и органов местного самоуправления по установлению порядка признания граждан малоимущими в целях постановки на учет и предоставления малоимущим гражданам, признанным нуждающимися в жилых помещениях, жилых помещений муниципального жилищного фонда по договорам социального найма : утверждены приказом Минрегиона России от 25 февраля 2005 г. № 17. Доступ из справочно-правовой системы «КонсультантПлюс».

²⁰⁴ О порядке признания граждан малоимущими, порядке определения размера дохода, приходящегося на каждого члена семьи, и стоимости имущества, находящегося в собственности членов семьи и подлежащего налогообложению, в целях предоставления гражданам по договорам социального найма жилых помещений муниципального жилищного фонда в Иркутской области : закон Иркутской области от 17 декабря 2008 г. № 125-ОЗ : в редакции от 10 января 2022 г. Доступ из справочно-правовой системы «КонсультантПлюс».

новлено, что признание граждан малоимущими органом местного самоуправления определяется исходя из расчетной площади жилого помещения, которую семья (одинокое проживающий гражданин) сможет приобрести исходя из совокупного дохода семьи (дохода одинокое проживающего гражданина), стоимости имущества, находящегося в собственности гражданина и членов его семьи (одинокое проживающего гражданина) и подлежащего налогообложению, и средней расчетной цены одного квадратного метра общей площади жилого помещения²⁰⁵. В законах других субъектов Российской Федерации раскрывается перечень конкретного имущества, стоимость которого учитывается при установлении статуса малоимущего (например, Республика Хакасия)²⁰⁶.

Важно отметить, что в отношении лиц, вставших на учет до 1 марта 2005 года в соответствии с Жилищным Кодексом РСФСР, имущественное положение в целях предоставления им жилого помещения по договору социального найма не имеет значения.

Основания признания граждан нуждающимися. Согласно ст. 51 ЖК РФ гражданами, нуждающимися в жилых помещениях, предоставляемых по договорам социального найма, признаются:

- 1) не являющиеся нанимателями жилых помещений по договорам социального найма, договорам найма жилых помещений жилищного фонда социального использования или членами семьи такого нанимателя либо собственниками жилых помещений или членами семьи собственника жилого помещения;
- 2) являющиеся нанимателем, собственником или членом их семьи и обеспеченные общей площадью жилого помещения на одного члена семьи менее учетной нормы;
- 3) проживающие в помещении, не отвечающем установленным для жилых помещений требованиям;
- 4) являющиеся нанимателями, собственниками или членами их семьи, проживающими в квартире, занятой несколькими семьями, если в составе семьи имеется больной, страдающий тяжелой формой хронического заболевания, при которой совместное проживание с ним в одной квартире невозможно, и не имеющими иного жилого помещения, занимаемого по договору социального найма,

²⁰⁵ О жилищных правоотношениях в Хабаровском крае : закон Хабаровского края от 13 октября 2005 г. № 304 : в редакции от 5 февраля 2024 г. Доступ из справочно-правовой системы «КонсультантПлюс».

²⁰⁶ О порядке признания граждан малоимущими в целях постановки их на учет в качестве нуждающихся в жилых помещениях : закон Республики Хакасия от 28 июня 2006 г. № 33-ЗРХ : в редакции от 11 марта 2019 г. Доступ из справочно-правовой системы «КонсультантПлюс».

договору найма жилого помещения жилищного фонда социального использования или принадлежащего на праве собственности. Перечень тяжелых форм хронических заболеваний, при которых невозможно совместное проживание граждан в одной квартире, установлен приказом Минздрава России от 29 ноября 2012 г. № 987н. К таким заболеваниям относятся, в частности, туберкулез любых органов и систем с бактериовыделением, злокачественные новообразования с обильными выделениями, хронические и затяжные психические расстройства с тяжелыми болезненными проявлениями, эпилепсия с частыми припадками.

При наличии у гражданина и (или) членов его семьи нескольких жилых помещений, занимаемых по договорам социального найма, договорам найма жилых помещений жилищного фонда социального использования и (или) принадлежащих им на праве собственности, определение уровня обеспеченности общей площадью жилого помещения осуществляется исходя из суммарной общей площади всех указанных жилых помещений (ч. 2 ст. 51 ЖК РФ).

Принятие на учет граждан в качестве нуждающихся в жилых помещениях. Состоять на учете в качестве нуждающихся в жилых помещениях имеют право указанные в ст. 49 ЖК РФ категории граждан. Если гражданин имеет право состоять на данном учете по нескольким основаниям, по своему выбору он может быть принят на учет по одному из этих оснований или по всем основаниям (ч. 2 ст. 51 ЖК РФ).

Органом, осуществляющим принятие на учет, является орган местного самоуправления.

Основание принятия на учет – *заявление гражданина о принятии на учет*, поданное в орган местного самоуправления по месту жительства либо через многофункциональный центр. С заявлением о принятии на учет должны быть представлены документы, подтверждающие право гражданина состоять на учете в качестве нуждающегося в жилом помещении, кроме документов, которые могут быть получены по межведомственным запросам.

Перечень документов устанавливается региональным законодательством на основании положений жилищного законодательства. К примеру, приложением 1 к Закону Иркутской области «О порядке ведения органами местного самоуправления муниципальных образований Иркутской области учета граждан в качестве нуждающихся в жилых помещениях, предоставляемых по договорам социального найма, и отдельных вопросах определения общей площади жилого помещения, предоставляемого по договору социального найма» от 17 декабря 2008 г. № 127-ОЗ утвержден перечень соответствующих документов:

1) документы, удостоверяющие личность гражданина-заявителя и членов его семьи;

2) документы, подтверждающие принадлежность гражданина-заявителя и членов его семьи к гражданству Российской Федерации и (или) государства, с которым Российской Федерацией заключен международный договор, в соответствии с которым предусмотрено предоставление жилых помещений по договорам социального найма;

3) документы, подтверждающие правовые основания отнесения лиц, проживающих совместно с гражданином-заявителем по месту постоянного жительства, к членам его семьи (свидетельства о рождении, о заключении брака и их нотариально удостоверенный перевод на русский язык, соответствующие решения суда и т. д.);

4) справка с места жительства о составе семьи;

5) документы, подтверждающие право на предоставление жилых помещений по договорам социального найма вне очереди;

6) документы, подтверждающие правовые основания владения и пользования гражданином-заявителем и членами его семьи жилым помещением;

7) документы, выданные Росреестром и органом (организацией) по государственному техническому учету и (или) технической инвентаризации, подтверждающие наличие (отсутствие) жилых помещений в собственности гражданина-заявителя и членов его семьи;

8) документы, выданные органами, осуществляющими регистрацию транспортных средств, подтверждающие наличие (отсутствие) транспортного средства в собственности гражданина-заявителя или членов его семьи;

9) документы, в установленном порядке подтверждающие доходы гражданина-заявителя и членов его семьи, учитываемые при признании граждан малоимущими в соответствии с законодательством Иркутской области (налоговые декларации, справки о доходах физического лица и иные документы);

10) документы, содержащие в соответствии с законодательством сведения о рыночной стоимости принадлежащего на праве собственности гражданину-заявителю и членам его семьи имущества, подлежащего налогообложению (в случае отсутствия заявления гражданина о проведении оценки данного имущества органом местного самоуправления).

Документы, указанные в подп. 3 (в части свидетельств о рождении, заключении брака), 6, 7 (в части документа, выданного органом регистрации прав), 9, 10 гражданин вправе предоставить самостоятельно. В случае, если такие до-

кументы и (или) информация не были представлены гражданином, то орган, осуществляющий ведение учета, запрашивает указанные документы и информацию в порядке межведомственного информационного взаимодействия²⁰⁷.

Гражданину, подавшему заявление, выдается расписка в получении документов с указанием их перечня и даты получения, а также с указанием перечня документов, которые будут получены по межведомственным запросам.

Решение о принятии на учет или об отказе в принятии на учет должно быть принято не позднее чем через 30 рабочих дней со дня представления документов заявителем. В случае представления гражданином заявления через МФЦ срок принятия решения исчисляется со дня передачи такого заявления в орган, осуществляющий принятие на учет.

Орган, осуществляющий принятие на учет, не позднее чем через 3 рабочих дня со дня принятия решения выдает или направляет гражданину **документ, подтверждающий принятие такого решения**. Если заявление подано через МФЦ – документ направляется в МФЦ.

Порядок ведения органом местного самоуправления учета граждан в качестве нуждающихся в жилых помещениях устанавливается законом соответствующего субъекта Российской Федерации (ч. 7 ст. 52 ЖК РФ), например, в Иркутской области действует названный выше региональный закон от 17 декабря 2008 г. № 127-ОЗ, а постановлением администрации г. Иркутска от 30 августа 2019 г. № 031-06-675/9 принят административный регламент предоставления соответствующей муниципальной услуги. Регионы при принятии соответствующих законов руководствуются ЖК РФ, а также Методическими рекомендациями Минстроя России²⁰⁸.

В связи с отнесением полномочий по определению порядка ведения органами местного самоуправления учета граждан в качестве нуждающихся в жилых помещениях к ведению субъектов Российской Федерации, на практике возникают вопросы о законности устанавливаемых последними ограничениях.

²⁰⁷ О порядке ведения органами местного самоуправления муниципальных образований Иркутской области учета граждан в качестве нуждающихся в жилых помещениях, предоставляемых по договорам социального найма, и отдельных вопросах определения общей площади жилого помещения, предоставляемого гражданину по договору социального найма : закон Иркутской области от 17 декабря 2008 г. № 127-ОЗ : редакция от 02 ноября 2021 г. Доступ из справочно-правовой системы «КонсультантПлюс».

²⁰⁸ Методические рекомендации для субъектов Российской Федерации и органов местного самоуправления по определению порядка ведения органами местного самоуправления учета граждан в качестве нуждающихся в жилых помещениях, предоставляемых по договорам социального найма, и по предоставлению таким гражданам жилых помещений по договору социального найма : утверждены приказом Минстроя России от 06 апреля 2018 г. № 216/пр. Доступ из справочно-правовой системы «КонсультантПлюс».

Так, в частности, в ряде субъектов Российской Федерации (например, в городах федерального значения Москва и Санкт-Петербург, Московской области) органы государственной власти субъектов Российской Федерации на законодательном уровне устанавливают ограничения по минимальному сроку проживания гражданина на территории соответствующего региона перед тем, как может быть рассмотрен вопрос о принятии его на учет в качестве нуждающегося в жилом помещении. По мнению Минстроя России, установление такого ограничения согласуется с позицией Конституционного Суда Российской Федерации (определения от 9 апреля 2002 г. № 123-О, от 4 марта 2004 г. № 80-О, от 7 мая 2010 г. № 741-О-О, от 29.05.2014 г. № 1027-О)²⁰⁹. Данный вывод в 2023 году поддержан Верховным Судом Российской Федерации²¹⁰.

Последствия намеренного ухудшения гражданами своих жилищных условий. Согласно ст. 53 ЖК РФ граждане, которые с намерением приобретения права состоять на учете в качестве нуждающихся в жилых помещениях совершили действия, в результате которых они могут быть признаны нуждающимися, принимаются на учет не ранее чем через 5 лет со дня совершения указанных намеренных действий.

В Методических рекомендациях Минстроя России приводятся некоторые примеры добровольного ухудшения жилищных условий, препятствующие постановке на учет в течение 5 лет:

вселение в жилое помещение других граждан в качестве членов своей семьи;

переселение в специализированное жилое помещение либо на жилую площадь на условиях поднайма или в качестве члена семьи собственника;

отчуждение пригодного для проживания жилого помещения, принадлежавшего гражданину на праве собственности;

неравноценный обмен жилого помещения, принадлежащего гражданину на праве собственности²¹¹.

При применении данной нормы важно учитывать позицию Конституционного Суда Российской Федерации, изложенную в определении от 19 апреля

²⁰⁹ Методические рекомендации по реализации некоторых вопросов, связанных с обеспечением жилыми помещениями отдельных категорий граждан, установленных федеральным законодательством : письмо Минстроя России от 07 августа 2017 г. № 28068-ЕС/05. Доступ из справочно-правовой системы «КонсультантПлюс».

²¹⁰ Решение Верховного Суда Российской Федерации от 18 сентября 2023 г. № АКПИ23-548. Доступ из справочно-правовой системы «КонсультантПлюс».

²¹¹ Методические рекомендации по реализации некоторых вопросов, связанных с обеспечением жилыми помещениями отдельных категорий граждан...

2007 г. № 258-О-О «Об отказе в принятии к рассмотрению жалобы гражданина Кузнецова А.В. на нарушение его конституционных прав ст. 53 ЖК РФ».

Так, Конституционный Суд Российской Федерации указал, что по смыслу ст. 53 ЖК РФ, которая сама по себе не может рассматриваться как нарушающая какие-либо права и свободы, ограничения в постановке граждан на учет нуждающихся в жилых помещениях должны считаться допустимыми лишь в том случае, если гражданами совершались *умышленные* действия с целью создания *искусственного* ухудшения жилищных условий, могущих привести к состоянию, требующему участия со стороны органов государственной власти и местного самоуправления в обеспечении их другим жильем.

При этом применение ст. 53 ЖК РФ должно осуществляться в системе действующего правового регулирования во взаимосвязи с п. 3 ст. 10 ГК РФ, согласно которому в случаях, когда закон ставит защиту гражданских прав в зависимость от того, осуществлялись ли эти права разумно и добросовестно, разумность действий и добросовестность участников гражданских правоотношений предполагаются.

Рассмотрим следующий пример.

Судами признано незаконным решение о снятии Т. с жилищного учета до истечения пятилетнего срока, предусмотренного ст. 53 ЖК РФ. Суд указал, что факт вселения сына, его супруги и их ребенка в принадлежавшую на праве собственности Т. квартиру в качестве членов семьи сомнений не вызывает. Такие действия обусловлены наличием семейных отношений между родителями (Т. и его супруга) и их совершеннолетним ребенком и его семьей (сын, его супруга и их ребенок), вызваны определенными жизненными обстоятельствами, совершены с целью оказания материальной поддержки сыну. Таким образом, соответствующие действия Т. не были направлены на искусственное ухудшение жилищных условий и не могут являться основанием для отказа в постановки на учет или основанием снятия с учета.

В другом деле не признано искусственным ухудшением жилищных условий расторжение супругой военнослужащего в отношении себя на основании ст. 83 ЖК РФ договора социального найма жилого помещения в связи с выездом к месту военной службы супруга в другой населенный пункт²¹².

Основания для отказа в принятии граждан на учет в качестве нуждающихся в жилых помещениях. Статьей 54 ЖК РФ закреплен исчерпывающий

²¹² О практике применения судами законодательства о воинской обязанности, военной службе и статусе военнослужащих : постановление Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 29 мая 2014 г. № 8 : редакция от 28 июня 2016 г. Доступ из справочно-правовой системы «КонсультантПлюс».

перечень оснований для отказа в принятии граждан на учет в качестве нуждающихся в жилых помещениях:

- 1) не представлены документы, обязанность по представлению которых возложена на заявителя;
- 2) ответ органу местного самоуправления на межведомственный запрос свидетельствует об отсутствии документа и (или) информации, необходимых для принятия граждан на учет, если соответствующий документ не был представлен заявителем по собственной инициативе (за исключением случаев, когда отсутствие документа или информации подтверждает право граждан состоять на учете);
- 3) представлены документы, которые не подтверждают право соответствующих граждан состоять на учете в качестве нуждающихся в жилых помещениях;
- 4) не истек пятилетний срок с момента совершения гражданином умышленных действий с целью создания искусственного ухудшения жилищных условий.

Решение об отказе в принятии на учет должно содержать *основания* такого отказа, направляется гражданину не позднее чем через три рабочих дня со дня принятия такого решения и может быть обжаловано им в судебном порядке.

Основания снятия граждан с учета в качестве нуждающихся в жилых помещениях. Согласно ст. 56 ЖК РФ граждане снимаются с учета в качестве нуждающихся в жилых помещениях в случае:

- 1) подачи ими по месту учета заявления о снятии с учета;
- 2) утраты ими оснований, дающих им право на получение жилого помещения по договору социального найма;
- 3) их выезда на место жительства в другое муниципальное образование, за исключением случаев изменения места жительства в пределах городов федерального значения Москвы, Санкт-Петербурга и Севастополя;
- 4) получения ими в установленном порядке от органа государственной власти или органа местного самоуправления бюджетных средств на приобретение или строительство жилого помещения;
- 5) предоставления им в установленном порядке от органа государственной власти или органа местного самоуправления земельного участка (кроме садового земельного участка) для строительства жилого дома, за исключением граждан, имеющих трех и более детей;
- 6) выявления в представленных документах в орган, осуществляющий принятие на учет, сведений, не соответствующих действительности и послуживших основанием принятия на учет, а также неправомερных действий должностных

лиц органа, осуществляющего принятие на учет, при решении вопроса о принятии на учет.

Указанный перечень оснований для снятия граждан с учета в качестве нуждающихся в жилых помещениях, предоставляемых по договору социального найма, является исчерпывающим.

Рассмотрим некоторые примеры из практики.

При рассмотрении районным судом заявления прокурора, поданного в защиту жилищных прав К., к администрации сельского поселения о восстановлении ее в списках граждан, нуждающихся в жилых помещениях, установлено, что основанием для снятия К. с учета явился факт предоставления ей земельного участка для ведения личного подсобного хозяйства. Суд пришел к правильному выводу о том, что такого основания для снятия граждан с учета в качестве нуждающихся в жилом помещении ч. 1 ст. 56 ЖК РФ не содержит. В соответствии с п. 5 ч. 1 ст. 56 ЖК РФ граждане снимаются с учета в качестве нуждающихся в жилых помещениях, в случае предоставления им в установленном порядке от органа государственной власти или органа местного самоуправления земельного участка для строительства жилого дома (за исключением граждан, имеющих трех и более детей). Между тем, как установлено в ходе судебного разбирательства, земельный участок был предоставлен К. не для строительства жилого дома, а для ведения личного подсобного хозяйства без права возведения на нем жилого дома, что следовало из постановления администрации сельского поселения о предоставлении К. земельного участка, а также из договора аренды земельного участка, заключенного с К. Учитывая данные обстоятельства, суд удовлетворил требования прокурора²¹³.

Решения о снятии с учета должны быть приняты органом, на основании решений которого такие граждане были приняты на данный учет, не позднее чем в течение 30 рабочих дней со дня выявления обстоятельств, являющихся основанием принятия таких решений. Решения выдаются или направляются гражданам не позднее чем через три рабочих дня со дня их принятия и могут быть обжалованы указанными гражданами в судебном порядке.

Кроме того, решение о снятии с учета должно содержать основания такого отказа со ссылкой на обстоятельства, предусмотренные ч. 1 ст. 56 ЖК РФ.

²¹³ Обзор практики рассмотрения судами в 2013–2014 годах дел по спорам, связанным с обеспечением права малоимущих граждан состоять на учете в качестве нуждающихся в жилых помещениях, предоставляемых по договорам социального найма из муниципального жилищного фонда : утвержден Президиумом Верховного Суда Российской Федерации 23 декабря 2015 г. Доступ из справочно-правовой системы «КонсультантПлюс».

Так, при рассмотрении районным судом требований П. о признании незаконными постановления главы администрации сельского поселения, решения жилищной комиссии при администрации сельского поселения о снятии ее с учета граждан, нуждающихся в жилых помещениях, предоставляемых по договорам социального найма, и о возложении обязанности восстановить ее на учете установлено, что постановление администрации сельского поселения в нарушение требований ч. 2 ст. 56 ЖК РФ не содержало оснований для снятия ее с учета со ссылкой на обстоятельства, предусмотренные ч. 1 ст. 56 ЖК РФ. В связи с этим, а также ввиду отсутствия доказательств, подтверждающих наличие предусмотренных ЖК РФ оснований для снятия заявителя с указанного учета, требования заявителя удовлетворены судом²¹⁴.

Анализ судебной практики свидетельствует о том, что наиболее распространенными причинами снятия граждан с учета в качестве нуждающихся в жилых помещениях, предоставляемых по договору социального найма, являются:

утрата статуса малоимущего (например, вследствие увеличения доходов, приходящихся на каждого члена семьи);

утрата статуса нуждающегося в жилом помещении (например, в связи с увеличением размера общей площади жилого помещения, приходящегося на каждого члена семьи, вследствие получения членом семьи другого жилого помещения в порядке наследования или выезда члена семьи на другое место жительства либо смерти одного из членов семьи).

Также следует учесть, что граждане, принятые на учет нуждающихся в улучшении жилищных условий *до 1 марта 2005 года* в целях последующего предоставления им жилых помещений по договорам социального найма, не могут быть сняты с учета в связи с тем, что они не относятся к *малоимущим гражданам*.

Так, в соответствии с положениями ст. 5 Вводного закона к жилищным отношениям, возникшим до введения в действие ЖК РФ, последний применяется в части тех прав и обязанностей, которые возникнут после введения его в действие, за исключением случаев, предусмотренных Вводным законом. Основания для снятия граждан с учета, которые приняты на учет для предоставления жилых помещений по договорам социального найма до 1 марта 2005 г., установлены ч. 2 ст. 6 Вводного закона. В силу указанной нормы граждане, принятые на учет до 1 марта 2005 г. в целях последующего предоставления им жилых помещений по

²¹⁴ Обзор практики рассмотрения судами в 2013–2014 годах дел по спорам, связанным с обеспечением права малоимущих граждан состоять на учете в качестве нуждающихся в жилых помещениях, предоставляемых по договорам социального найма из муниципального жилищного фонда...

договорам социального найма, сохраняют право состоять на данном учете до получения ими жилых помещений по договорам социального найма. Указанные граждане снимаются с такого учета по основаниям, предусмотренным пунктами 1, 3 - 6 ч. 1 ст. 56 ЖК РФ, а также в случае утраты ими оснований, которые до введения в действие ЖК РФ давали им право на получение жилых помещений по договорам социального найма.

Приведем пример.

Б. состояла на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий с апреля 2001 года, в мае 2014 года была снята с учета на основании п. 2 ч. 1 ст. 56 ЖК РФ. Принимая решение об удовлетворении иска Б. к администрации муниципального района о признании незаконным снятия ее с учета нуждающихся в жилом помещении, районный суд правильно исходил из ст. 6 Вводного закона. Б. как поставленная на учет граждан, нуждающихся в улучшении жилищных условий, до 1 марта 2005 г., могла быть снята с этого учета либо по основаниям, предусмотренным пунктами 1, 3 - 6 ч. 1 ст. 56 ЖК РФ, либо в связи с утратой оснований, которые ранее, то есть до 1 марта 2005 г., давали право на получение жилого помещения по договору социального найма.

Как установлено районным судом, основанием для снятия Б. с учета послужило то обстоятельство, что Б. не является малоимущей.

Между тем данное обстоятельство не могло служить основанием для снятия Б. с учета, поскольку жилищным законодательством, действовавшим до 1 марта 2005 г., для получения гражданами жилого помещения по договору социального найма не требовалось признания граждан малоимущими.

Статья 32 Жилищного кодекса РСФСР, которой был установлен перечень оснований для снятия граждан с учета нуждающихся в улучшении жилищных условий, также не предусматривала возможности снятия граждан с учета в связи с утратой ими статуса малоимущих²¹⁵.

Основанием для снятия гражданина с учета не могут служить следующие обстоятельства:

изменение органом местного самоуправления после постановки гражданина на учет учетной нормы площади жилого помещения;

приобретение гражданином, состоящим на учете, права собственности на жилое помещение, признанное в установленном порядке непригодным для проживания;

²¹⁵ Обзор практики рассмотрения судами в 2013–2014 годах дел по спорам, связанным с обеспечением права малоимущих граждан состоять на учете в качестве нуждающихся в жилых помещениях, предоставляемых по договорам социального найма из муниципального жилищного фонда...

временное отсутствие граждан, принятых на учет в качестве нуждающихся в жилых помещениях, по месту своего жительства.

Предоставление жилых помещений по договорам социального найма гражданам, состоящим на учете в качестве нуждающихся в жилых помещениях. В соответствии со ст. 57 ЖК РФ жилые помещения предоставляются гражданам, состоящим на учете, в порядке *очередности* исходя из времени принятия таких граждан на учет, за исключением установленных ч. 2 ст. 57 ЖК РФ случаев.

Так, *вне очереди* жилые помещения по договорам социального найма предоставляются:

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

2) гражданам, страдающим тяжелыми формами хронических заболеваний.

Гражданам, состоящим на учете в качестве нуждающихся в жилых помещениях, жилые помещения по договорам социального найма предоставляются на основании решений органа местного самоуправления. Решения о предоставлении жилых помещений выдаются или направляются гражданам не позднее чем через 3 рабочих дня со дня их принятия. Такое решение является основанием заключения соответствующего договора в срок, установленный данным решением.

Согласно ч. 5 ст. 57 ЖК РФ по договору социального найма жилое помещение должно предоставляться гражданам по месту их жительства (в границах соответствующего населенного пункта) общей площадью на одного человека не менее нормы предоставления.

При определении общей площади жилого помещения, предоставляемого по договору социального найма гражданину, имеющему в собственности жилое помещение, учитывается площадь жилого помещения, находящегося у него в собственности. При предоставлении жилых помещений по договорам социального найма заселение одной комнаты лицами разного пола, за исключением супругов, допускается только с их согласия (ст. 58 ЖК РФ).

Жилое помещение по договору социального найма может быть предоставлено общей площадью, превышающей норму предоставления на одного человека, но не более чем в два раза, если такое жилое помещение представляет собой одну комнату или однокомнатную квартиру либо предназначено для вселения гражданина, страдающего одной из тяжелых форм хронических заболеваний.

§ 4.2. Договор социального найма жилого помещения

Понятие договора социального найма и его предмет. По договору социального найма жилого помещения одна сторона – собственник жилого помещения государственного жилищного фонда или муниципального жилищного фонда (действующие от его имени уполномоченные государственный орган или орган местного самоуправления) либо управомоченное им лицо (наймодатель) обязуется передать другой стороне – гражданину (нанимателю) жилое помещение во владение и в пользование для проживания в нем на условиях, установленных ЖК РФ (ст. 60 ЖК РФ).

Договор социального найма является *консенсуальным* и *двусторонне обязывающим*, поскольку собственник (наймодатель) обязуется передать другой стороне – гражданину (нанимателю) жилое помещение, а последний обязуется использовать переданное жилое помещение по назначению, уплачивать плату за жилое помещение и коммунальные услуги, а также исполнять иные установленные законом обязанности.

Возмездный характер договора социального найма установлен ст. 78 ЖК РФ, однако действующее законодательство предусматривает исключения, при котором допускается освобождение от внесения платы за пользование жилым помещением в случае, если наниматель признан малоимущим гражданином (ч. 9 ст. 156 ЖК РФ).

Вместе с тем, как обоснованно подчеркивается учеными-юристами, применение указанных положений ст. 156 ЖК РФ об освобождении малоимущих граждан от платы по договору социального найма, вызывает серьезные сложности. Н.В. Безик и С.И. Сулова приводят следующие статистические данные: из 9 городских округов и 28 муниципальных районов Иркутской области за 2021 г. в совокупности освобождено от платы за наем только 13 человек, при том что только в городе Иркутске количество граждан, признанных в установленном ЖК РФ порядке малоимущими в целях предоставления жилых помещений по договорам социального найма, составляет 8 279 человек (без учета членов семей)²¹⁶. Указанное продиктовано, в том числе, такими факторами как отсутствие единой позиции относительно возможности применения порядка признания граждан малоимущими в целях их постановки на учет в качестве нуждающихся

²¹⁶ Безик Н. В., Сулова С. И. Малоимущность и освобождение от платы за наем по договору социального найма: законодательство, доктрина и судебная практика // Семейное и жилищное право. 2024. № 2. Доступ из справочно-правовой системы «КонсультантПлюс».

для признания их таковыми в целях освобождения от платы по договору, непринятие мер органами местного самоуправления к принятию необходимых актов, регламентирующих порядок реализации гражданами такого права, а также неинформированность последних о нем²¹⁷.

Договор социального найма жилого помещения заключается в *письменной форме без установления срока* его действия (ст. ст. 60, 63 ЖК РФ). Постановлением Правительства Российской Федерации от 21 мая 2005 г. № 315 утверждена форма типового договора социального найма жилого помещения.

Изменение оснований и условий, дающих право на получение жилого помещения по договору социального найма, не является основанием расторжения договора социального найма жилого помещения (ст. 60 ЖК РФ). Переход права собственности на занимаемое по договору социального найма жилое помещение, права хозяйственного ведения или права оперативного управления таким жилым помещением не влечет за собой расторжение договора или изменение его условий (ст. 64 ЖК РФ).

Основанием заключения договора социального найма является принятое с соблюдением требований ЖК РФ решение органа местного самоуправления о предоставлении жилого помещения гражданину, состоящему на учете в качестве нуждающегося в жилом помещении (ч.ч. 3 и 4 ст. 57, ст. 63 ЖК РФ). Указанное решение может быть принято и иным уполномоченным органом в случаях, предусмотренных федеральным законом, указом Президента Российской Федерации или законом субъекта Российской Федерации (п. 6 ст. 12, п. 5 ст. 13, ч.ч. 3, 4 ст. 49 ЖК РФ).

При этом нарушение требований ЖК РФ при принятии решения о предоставлении жилого помещения по договору социального найма может служить основанием для предъявления в судебном порядке требования о признании этого решения, а также заключенного на его основании договора социального найма *недействительными* и выселении проживающих в жилом помещении лиц.

Суд вправе признать решение о предоставлении жилого помещения по договору социального найма недействительным, если будет установлено, что:

гражданами предоставлены не соответствующие действительности сведения, послужившие основанием для принятия их на учет в качестве нуждающихся в жилых помещениях (например, о составе семьи, об источниках и уровне доходов, а также об имуществе членов семьи, подлежащем налогообложению);

²¹⁷ Безик Н. В., Сусллова С. И. Указ. соч.

нарушены права других граждан на указанное жилое помещение (например, нарушена очередность предоставления жилого помещения);

совершены неправомерные действия должностными лицами при решении вопроса о предоставлении жилого помещения;

имели место иные нарушения порядка и условий предоставления жилых помещений по договору социального найма, предусмотренных жилищным законодательством.

Предметом договора социального найма жилого помещения должно быть *жилое помещение*, т. е. изолированное помещение, которое является недвижимым имуществом и пригодно для постоянного проживания граждан, в виде жилого дома, квартиры, части жилого дома или квартиры (ч. 2 ст. 15, ч. 1 ст. 62 ЖК РФ). Не могут быть самостоятельным предметом договора социального найма жилого помещения неизолированное жилое помещение, помещения вспомогательного использования, а также общее имущество в многоквартирном доме (ч. 2 ст. 62 ЖК РФ).

Права и обязанности наймодателя по договору социального найма.

В соответствии с ч. 1 ст. 65 ЖК РФ наймодатель имеет право требовать своевременного внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги.

Кроме того, он вправе:

- отказать во вселении в жилое помещение граждан в качестве членов семьи нанимателя, если после такого вселения общая площадь соответствующего жилого помещения на одного члена семьи станет меньше учетной нормы;

- отказать в обмене жилыми помещениями в случаях, предусмотренных жилищным законодательством;

- согласиться или отказать в передаче жилого помещения в поднаем.

Среди основных обязанностей наймодателя перечислим следующие:

- передать нанимателю жилое помещение, пригодное для проживания для проживания, соответствующее всем установленным требованиям;

- поддерживать надлежащее состояние общего имущества в многоквартирном доме, в котором находится жилое помещение, предоставляемое по договору социального найма;

- осуществлять капитальный ремонт жилого помещения;

- предоставлять другое жилое помещение при условии подачи нанимателем заявления о замене жилого помещения;

- предоставить нанимателю и членам его семьи на время проведения капитального ремонта или реконструкции дома (требующих выселения) и в других

случаях жилое помещение, отвечающее санитарным и техническим требованиям;

- информировать нанимателя о проведении капитального ремонта или реконструкции дома не позднее чем за тридцать дней до начала работ;

- обеспечивать предоставление нанимателю необходимых коммунальных услуг и контролировать их качество;

- в течение трех рабочих дней со дня изменения цен на содержание, ремонт жилья, наем жилых помещений, тарифов на коммунальные услуги, нормативов потребления, порядка расчетов за предоставленные жилищно-коммунальные услуги информировать об этом нанимателя;

- принять в установленные сроки жилое помещение у нанимателя по акту сдачи жилого помещения после расторжения договора.

Кроме того, наймодатель жилого помещения по договору социального найма помимо указанных обязанностей несет иные обязанности, предусмотренные жилищным законодательством и договором социального найма жилого помещения. Например, согласно п. 5 Типового договора социального найма жилого помещения наймодатель обязан принимать участие в своевременной подготовке дома и находящегося в нем оборудования к эксплуатации в зимних условиях; контролировать качество предоставляемых жилищно-коммунальных услуг и проч.

Наймодатель, не исполняющий обязанностей, предусмотренных жилищным законодательством и договором социального найма жилого помещения, несет *ответственность*, предусмотренную законодательством (ст. 66 ЖК РФ).

При неисполнении или ненадлежащем исполнении наймодателем жилого помещения по договору социального найма обязанностей по своевременному проведению капитального ремонта сданного внаем жилого помещения, общего имущества в многоквартирном доме и устройств, находящихся в жилом помещении и предназначенных для предоставления коммунальных услуг, наниматель по своему выбору вправе потребовать уменьшение платы за пользование занимаемым жилым помещением, общим имуществом в многоквартирном доме, либо возмещение своих расходов на устранение недостатков жилого помещения и (или) общего имущества в многоквартирном доме, либо возмещение убытков, причиненных ненадлежащим исполнением или неисполнением указанных обязанностей наймодателя.

Права и обязанности нанимателя по договору социального найма. Наниматель жилого помещения по договору социального найма имеет следующие права:

– вселять в занимаемое жилое помещение иных лиц, однако с согласия наймодателя. Отказ наймодателя в отношении вселяемых членов семьи возможен в случае, если после такого вселения общая площадь соответствующего жилого помещения на одного члена семьи станет меньше учетной нормы. Необходимо помнить о том, что помимо согласия наймодателя нанимателю необходимо получить письменное согласие других проживающих совместно с ним членов семьи, в том числе временно отсутствующих. Согласие наймодателя не требуется в случае вселения несовершеннолетнего к его родителям;

– сдавать жилое помещение в поднаем;
– разрешать проживание в жилом помещении временных жильцов;
– осуществлять обмен занимаемого жилого помещения, за исключением так называемых родственного и смешанного обмена;

– требовать от наймодателя своевременного проведения капитального ремонта жилого помещения, надлежащего участия в содержании общего имущества в многоквартирном доме, а также предоставления коммунальных услуг.

Помимо прав, указанных выше и прямо выделяемых ст. 67 ЖК РФ, наниматель вправе:

– пользоваться общим имуществом многоквартирного дома;
– требовать предоставления другого благоустроенного или другого помещения в связи с выселением нанимателя по основаниям, установленным ЖК РФ;
– обратиться к наймодателю с просьбой о предоставлении ему жилого помещения меньшего размера взамен занимаемого жилого помещения, если общая площадь занимаемого им жилья превышает норму предоставления, с согласия проживающих совместно с ним членов его семьи, в том числе временно отсутствующих. Наймодатель на основании заявления нанимателя о замене жилого помещения обязан предоставить нанимателю по согласованию с ним другое жилое помещение в течение трех месяцев. Указанное право в литературе иногда называют правом на замену²¹⁸. При этом Д. А. Формакидов указывает ряд проблем, возникающих с связи с реализацией данного положения, в частности, отсутствие негативных последствий для наймодателя в случае, если последний не рассмотрел и не принял решение по обращению;

– приватизировать предоставленное по договору социального найма жилое помещение.

²¹⁸ Формакидов Д. А. Право нанимателя на замену жилого помещения: иллюзия или реальность // Юрист. 2022. № 8. С. 47.

Наниматель жилого помещения по договору социального найма может иметь иные права, предусмотренные федеральными законами и договором социального найма.

Наниматель жилого помещения по договору социального найма *обязан*:

- использовать жилое помещение по назначению и в пределах, установленных законом, поддерживать его надлежащее состояние, сохранность;
- проводить текущий ремонт жилого помещения, в том числе устранять обнаруженные неисправности в жилом помещении или оборудовании, находящегося в нем, и при необходимости сообщать о них наймодателю;
- своевременно вносить плату за жилое помещение и коммунальные услуги²¹⁹; при этом обязанность вносить взносы на капитальный ремонт возложена действующим законодательством на собственника и не может быть, по общему правилу, передана иным лицам. Расходы за коммунальные услуги, образовавшиеся до заселения жилых помещений муниципального жилищного фонда, несут публичные собственники;
- информировать наймодателя об изменении оснований и условий, предоставляющих право пользования жилым помещением по договору социального найма.

Помимо вышеперечисленных можно выделить следующие обязанности:

- при расторжении договора социального найма освободить и передать наймодателю в надлежащем состоянии жилое помещение, оборудование, находящееся в нем, погасить задолженность за жилое помещение и коммунальные услуги;
- переселиться с членами семьи на время проведения капитального ремонта или реконструкции дома, требующих выселения нанимателя, в предоставляемое наймодателем жилое помещение.

Наниматель жилого помещения несет иные обязанности, предусмотренные федеральными законами и договором социального найма. Наниматель, не исполняющий обязанностей, предусмотренных жилищным законодательством и договором социального найма, несет предусмотренную законодательством *ответственность* (ст. 68 ЖК РФ).

Члены семьи нанимателя жилого помещения по договору социального найма. Исходя из ч. 1 ст. 69 ЖК РФ можно выделить три категории членов семьи нанимателя жилого помещения по договору социального найма:

²¹⁹ Определение Второго кассационного суда общей юрисдикции от 23 марта 2023 г. по делу № 88-4347/2023 Доступ из справочно-правовой системы «КонсультантПлюс».

1) супруг, дети и родители нанимателя при условии совместного проживания;

2) другие родственники или нетрудоспособные иждивенцы нанимателя при условии их вселения нанимателем в качестве членов его семьи и ведения с ним общего хозяйства.

К *другим родственникам* могут быть отнесены любые родственники как самого нанимателя, так и членов его семьи независимо от степени родства как по восходящей, так и нисходящей линии.

Под *ведением общего хозяйства*, являющимся обязательным условием признания членами семьи нанимателя других родственников и нетрудоспособных иждивенцев, следует, в частности, понимать наличие у нанимателя и указанных лиц совместного бюджета, общих расходов на приобретение продуктов питания, имущества для совместного пользования и т. п.

Для признания других родственников и нетрудоспособных иждивенцев членами семьи нанимателя требуется также выяснить *содержание волеизъявления нанимателя (других членов его семьи)* в отношении их вселения в жилое помещение: вселялись ли они для проживания в жилом помещении как члены семьи нанимателя или жилое помещение предоставлено им для проживания по иным основаниям (договор поднайма, временные жильцы);

3) иные лица при условии признания их членами семьи в судебном порядке.

Решая вопрос о возможности признания иных лиц членами семьи нанимателя (например, лица, проживающего совместно с нанимателем без регистрации брака), суду необходимо выяснить, были ли эти лица вселены в жилое помещение в качестве члена семьи нанимателя или в ином качестве, вели ли они с нанимателем общее хозяйство, в течение какого времени они проживают в жилом помещении, имеют ли они право на другое жилое помещение и не утрачено ли ими такое право.

Члены семьи нанимателя имеют *равные с нанимателем права и обязанности*, в частности:

право бессрочно пользоваться жилым помещением (ч.2 ст. 60 ЖК РФ);

сохранять право пользования жилым помещением в случае временного отсутствия (ст. 71 ЖК РФ);

право участвовать в решении вопросов: переустройства и перепланировки жилого помещения (п. 5 ч. 1 26 ЖК РФ), вселения в установленном порядке в жилое помещение других лиц (ст. 70 ЖК РФ), обмена жилого помещения (ст. 72

ЖК РФ), сдачи жилого помещения в поднаем (ст. 76 ЖК РФ), вселения временных жильцов (ст. 80 ЖК РФ), переселения в жилое помещение меньшего размера (ст. 81 ЖК РФ), изменения договора социального найма (ст. 82 ЖК РФ) или его расторжения (часть 2 статьи 83 ЖК РФ).

Дееспособные и ограниченные судом в дееспособности члены семьи нанимателя жилого помещения по договору социального найма несут солидарную с нанимателем ответственность по обязательствам, вытекающим из договора (например, обязательства по сохранности жилого помещения и поддержанию его в надлежащем состоянии, по текущему ремонту жилого помещения, по внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги).

Члены семьи нанимателя должны быть указаны в договоре найма.

Бывший член семьи нанимателя жилого помещения по договору социального найма. В силу ч. 4 ст. 69 ЖК РФ если гражданин перестал быть членом семьи нанимателя жилого помещения по договору социального найма (например, в связи с расторжением брака, прекращением ведения общего хозяйства), но продолжает проживать в занимаемом жилом помещении, за ним сохраняются такие же *права и обязанности, какие имеют наниматель и члены его семьи*, в том числе: право бессрочно пользоваться жилым помещением (ч. 2 ст. 60 ЖК РФ), сохранять право пользования жилым помещением в случае временного отсутствия (ст. 71 ЖК РФ), право вселять в жилое помещение других лиц с соблюдением правил ст. 70 ЖК РФ, право требовать принудительного обмена жилого помещения в судебном порядке (статья 72 ЖК РФ), право заключать договор поднайма с соблюдением правил ст. 76 ЖК РФ и др.

Поскольку за бывшим членом семьи нанимателя, продолжающим проживать в жилом помещении, сохраняются такие же права, какие имеют наниматель и члены его семьи, то для вселения нанимателем своего супруга, своих совершеннолетних детей и родителей, других граждан в качестве членов своей семьи требуется получение письменного согласия названного бывшего члена семьи (ч. 1 ст. 70 ЖК РФ). Получение согласия бывшего члена семьи нанимателя в установленной законом форме требуется также и в иных случаях осуществления нанимателем правомочий по договору социального найма (обмен помещения, передача его в поднаем, вселение временных жильцов, замена жилого помещения, перепланировка и переустройство, изменение или расторжение договора).

Частью 4 ст. 69 ЖК РФ установлена *самостоятельная ответственность* бывшего члена семьи нанимателя, продолжающего проживать в этом жилом помещении, по его обязательствам, вытекающим из соответствующего договора. В связи с этим он вправе потребовать от наймодателя и нанимателя заключения с

ним *отдельного соглашения*, определяющего порядок и размер его участия в расходах по внесению платы за наем жилого помещения и коммунальные услуги, ремонт и содержание жилого помещения.

Вселение нанимателем других граждан в качестве членов своей семьи.

Статьей 70 ЖК РФ предусмотрено, что для вселения нанимателем в занимаемое им по договору социального найма жилое помещение других граждан в качестве членов своей семьи требуется согласие иных лиц, данное в письменной форме:

1) для вселения своего супруга, своих детей и родителей – согласие членов своей семьи, в том числе временно отсутствующих.

При этом не имеет значения, что обеспеченность общей площадью жилого помещения на каждого члена семьи составит менее учетной нормы (ч. 5 ст. 50 ЖК РФ). На вселение к родителям их несовершеннолетних детей согласие остальных членов семьи и согласие наймодателя не требуется (это могут быть дети как самого нанимателя, так и других членов его семьи, проживающих в жилом помещении);

2) для вселения других граждан в качестве членов семьи – согласие членов своей семьи, в том числе временно отсутствующих, и наймодателя.

Наймодатель может запретить вселение граждан в качестве членов семьи в случае, если после их вселения общая площадь жилого помещения на одного члена семьи составит менее учетной нормы. Отказ наймодателя в даче согласия на вселение других лиц в жилое помещение может быть оспорен в судебном порядке.

В свою очередь, причины, по которым члены семьи нанимателя отказывают в даче согласия на вселение в жилое помещение других лиц, не имеют правового значения, а потому их отказ в такой согласии не может быть признан судом неправомерным.

Если на вселение лица в жилое помещение не было получено письменного согласия нанимателя и (или) членов семьи нанимателя, а также согласия наймодателя, когда оно необходимо (ч. 1 ст. 70 ЖК РФ), то такое вселение следует рассматривать как незаконное и не порождающее у лица прав члена семьи нанимателя на жилое помещение. В таком случае наймодатель, наниматель и (или) член семьи нанимателя вправе предъявить к вселившемуся лицу требование об устранении нарушений их жилищных прав и восстановлении положения, существовавшего до их нарушения, на которое исковая давность не распространяется. При удовлетворении названного требования незаконно вселившееся лицо подлежит выселению без предоставления другого жилья.

Последствия вселения нанимателем других граждан в качестве членов своей семьи. Вселение в жилое помещение граждан в качестве членов семьи нанимателя влечет за собой *изменение* соответствующего договора социального найма жилого помещения в части необходимости указания в данном договоре нового члена семьи нанимателя. Вместе с тем несоблюдение этой нормы само по себе не является основанием для признания вселенного члена семьи нанимателя не приобретшим права на жилое помещение при соблюдении установленного порядка вселения.

Кроме того, по смыслу положений ст. 69 ЖК РФ и ч. 1 ст. 70 ЖК РФ, лица, вселенные нанимателем в качестве членов его семьи, *приобретают равные с нанимателем права и обязанности* при условии, что они вселены в жилое помещение с соблюдением предусмотренного порядка. Жилищное законодательство не предусматривает возможности ограничения соглашением сторон права пользования жилым помещением по договору социального найма вселенного члена семьи нанимателя.

Временные жильцы. Наниматель жилого помещения по договору социального найма и проживающие совместно с ним члены его семьи по взаимному согласию и с предварительным уведомлением наймодателя вправе разрешить безвозмездное проживание в занимаемом ими жилом помещении по договору социального найма другим гражданам в качестве временно проживающих – временным жильцам (ст. 80).

Наймодатель вправе запретить проживание временных жильцов в случае, если после их вселения общая площадь соответствующего жилого помещения на каждого проживающего составит для отдельной квартиры менее учетной нормы, а для коммунальной квартиры – менее нормы предоставления.

Временные жильцы *не обладают самостоятельным правом пользования жилым помещением*. Ответственность за их действия перед наймодателем несет наниматель.

Срок проживания временных жильцов не может превышать шесть месяцев подряд. Временные жильцы обязаны освободить помещение по истечении согласованного с ними срока проживания, а в случае, если срок не согласован, не позднее чем через семь дней со дня предъявления требования нанимателем или членом его семьи.

В случае прекращения договора социального найма, а также в случае отказа временных жильцов освободить жилое помещение временные жильцы подлежат выселению в судебном порядке без предоставления другого жилого помещения.

Интересным является вопрос о *соотношении правового статуса временного жильца и ссудополучателя* по договору безвозмездного пользования жилым помещением.

Так, до внесения изменений в жилищное законодательство в части предоставления жилых помещений по договору найма жилого помещения жилищного фонда социального использования вопрос о соотношении правового статуса временных жильцов и ссудополучателей практически не ставился, временные жильцы традиционно приравнивались к ссудополучателям по договору безвозмездного пользования (гл. 36 ГК РФ). В доктрине соглашение о вселении временных жильцов в качестве разновидности договора ссуда рассматривали Л. Ю. Михеева²²⁰, Е. А. Солопова²²¹, другие ученые.

На сегодняшний день анализ положений ЖК РФ позволяет сделать обратный вывод.

Так, согласно ст. ст. 67, 80 ЖК РФ наниматель жилого помещения по договору социального найма имеет право в установленном порядке разрешать безвозмездное проживание в жилом помещении временных жильцов.

В ч. 1 ст. 91.7 ЖК РФ указано, что «стороны договора найма жилого помещения жилищного фонда социального использования имеют права и обязанности, предусмотренные <...> статьями 70, 71 и 80 настоящего Кодекса». Одновременно в ч. 3 ст. 91.7 ЖК РФ установлен запрет на передачу нанимателем предоставленного ему жилого помещения или его части по договору безвозмездного пользования. Нарушение указанного запрета является основанием для расторжения договора найма в судебном порядке по требованию наймодателя (ст. 91.10 ЖК РФ).

Таким образом, системный анализ положений ст. ст. 80, 91.7, 91.10 ЖК РФ позволяет говорить о *разном правовом статусе временных жильцов*, с одной стороны, *и ссудополучателей*, с другой. Такая позиция поддерживается и некоторыми учеными, к примеру, Д. А. Формакидов полагает, что соглашение о вселении временных жильцов носит самостоятельный характер и его следует отграничивать от договора ссуды, следовательно, следует разграничивать и правовой статус участников соответствующих отношений²²².

²²⁰ Михеева Л. Ю. Система прав граждан на жилые помещения в свете реформы жилищного законодательства. Доступ из справочно-правовой системы «КонсультантПлюс».

²²¹ Постатейный комментарий к Жилищному кодексу Российской Федерации / В. В. Андропов, Е. С. Гетман, Б. М. Гонгалов и др. ; под ред. П. В. Крашенинникова. Москва : Статут, 2012. Доступ из справочно-правовой системы «КонсультантПлюс».

²²² Формакидов Д. А. Временные жильцы как особые субъекты жилищных правоотношений // Семейное и жилищное право. 2017. № 1. Доступ из справочно-правовой системы «КонсультантПлюс».

Решение поставленного вопроса представляется весьма перспективным, а его адекватное разрешение будет способствовать правильному разрешению жилищных споров. В связи с этим интересно замечание Е. С. Пальцевой о том, что трудность в разграничении правового статуса членов семьи собственника и ссудополучателей обусловлена тем, что «в основе тех и других отношений лежит <...> факт вселения по воле собственника в жилое помещение третьего лица»²²³. Указанное замечание справедливо и по отношению к рассматриваемому нами вопросу.

Временные жильцы – это граждане, безвозмездно и временно проживающие в жилом помещении с согласия иных лиц и не приобретающие на соответствующее жилое помещение самостоятельного права пользования.

Временные жильцы могут быть вселены нанимателями по договорам социального найма или найма жилого помещения жилищного фонда социального использования, коммерческого найма жилого помещения, а также членами жилищных и жилищно-строительных кооперативов. В доктрине признается возможность такого заселения и за собственниками жилых помещений индивидуального жилищного фонда с той лишь особенностью, что таким отношениям присуща большая диспозитивность, что проявляется, к примеру, в отсутствии законодательного ограничения возможного срока проживания²²⁴.

Для вселения временного жильца требуется согласие собственника, нанимателя жилого помещения или члена кооператива и проживающих с ними членов семьи, а также предварительное уведомление наймодателя (кооператива) о таком вселении. Отказ наймодателя (кооператива) на вселение временного жильца может быть обусловлен только недостаточностью свободной площади, определяемой путем сопоставления общей площади жилого помещения на каждого проживающего в нем и установленной в конкретном муниципальном образовании учетной нормы (для коммунальной квартиры – нормы предоставления).

Временные жильцы вправе безвозмездно пользоваться жилым помещением в течение согласованного с собственником, нанимателем или членом кооператива срока; если временный жилец вселяется не собственником, а субъектом «производных» жилищных отношений, срок его проживания не может превышать шести месяцев подряд. Толкование положений жилищного законодательства позволяет предположить, что временный жилец обладает также правом

²²³ Пальцева Е. С. Член семьи собственника или ссудополучатель: влияние правового статуса на объем жилищных прав гражданина // Семейное и жилищное право. 2020. № 4. Доступ из справочно-правовой системы «КонсультантПлюс».

²²⁴ Формакидов Д. А. Временные жильцы как особые субъекты жилищных правоотношений...

пользования общим имуществом в многоквартирном доме, придомовым земельным участком и правом вселения в занимаемое им жилое помещение своих несовершеннолетних детей.

К обязанностям временных жильцов следует отнести обязанность по использованию жилого помещения строго по назначению, соблюдению прав лиц, в нем проживающих, соседей, проч. Многими учеными высказывается позиция, согласно которой к обязанностям временного жильца относится и обязанность по внесению платы за коммунальные услуги. Уважая все имеющиеся в доктрине по данному вопросу подходы, выскажем свое мнение. На наш взгляд, обязанность по внесению платы за коммунальные услуги, предоставляемые временным жильцам, может быть возложена на временного жильца условиями соглашения между ним и лицом, предоставившим ему жилое помещение (наниматель, собственник, проч.). Если такого соглашения нет или его условиями обязанность по внесению такой платы не возложена на жильца, обязанность и ответственность в случае ее неисполнения несет сам наниматель жилого помещения или иное лицо, обладающее самостоятельным правом на проживание в этом жилом помещении (ч. 12 ст. 155 ЖК РФ).

Особенностью правового статуса временного жильца является *отсутствие самостоятельной жилищно-правовой ответственности* (ч. 3 ст. 80 ЖК РФ), за исключением выселения. Сразу оговоримся, считать выселение мерой ответственности во всех случаях ошибочно, поскольку зачастую закон не ставит возможность выселения в зависимость от наличия или отсутствия вины в поведении жильца и преследует в качестве приоритетной цели обеспечение гарантий прав «основного» пользователя жильем, субъекта так называемых «первичных» жилищно-правовых отношений и членов его семьи.

Е. Е. Богданова в качестве особенности правового положения временных жильцов справедливо называет их обязанность освободить жилое помещение по истечении согласованного с ними срока проживания либо, если такой срок не согласован, не позднее чем через семь дней со дня предъявления соответствующего требования нанимателем или совместно проживающим с ним членом его семьи²²⁵. Полагаем возможным говорить и об обязанности временного жильца освободить занимаемое жилое помещение в случае неисполнения требования собственника или иного лица, его вселившего, о необходимости устранения таких нарушений как использование помещения не по назначению (к примеру,

²²⁵ Богданова Е. Е. Особенности защиты гражданских прав при добросовестном оспаривании // Актуальные проблемы российского права. 2017. № 12. Доступ из справочно-правовой системы «КонсультантПлюс».

складирование и производство товаров, разведение сельскохозяйственных животных), нарушение прав соседей, проч. В перечисленных случаях отпадает необходимость ожидать истечения ранее оговоренного срока проживания жильца или недельного срока уведомления.

Таким образом, правовой статус временных жильцов характеризуется не самостоятельным, производным характером и низким уровнем правовых гарантий, что особенно ярко выражается в основаниях и процедуре их выселения из занимаемого жилого помещения. Основанием для возникновения статуса временного жильца является соглашение между собственником, нанимателем или членом кооператива, с одной стороны, и временным жильцом, с другой, о временном безвозмездном проживании не в качестве члена семьи. Указанное соглашение в большинстве случаев заключается в устной форме посредством совершения конклюдентных действий (фактическое заселение лица в жилое помещение).

В свою очередь, *ссудополучатель* – сторона договора безвозмездного пользования, которое получит (получает) от другого лица (ссудодателя) вещь в безвозмездное временное пользование и обязуется вернуть ее в том состоянии, в каком она получена, с учетом нормального износа или в состоянии, обусловленном договором (п. 1 ст. 689 ГК РФ).

Ссудополучатель жилого помещения обладает *самостоятельным субъективным правом пользования жилым помещением* в течение оговоренного сторонами срока. Кроме того, ссудополучатель вправе в случае непередачи ссудодателем жилого помещения потребовать расторжения договора безвозмездного пользования и возмещения понесенного им реального ущерба, например, убытков, связанных с необходимостью заключения договора коммерческого найма иного жилого помещения или договора оказания гостиничных услуг (ст. 692 ЖК РФ). Аналогичные правомочия предоставлены ссудополучателю и в случае обнаружения недостатков жилого помещения, которые ссудодатель умышленно или по грубой неосторожности не оговорил при заключении договора, а также в случае неисполнения ссудодателем обязанности по предупреждению о всех правах третьих лиц на жилое помещение (ст. 693, ст. 694 ГК РФ).

Правовой статус ссудополучателя характеризуется наличием особых, отличных от общих для всех субъектов пользования жилыми помещениями, обязанностей, в частности, обязанность поддерживать жилое помещение, полученное в безвозмездное пользование, в исправном состоянии, включая осуществление текущего и капитального ремонта, обязанность нести все расходы на его содержание, если иное не предусмотрено договором безвозмездного пользования

(ст. 695 ГК РФ). Следовательно, если иное не оговорено сторонами, ссудополучатель обязан вносить взносы на капитальный ремонт жилого помещения в многоквартирном доме, вносить плату по договору на оказание услуг по обращению с твердыми коммунальными расходами, плату за коммунальные услуги, нести иные обязанности. Кроме того, в некоторых случаях на ссудополучателя возлагается и риск случайной гибели или случайного повреждения жилого помещения, к примеру, в случае, если ссудополучатель вселил в жилое помещение третье лицо без согласия ссудодателя, а в последующем помещение было уничтожено в результате пожара (ст. 696 ГК РФ).

Следует отметить и то, что ссудополучатель вправе требовать досрочного расторжения договора безвозмездного пользования по некоторым, указанным в законе, основаниям (ст. 698 ГК РФ). Допустим и односторонний отказ любой из сторон договора ссуды независимо от причин такого отказа при условии заблаговременного извещения контрагента (ст. 699 ГК РФ).

Таким образом, правовой статус ссудополучателя по сравнению со статусом временного жильца характеризуется повышенным уровнем правовых гарантий. Право пользования ссудополучателя является самостоятельным и не зависит от судьбы субъективного права лица, вселившего его в жилое помещение.

С учетом сказанного, считаем возможным сделать следующие выводы. Временные жильцы и ссудополучатели относятся к разным категориям субъектов жилищно-правовых отношений, а их правовой статус характеризуется различным уровнем правовых гарантий. Как верно отмечено Е.М. Крюковой, «права ссудополучателя в большей мере гарантированы, чем права временного жильца»²²⁶. Изложенное выражается в основаниях и процедурах выселения названных лиц, предоставляемых им законодателем способах защиты в случае отказа собственника, нанимателя или иного лица от предоставления жилого помещения или несоответствия последнего предъявляемым к жилым помещениям требованиям, проч.

Особо следует выделить производный характер правомочий временного жильца и, напротив, самостоятельный характер права пользования жильем ссудополучателя. Так, право пользования временного жильца носит производный от прав иного лица (нанимателя, собственника, члена кооператива) характер, то есть в случае прекращения прав последних на жилое помещение право пользования временного жильца также прекращается. Напротив, право пользования

²²⁶ Крюкова Е. С. К вопросу о правах временных жильцов // Семейное и жилищное право. 2006. № 4. Доступ из справочно-правовой системы «КонсультантПлюс».

жилым помещением ссудополучателя носит самостоятельный характер, а в случае отчуждения или передачи жилого помещения третьему лицу права ссудополучателя сохраняются (ст. 700 ГК РФ). Сохранение прав ссудополучателя предусмотрено и на случай смерти гражданина-ссудодателя, реорганизации или ликвидации юридического лица-ссудодателя. Иными словами, указанные права имеют некоторые свойства вещного права, а именно – свойство следования.

Перечисленные отличия находят объяснение с точки зрения экономического подхода к праву. Действительно, особенностью положения временного жильца является отсутствие самостоятельной жилищно-правовой ответственности, минимальный перечень возлагаемых на него обязанностей, носящих общий, универсальный характер для всех субъектов пользования жилыми помещениями без исключения (обязанность пользования жилым помещением по назначению, то есть для проживания граждан, за некоторыми легально допустимыми исключениями, обязанность не нарушать права и законные интересы соседей, не допускать порчи имущества, проч.). Отсутствие какого-либо правового или экономического бремени на стороне временного жильца при одновременном получении им блага в виде предоставления ему возможности безвозмездного проживания в жилом помещении объясняет минимальный характер предоставляемых ему правовых гарантий. Участие в таких отношениях выгодно, по существу, только самому временному жильцу; со стороны иного лица (собственника, нанимателя, члена кооператива) это обусловлено, как правило, нравственными причинами (дружеские отношения, чувство сострадания, др.).

Иная ситуация характерна для отношений ссуды. Несмотря на безвозмездный характер договора, с точки зрения экономического анализа обе его стороны получают известный положительный результат. Для ссудополучателя он выражается в возможности безвозмездного пользования жилым помещением, для ссудодателя – в освобождении себя от бремени собственника в части его поддержания в исправном состоянии, осуществления текущего и капитального ремонта, и, как справедливо указывается в доктрине, «в обеспечении действительной гарантии сохранности своего дома и находящегося в нем имущества»²²⁷. Изложенное объясняет и наличие более высоких гарантий для ссудополучателя по сравнению со статусом временного жильца.

Расторжение и прекращение договора социального найма жилого помещения. Как известно, понятия расторжения и прекращения договора не явля-

²²⁷ Макаров Г. П. Законодательство о безвозмездном пользовании жилыми помещениями (комментарий) // Гражданин и право. 2009. № 4. С. 16.

ются тождественными. Во-первых, расторжение договора предполагает активное волеизъявление обеих или одной стороны договора, направленное на прекращение сложившихся правоотношений. Во-вторых, договорные правоотношения могут прекратиться не только в связи с расторжением договора, но и в силу объективных обстоятельств, не зависящих от воли сторон, например, в связи с утратой жилого помещения или смертью одиноко проживающего нанимателя.

Договор социального найма жилого помещения прекращается (см. Приложение 1):

- 1) в связи с утратой (разрушением) жилого помещения;
- 2) в связи со смертью одиноко проживавшего нанимателя;
- 3) в связи с расторжением договора по инициативе нанимателя или наймодателя.

В свою очередь, расторжение допускается:

- 1) по инициативе нанимателя с согласия в письменной форме проживающих совместно с ним членов его семьи в любое время.

В случае выезда нанимателя и членов его семьи в другое место жительства также считается, что наниматель собственными конклюдентными действиями расторгнул договор найма;

- 2) по инициативе наймодателя в судебном порядке в случае не внесения нанимателем платы за жилое помещение и (или) коммунальные услуги в течение более шести месяцев;

разрушения или повреждения жилого помещения нанимателем или другими гражданами, за действия которых он отвечает;

систематического нарушения прав и законных интересов соседей, которое делает невозможным совместное проживание в одном жилом помещении;

использования жилого помещения не по назначению.

Расторжение договора социального найма влечет за собой необходимость освобождения жилого помещения нанимателем. В случае отказа нанимателя от добровольного выселения оно производится в судебном порядке.

В зависимости от оснований расторжения договора выселение может быть трех видов:

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

Расторжение договора социального найма жилого помещения и выселение из него граждан возможны только по установленным основаниям и в порядке, определенном ЖК РФ (ст. ст. 29, 83, 85–91 ЖК РФ). Применение положений ГК РФ к таким отношениям не допускается.

Выселение в связи с невозможностью использования жилого помещения по назначению. При выселении граждан в другое благоустроенное жилое помещение по основаниям, предусмотренным ст. ст. 86–88 ЖК РФ, то есть в связи с невозможностью использования помещения по назначению (снос; перевод в нежилое помещение; признание непригодности для проживания; невозможность сохранения помещения или недопустимое изменение его площади), предоставляемое по договору социального найма другое жилое помещение должно отвечать требованиям ст. 89 ЖК РФ:

должно быть *благоустроенным* применительно к условиям соответствующего населенного пункта (прежде всего учитывается уровень благоустроенности жилых помещений государственного и муниципального жилищных фондов);

должно быть *равнозначным* по общей площади ранее занимаемому жилому помещению;

должно отвечать установленным *требованиям* для жилого помещения;

должно находиться в *черте данного населенного пункта*.

При этом неблагоустроенность помещения, из которого выселяется гражданин, и (или) отсутствие в нем коммунальных удобств не являются основанием для предоставления ему жилого помещения, не отвечающего требованиям ст. 89 ЖК РФ.

Выселение в связи с невнесением платы за жилое помещение и коммунальные услуги. В случае, если наниматель и проживающие совместно с ним члены его семьи не вносят плату за жилое помещение и коммунальные услуги в течение более шести месяцев без *уважительных* причин (ст. 83, ст. 90 ЖК РФ), наймодатель вправе заявить в суд требование о расторжении договора социального найма и выселении нанимателя и членов его семьи из жилого помещения с предоставлением им другого жилого помещения.

Пленум Верховного Суда Российской Федерации отмечает, что при рассмотрении таких споров необходимо установить, *по каким причинам и в течение какого периода времени* нанимателем и членами его семьи (дееспособными или ограниченными судом в дееспособности) не исполнялась обязанность по оплате жилого помещения и коммунальных услуг²²⁸.

²²⁸ О некоторых вопросах, возникших в судебной практике при применении Жилищного кодекса Российской Федерации...

По смыслу ст. 83 и ст. 90 ЖК РФ обстоятельством, имеющим юридическое значение, является невнесение нанимателем и членами его семьи названных платежей *непрерывно* более чем шесть месяцев *подряд*.

К *уважительным причинам* невнесения нанимателем и членами его семьи платы за жилое помещение и коммунальные услуги судом могут быть, например, отнесены: длительные задержки выплаты заработной платы, пенсии; тяжелое материальное положение нанимателя и дееспособных членов его семьи в связи с утратой ими работы и невозможностью трудоустройства, несмотря на предпринимаемые ими меры; болезнь нанимателя и (или) членов его семьи; наличие в составе семьи инвалидов, несовершеннолетних детей и др. Заявленный иск не может быть удовлетворен, если суд придет к выводу об *уважительности* причин невнесения платы нанимателем и членами его семьи за жилое помещение и коммунальные услуги более чем шесть месяцев *подряд*.

Предоставляемое другое жилое помещение должно быть изолированным, пригодным для постоянного проживания (часть 2 статьи 15 ЖК РФ), быть по размеру не менее 6 квадратных метров жилой площади на одного человека (статьи 90 и 105 ЖК РФ), располагаться в том же населенном пункте и относиться к жилищному фонду социального использования.

Приведем пример.

Администрация города Тюмени обратились в суд с иском к С.Г., С.В. о расторжении договора социального найма и выселении с предоставлением другого жилого помещения. Требования мотивированы тем, что ответчики – мать С.Г. и сын С.В. проживают в трехкомнатной коммунальной квартире муниципального жилищного фонда на условиях договора социального найма. Наниматели имеют задолженность по оплате жилищно-коммунальных услуг в размере 47 744 рубля 36 копеек. Требование истца о необходимости погашения существующей задолженности оставлено ими без внимания. Судом требования удовлетворены.

В кассационном представлении прокурор просит решение суда отменить и направить дело на новое рассмотрение в связи со следующим.

Суд выяснил, имеются ли *уважительные причины* невнесения нанимателем и членами его семьи платы за жилое помещение и коммунальные услуги, кроме того, выселение ответчиков в одно помещение ставит под угрозу здоровье матери, т. к. сын страдает открытой формой туберкулеза. Суд не дал оценку тому обстоятельству, что наниматель спорного жилого помещения является пенсионером, а проживающий вместе с ней в отдельной комнате сын – инвалидом, то есть относятся к незащищенным слоям населения. Рассматривая спор, суд не

установил, проживают ли фактически ответчики в спорном помещении, так как по имеющимся у прокурора сведениям в данном доме никто не живет, в нем отсутствуют окна. В этой связи вызывает сомнение факт извещения ответчиков о времени и месте судебного разбирательства²²⁹.

Выселение в связи использованием жилого помещения не по назначению, систематическим нарушением прав и законных интересов соседей или бесхозяйственным обращением с жилым помещением. В соответствии с ч. 1 ст. 91 ЖК РФ наниматель и (или) проживающие совместно с ним члены его семьи могут быть выселены из жилого помещения по требованию наймодателя или других заинтересованных лиц в судебном порядке без предоставления другого жилого помещения в случаях, если они используют жилое помещение не по назначению, систематически нарушают права и законные интересы соседей или бесхозяйственно обращаются с жилым помещением, допуская его разрушение.

К *заинтересованным лицам, имеющим право обратиться в суд с требованием о выселении*, относятся лица, чьи права нарушаются неправомерными действиями нанимателя и (или) проживающих совместно с ним членов его семьи (например, соседи по дому, коммунальной квартире). Обратиться в суд с иском о выселении вправе также органы государственной жилищной инспекции, осуществляющие контроль за соблюдением правил пользования жилыми помещениями.

Разрешая дела о выселении граждан без предоставления другого жилого помещения, суды должны исходить из того, что такое выселение является *крайней мерой ответственности* и возможно лишь при установлении факта систематичности противоправных виновных действий со стороны нанимателя и (или) членов его семьи, которые, несмотря на *предупреждение* наймодателя в любой форме (устной или письменной) о необходимости устранить допущенные нарушения, эти нарушения не устранили.

Под *использованием жилого помещения не по назначению* следует понимать использование жилого помещения не для проживания граждан, а для иных целей (например, использование его для офисов, складов, размещения промышленных производств, содержания и разведения животных), то есть фактическое превращение жилого помещения в нежилое.

В то же время необходимо учитывать, что законом (часть 2 статьи 17 ЖК РФ) допускается использование жилого помещения для осуществления профессиональной деятельности (например, научной, творческой, адвокатской и

²²⁹ Кассационное определение Тюменского областного суда от 19 октября 2011 г. по делу № 33-5285/2011. Доступ из справочно-правовой системы «КонсультантПлюс».

др.) или индивидуальной предпринимательской деятельности без перевода его в нежилое гражданами, проживающими в нем на законных основаниях (в том числе по договору социального найма), но при условии, что это не нарушает права и законные интересы других граждан, а также требования, которым должно отвечать жилое помещение (пожарной безопасности, санитарно-гигиенические и др.).

К *систематическому нарушению прав и законных интересов соседей* следует отнести их неоднократные, постоянно повторяющиеся действия по пользованию жилым помещением без соблюдения прав и законных интересов проживающих в этом жилом помещении или доме граждан, без соблюдения требований пожарной безопасности, санитарно-гигиенических, экологических и иных требований законодательства, правил пользования жилыми помещениями (например, прослушивание музыки в ночное время с превышением допустимой громкости; производство ремонтных работ, повлекших нарушение покоя граждан и тишины в ночное время; нарушение правил содержания домашних животных).

Под *систематическим бесхозяйственным обращением с жилым помещением, ведущим к его разрушению*, следует понимать целенаправленные постоянного характера действия нанимателя и (или) членов его семьи, влекущие повреждение либо уничтожение структурных элементов квартиры (окон, дверей, пола, стен, санитарно-технического оборудования и т. п.).

Принимая во внимание, что наймодатель вправе назначить нанимателю и членам его семьи *разумный срок для устранения* допущенного их действиями разрушения жилого помещения, суду при рассмотрении дела о выселении необходимо проверить, назначался ли такой срок наймодателем и были ли предприняты нанимателем и членами его семьи какие-либо меры для устранения этих нарушений.

Выселение в связи с невозможностью совместного проживания граждан, лишенных родительских прав, с детьми, в отношении которых они лишены родительских прав. По делам о выселении из жилого помещения граждан, лишенных родительских прав, без предоставления им другого жилого помещения (ч. 2 ст. 91 ЖК РФ) необходимо иметь в виду, что иск о выселении подлежит удовлетворению, если в ходе судебного разбирательства суд придет к выводу о *невозможности совместного проживания* этих граждан с детьми, в отношении которых они лишены прав.

С таким иском могут обратиться: органы опеки и попечительства, опекун (попечитель) или приемный родитель ребенка, прокурор, а также родитель, не лишенный родительских прав.

При этом самого по себе факта лишения родительских прав для удовлетворения требования о выселении недостаточно.

Приведем пример.

Департамент образования администрации города Сарова обратился в суд в интересах несовершеннолетней А. с иском к К. о признании невозможным совместного с несовершеннолетней проживания и выселении.

К. является матерью несовершеннолетней А. Решением суда К. была лишена родительских прав. Опекунем несовершеннолетней является ее бабушка Т. Постановлением администрации за несовершеннолетней подопечной сохранено право пользования муниципальным жилым помещением, нанимателем которого в соответствии с договором социального найма является Т. В указанном жилом помещении вместе с несовершеннолетней проживают ее бабушка Т., дедушка и лишенная родительских прав К.

Департамент полагает, что совместное проживание несовершеннолетней с матерью К. невозможно, поскольку это противоречит интересам ребенка, ответчик оказывает отрицательное влияние на физическое и психическое развитие ребенка, проживание в квартире К. лишает несовершеннолетнюю А. возможности жить и воспитываться в семье попечителя.

Решением суда в удовлетворении исковых требований отказано, судом вышестоящей инстанции решение оставлено в силе.

Так, судами установлено, что К. не нарушает права и законные интересы несовершеннолетней А., фактов аморального, противоправного поведения К., связанных с взаимоотношениями с несовершеннолетней, фактов злоупотребления последней спиртными напитками, уничтожения спорного жилого помещения, приведения его в состояние, непригодное для проживания, не установлено. Иного постоянного места жительства ответчик не имеет.

Из акта обследования жилищно-бытовых условий проживания несовершеннолетней А. следует, что указанное жилое помещение представляет собой трехкомнатную муниципальную квартиру общей площадью 66,2 квадратных метра, комнаты изолированные. А. занимает отдельную комнату, в которой есть все необходимое для жизни и развития. Жилищно-бытовые условия квартиры удовлетворительные, есть вся необходимая бытовая техника и утварь. В жилом помещении созданы все условия для жизни и развития несовершеннолетней. Сам

по себе факт лишения родительских прав не является безусловным основанием для прекращения права пользования единственным для ответчика жильем²³⁰.

Для удовлетворения требований о выселении из жилого помещения граждан, лишенных родительских прав, необходимо доказать **невозможность совместного проживания** этих граждан с детьми, в отношении которых они лишены прав. Доказательством такой невозможности может быть аморальное или противоправное поведение гражданина, факты распития спиртных напитков в присутствии несовершеннолетнего, уничтожения занимаемого жилого помещения, приведения его в состояние, непригодное для проживания, постоянного присутствия посторонних лиц в жилом помещении, скандалы, драки²³¹ и т. п.

Временное и постоянное отсутствие нанимателя жилого помещения по договору социального найма и членов его семьи. При *временном отсутствии* нанимателя жилого помещения и (или) членов его семьи, включая бывших членов семьи, за ними сохраняются все права и обязанности по договору социального найма жилого помещения (ст. 71 ЖК РФ).

Если отсутствие в жилом помещении указанных лиц **не носит временного характера**, то заинтересованные лица (наймодатель, наниматель, члены семьи нанимателя) вправе потребовать в судебном порядке признания их утратившими право на жилое помещение на основании ч.3 ст. 83 ЖК РФ в связи с выездом в другое место жительства и расторжения тем самым договора социального найма.

При разрешении соответствующих споров надлежит выяснять, в частности:

по какой причине и как долго ответчик отсутствует в жилом помещении;

носит ли его выезд из жилого помещения вынужденный (конфликтные отношения в семье, расторжение брака) или добровольный характер;

носит ли его выезд из жилого помещения временный (работа, обучение, лечение и т. п.) или постоянный (вывез свои вещи, переехал в другой населенный пункт, вступил в новый брак и проживает с новой семьей в другом жилом помещении и т. п.) характер;

не чинились ли ему препятствия в пользовании жилым помещением со стороны других лиц, проживающих в нем;

приобрел ли ответчик право пользования другим жилым помещением в новом месте жительства;

²³⁰ Апелляционное определение Нижегородского областного суда от 19 декабря 2017 г. по делу № 33-15296/2017. Доступ из справочно-правовой системы «КонсультантПлюс».

²³¹ Апелляционное определение Московского областного суда от 07 августа 2012 г. по делу № 33-15729. Доступ из справочно-правовой системы «КонсультантПлюс».

исполняет ли он обязанности по договору по оплате жилого помещения и коммунальных услуг.

При этом отсутствие у гражданина, добровольно выехавшего из жилого помещения в другое место жительства, в новом месте жительства права пользования жилым помещением по договору социального найма или права собственности само по себе не может являться основанием для признания отсутствия этого гражданина в спорном жилом помещении временным. Намерение гражданина отказаться от пользования жилым помещением по договору социального найма может подтверждаться различными доказательствами.

ГЛАВА 5. ПРАВО ПОЛЬЗОВАНИЯ ЖИЛЫМ ПОМЕЩЕНИЕМ ПО ДОГОВОРУ НАЙМА СПЕЦИАЛИЗИРОВАННОГО ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ

§ 5.1. Общие положения о специализированном жилищном фонде

Общие положения о специализированном жилищном фонде. Согласно ст. 92 ЖК РФ к жилым помещениям специализированного жилищного фонда (далее – специализированные жилые помещения) относятся:

- 1) служебные жилые помещения;
- 2) жилые помещения в общежитиях;
- 3) жилые помещения маневренного фонда;
- 4) жилые помещения в домах системы социального обслуживания граждан;
- 5) жилые помещения фонда для временного поселения вынужденных переселенцев;
- 6) жилые помещения фонда для временного поселения лиц, признанных беженцами;
- 7) жилые помещения для социальной защиты отдельных категорий граждан;
- 8) жилые помещения для детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, лиц из числа детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей.

Верно отмечается, что «если помещения социального использования предназначены для постоянного проживания граждан, то специализированные жилые помещения призваны закрыть потребность во временном жилье»²³², вызванную зачастую обстоятельствами, не зависящими от воли сторон.

В качестве таковых используются жилые помещения государственного и муниципального жилищных фондов. Имеет существенное значение формальный признак – отнесение конкретного жилого помещения к специализированному

²³² Пурге А. Р. Проблемы развития правового режима специализированных жилых помещений как жилищного фонда публичных правоотношений // Современный юрист. 2024. № 2. Доступ из справочно-правовой системы «КонсультантПлюс».

фонду по акту органа, осуществляющего управление государственным или муниципальным жилищным фондом²³³.

Отнесение жилых помещений к специализированному жилищному фонду не допускается, если они заняты по договорам социального найма, найма жилого помещения, находящегося в государственной или муниципальной собственности жилищного фонда коммерческого использования, аренды, а также если имеют обременения прав на это имущество. Жилые помещения, отнесенные к специализированному жилищному фонду, должны быть пригодными для постоянного проживания граждан, быть благоустроенными применительно к условиям соответствующего населенного пункта.

Специализированные жилые помещения не подлежат отчуждению, передаче в аренду, внаем, за исключением передачи таких помещений по договорам найма, предусмотренным ст. 92 ЖК РФ.

Общие положения о договоре найма специализированного жилого помещения. Специализированные жилые помещения предоставляются на основании решений собственников таких помещений (действующих от их имени уполномоченных органов государственной власти или уполномоченных органов местного самоуправления) или уполномоченных ими лиц по договорам найма специализированных жилых помещений, за исключением жилых помещений для социальной защиты отдельных категорий граждан, которые предоставляются по договорам безвозмездного пользования.

Условиями предоставления специализированного жилья является:

- 1) необеспеченность граждан жильем (нуждаемость), в ряде случаев – отсутствие жилого помещения в населенном пункте по месту работы или обучения;
- 2) наличие иных оснований, предусмотренных для каждого вида специализированного жилья (наличие трудовых отношений, обучение, избрание на должность, необходимость проведения реконструкции дома, признание жилья непригодным для проживания и т. д.).

По договору найма специализированного жилого помещения одна сторона – собственник специализированного жилого помещения (действующий от его имени уполномоченный орган государственной власти или уполномоченный орган местного самоуправления) или уполномоченное им лицо (наймодатель) обязуется передать другой стороне – гражданину (нанимателю) жилое помещение

²³³ Правила отнесения жилого помещения к специализированному жилищному фонду и типовых договоров найма специализированных жилых помещений : утверждены постановлением Правительства Российской Федерации от 26 января 2006 г. № 42 : редакция от 18 июля 2016 г. Доступ из справочно-правовой системы «КонсультантПлюс».

за плату во владение и пользование для временного проживания в нем. В договоре определяются предмет договора, права и обязанности сторон по пользованию специализированным жилым помещением.

Наниматель специализированного жилого помещения не вправе осуществлять обмен занимаемого жилого помещения, а также передавать его в поднаем. В случае проживания членов семьи нанимателя они должны быть указаны в договоре.

Договор найма специализированного жилого помещения заключается в письменной форме и должен соответствовать Типовым договорам, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации²³⁴.

Договор может быть расторгнут в любое время по соглашению сторон.

Наниматель специализированного жилого помещения в любое время может расторгнуть договор найма специализированного жилого помещения.

Договор найма специализированного жилого помещения может быть расторгнут в судебном порядке по требованию наймодателя при неисполнении нанимателем и проживающими совместно с ним членами его семьи обязательств по договору найма специализированного жилого помещения; конкретные основания будут рассмотрены далее применительно к каждому виду специализированного жилья.

Прекращение договора найма специализированного жилого помещения происходит в связи с утратой (разрушением) такого помещения или по иным основаниям, предусмотренным ЖК РФ. При этом переход права собственности на служебное жилое помещение или жилое помещение в общежитии, а также передача такого жилого помещения в хозяйственное ведение или оперативное управление другому юридическому лицу влечет за собой прекращение договора найма такого жилого помещения, за исключением случаев, если новый собственник такого жилого помещения или юридическое лицо, которому передано такое жилое помещение, является стороной трудового договора с работником – нанимателем такого жилого помещения.

В случаях расторжения или прекращения договоров найма специализированных жилых помещений граждане должны освободить жилые помещения, которые они занимали. В случае отказа освободить такие жилые помещения граждане подлежат выселению в судебном порядке без предоставления другого жилья (отдельные исключения предусмотрены для служебного жилья, общежитий, а также в отношении жилья для детей-сирот и лиц из их числа).

²³⁴ Правила отнесения жилого помещения к специализированному жилищному фонду и типовых договоров найма специализированных жилых помещений...

Служебные помещения. Служебные жилые помещения предназначены для проживания граждан:

в связи с характером их трудовых отношений с органом государственной власти, органом местного самоуправления, государственным или муниципальным унитарным предприятием, государственным или муниципальным учреждением;

в связи с прохождением службы;

в связи с назначением на государственную должность Российской Федерации или государственную должность субъекта Российской Федерации;

в связи с избранием на выборные должности в органы государственной власти или органы местного самоуправления (ст. 93 ЖК РФ).

Служебные жилые помещения предоставляются гражданам в виде жилого дома, отдельной квартиры по договору найма служебного жилого помещения (ст. 104 ЖК РФ). К таковым не могут быть отнесены комнаты в квартирах, в которых проживает несколько нанимателей и (или) собственников жилых помещений.

Договор заключается на период трудовых отношений, прохождения службы либо нахождения на государственной должности Российской Федерации, государственной должности субъекта Российской Федерации или на выборной должности. Прекращение трудовых отношений либо пребывания на соответствующей должности, увольнение со службы является основанием прекращения договора.

Наниматель по указанному договору имеет право:

на использование жилого помещения для проживания, в том числе с членами семьи;

на пользование общим имуществом в многоквартирном доме;

на расторжение договора в любое время по своей инициативе;

на сохранение права пользования служебным жилым помещением при переходе права собственности на это помещение, а также на право хозяйственного ведения или оперативного управления в случае, если новый собственник жилого помещения или юридическое лицо, которому передано такое жилое помещение, является стороной трудового договора с работником-нанимателем.

Наниматель может иметь иные права, предусмотренные законодательством. При этом нанимателем не вправе осуществлять обмен жилого помещения, а также передавать его в поднаем.

Наниматель обязан:

использовать жилое помещение по назначению и в пределах, установленных ЖК РФ, обеспечивать его сохранность и надлежащее состояние;

проводить текущий ремонт жилого помещения;

своевременно вносить плату за жилое помещение и коммунальные услуги с момента заключения договора найма;

переселяться на время капитального ремонта жилого дома с членами семьи в другое жилое помещение, если ремонт не может быть произведен без выселения;

допускать в жилое помещение в заранее согласованное время представителя наймодателя для осмотра жилого помещения, выполнения необходимых работ;

при обнаружении неисправностей жилого помещения или оборудования, находящегося в нем, немедленно принимать возможные меры к их устранению и в случае необходимости сообщать о них наймодателю или в соответствующую эксплуатирующую либо управляющую организацию;

при освобождении жилого помещения сдать его в течение 3 дней наймодателю в надлежащем состоянии, оплатить стоимость не произведенного нанимателем и входящего в его обязанности текущего ремонта жилого помещения, а также погасить задолженность по оплате жилого помещения и коммунальных услуг;

при расторжении или прекращении договора найма освободить жилое помещение.

Наниматель несет иные обязанности, предусмотренные законодательством.

Права и обязанности наймодателя в основном корреспондирует правам и обязанностям нанимателя по договору. Отметим лишь, что на наймодателе, помимо прочего, лежит обязанность по внесению взносов на капитальный ремонт общего имущества многоквартирного дома, а также обязанность осуществлять капитальный ремонт самого жилого помещения.

Договор найма служебного жилого помещения может быть прекращен по объективным обстоятельствам, а также в связи с расторжением по соглашению сторон или по инициативе одной из них. Временное отсутствие нанимателя и членов его семьи не влечет расторжения договора.

Так, договор подлежит прекращению независимо от воли сторон в следующих случаях:

утрата (разрушение) жилого помещения;

смерть нанимателя;

истечение срока трудового договора;
окончание срока службы;
истечение срока пребывания на должности.

Расторжение договора по инициативе нанимателя или по соглашению сторон допустимо в любое время во внесудебном порядке.

В свою очередь, его расторжение по требованию наймодателя допускается только в судебном порядке и в следующих случаях:

невнесение нанимателем платы за жилое помещение и (или) коммунальные услуги в течение более 6 месяцев. Стоит обратить внимание на то, что уважительность невнесения платы принципиального значения в данном случае не имеет;

разрушение или повреждения жилого помещения нанимателем или членами его семьи;

систематическое нарушение прав и законных интересов соседей;

использование жилого помещения не по назначению.

Как указывалось ранее, в случае расторжения или прекращения договора в связи с истечением срока трудового договора, окончания срока службы, истечением срока пребывания на государственной, муниципальной или выборной должности наниматель и члены его семьи должны освободить жилое помещение. В случае отказа освободить жилое помещение граждане подлежат выселению без предоставления другого жилого помещения. Исключение из данного правила установлено ст. 103 ЖК РФ.

Так, не могут быть выселены из служебных жилых помещений без предоставления других жилых помещений не являющиеся нанимателями жилых помещений по договорам социального найма или членами семьи нанимателя жилого помещения по договору социального найма либо собственниками жилых помещений или членами семьи собственника жилого помещения и состоящие на учете в качестве нуждающихся в жилых помещениях:

1) члены семьи военнослужащих, должностных лиц, сотрудников органов внутренних дел, органов федеральной службы безопасности, таможенных органов Российской Федерации, органов государственной противопожарной службы, органов по контролю за оборотом наркотических средств и психотропных веществ, учреждений и органов уголовно-исполнительной системы, органов принудительного исполнения Российской Федерации, погибших (умерших) или пропавших без вести при исполнении обязанностей военной службы или служебных обязанностей;

2) пенсионеры по старости;

3) члены семьи работника, которому было предоставлено служебное жилое помещение или жилое помещение в общежитии и который умер;

4) инвалиды I или II групп, инвалидность которых наступила вследствие трудового увечья по вине работодателя, инвалиды I или II групп, инвалидность которых наступила вследствие профессионального заболевания в связи с исполнением трудовых обязанностей, инвалиды из числа военнослужащих, ставших инвалидами I или II групп вследствие ранения, контузии или увечья, полученных при исполнении обязанностей военной службы либо вследствие заболевания, связанного с исполнением обязанностей военной службы, семьи, имеющие в своем составе детей-инвалидов, инвалидов с детства.

Перечисленным лицам в случае их выселения из служебного жилья должны быть предоставлены другие жилые помещения в черте соответствующего населенного пункта.

Общежития. Под общежитиями понимаются специально построенные или переоборудованные для этих целей дома либо части домов, укомплектованные мебелью и другими необходимыми для проживания граждан предметами (ст. 93 ЖК РФ). Они предназначены для временного проживания граждан в период их работы, службы или обучения.

Жилое помещение в общежитии предоставляется по договору найма жилого помещения в общежитии из расчета не менее 6 квадратных метров жилой площади на 1 человека. Указанный договор имеет срочный и возмездный характер.

Права и обязанности сторон по договору найма жилого помещения в общежитии схожи с правами и обязанностями по договору найма служебного помещения. Одно из существенных отличий заключается в правовом статусе бывших членов семьи нанимателя: если по договору найма служебного помещения граждане, которые перестали быть членом семьи нанимателя, обязаны освободить жилое помещение и не вправе далее проживать в нем, то по договору найма жилого помещения в общежитии в случае дальнейшего проживания такого лица в помещении за ним сохраняются такие же права, какие имеют сам наниматель и члены его семьи. Указанное лицо самостоятельно отвечает по своим обязательствам, вытекающим из договора. В этой части прослеживается сходство с договором социального найма.

Основания расторжения и прекращения договора также в целом схожи с аналогичными основаниями по договору найма служебного помещения, однако имеются дополнительные основания для прекращения договора, не зависящие от

сторон и вытекающие из сущности рассматриваемых отношений, – истечение срока трудового договора, окончание срока службы или обучения.

Кроме того, следует помнить, что применительно к общежитию действуют правила, закрепленные в ст. 103 ЖК РФ и устанавливающие перечень граждан, которые не могут быть выселены без предоставления им замещающего жилья.

Нельзя затронуть и вопрос о так называемых *«бывших общежитиях»*, актуальность которого обусловлена как социально-экономическими факторами, в частности, социальной значимостью права на жилое помещение в публичном жилищном фонде, уязвимостью ряда категорий лиц, проживающих в такого рода жилых помещениях, так и относительно недавними изменениями законодательства. Так, с лета 2021 г. вступила в силу новая редакция ст. 7 Федерального закона от 29 декабря 2004 г. № 189-ФЗ Вводного закона, существенно образом изменившая подход к регулированию связанных с бывшими общежитиями отношений. Важно отметить, что исходя из ст. 5 Вводного закона его положения имеют ретроспективный характер.

Согласно ст. 7 Вводного закона в ранее действующей редакции к отношениям по пользованию жилыми помещениями, которые находились в жилых домах, принадлежавших государственным или муниципальным предприятиям и учреждениям и использовавшихся в качестве общежитий, и переданы в ведение органов местного самоуправления, вне зависимости от даты передачи этих помещений и даты их предоставления гражданам применяются нормы ЖК РФ о договоре социального найма. Данной нормой напрямую был установлен режим только переданных общежитий: лица, проживающие в них, приобретали статус нанимателей по договору социального найма и, соответственно, право на их бесплатную приватизацию. Подобная трансформация правового режима жилых помещений из фонда специализированного найма в фонд социального использования не ставилась в зависимость от решений и действий органов местного самоуправления и происходила в силу прямого указания закона.

Правовой режим бывших ведомственных общежитий, не переданных в муниципальную собственность, не был урегулирован, на наш взгляд, ввиду законодательного запрета на их появление. Так, в соответствии со ст. 18 Закона Российской Федерации от 4 июля 1991 г. № 1541-1 «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации» при переходе государственных или муниципальных предприятий, учреждений в иную форму собственности либо при их ликвидации жилищный фонд, находящийся в хозяйственном ведении предприятий или оперативном управлении учреждений, должен быть передан в хозяйственное веде-

ние или оперативное управление правопреемников этих предприятий, учреждений (если они определены) либо в ведение органов местного самоуправления с сохранением всех жилищных прав граждан. Постановлением Верховного Совета Российской Федерации о разграничении государственной собственности также предписывалось передать жилищный фонд в ведение органов местного самоуправления²³⁵. Прямой запрет на включение объектов жилищного фонда в состав приватизируемого имущества был установлен положениями и ранее действующего Указа Президента Российской Федерации²³⁶, а также ст. 30 Федерального закона от 21 декабря 2001 г. № 178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества»²³⁷. Таким образом, в соответствии с требованиями закона включение общежитий в состав приватизируемого предприятиями имущественного комплекса не допускалось. На сохранение за пользователями жилых помещений в бывших общежитиях статуса нанимателей по договору социального найма вне зависимости от перехода государственных и муниципальных предприятий в иную форму собственности либо их ликвидации указывал и Пленум Верховного Суда Российской Федерации²³⁸. Аналогичная позиция поддерживается и в научной литературе.

Несмотря на установленный запрет, на практике нередко допускались случаи безвозмездной передачи жилищного фонда в частную собственность организаций, что приводило к ухудшению положения проживающих в нем граждан. К примеру, на 2021 год общее количество домов, имеющих статус бывших ведомственных общежитий, находящихся в нарушение указанных выше требований закона в частной собственности, составляло более 200²³⁹. Для извлечения допол-

²³⁵ О разграничении государственной собственности в Российской Федерации на федеральную собственность, государственную собственность республик в составе Российской Федерации, краев, областей, автономной области, автономных округов, городов Москвы и Санкт-Петербурга и муниципальную собственность : постановление Верховного Совета Российской Федерации от 27 декабря 1991 г. № 3020-1. Доступ из справочно-правовой системы «КонсультантПлюс».

²³⁶ Об использовании объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения приватизируемых предприятий : указ Президента Российской Федерации от 10 января 1993 г. № 8. Доступ из справочно-правовой системы «КонсультантПлюс».

²³⁷ О приватизации государственного и муниципального имущества : Федеральный закон от 21 декабря 2001 г. № 178-ФЗ . Доступ из справочно-правовой системы «КонсультантПлюс».

²³⁸ О некоторых вопросах применения судами Закона Российской Федерации «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации» : постановление Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 24 августа 1993 г. № 8. Доступ из справочно-правовой системы «КонсультантПлюс».

²³⁹ Пояснительная записка к проекту Федерального закона «О внесении изменений в Федеральный закон «О введении в действие части второй Гражданского кодекса Российской Федерации» и статью 7 Федерального закона «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации». Доступ из справочно-правовой системы «КонсультантПлюс».

нительных доходов собственники таких общежитий устанавливают для проживающих в них граждан коммерческие тарифы по коммунальным услугам и высокий размер платы за пользование жильем²⁴⁰.

Для обеспечения жилищных прав указанных лиц практикой былработан ряд способов защиты, как то: предъявление в суд требований о признании договора приватизации ничтожным и применении его последствий (указанный способ малоэффективен ввиду действия сроков давности), требований об обязанности органов местного самоуправления принять общежитие в свою собственность (его эффективность снижена в связи с необходимостью доказывания факта бездействия со стороны органов власти, а также необходимостью предъявления такого требования юридическим лицом, ставшим в процессе незаконной приватизации жилищного фонда его собственником, которое, очевидно, в этом может быть не заинтересовано). Наконец, одним из наиболее эффективных способов защиты жилищных прав граждан-пользователей в жилых помещениях бывших общежитий являлось предъявление исков о признании права собственности на жилое помещение в порядке приватизации, срок давности на которые не распространялся.

В свете сказанного интерес представляет позиция Конституционного Суда Российской Федерации, высказанная в декабре 2021 г. в связи с рассмотрением жалобы общества с ограниченной ответственностью, ставшего в 1991 г. собственником бывшего ведомственного общежития. Как следует из фактуры дела, решением суда удовлетворены требования гражданки о признании за ней права собственности на занимаемое в указанном общежитии жилое помещение, при том что ранее иным решением суда в оспаривании договора купли-продажи общежития отказано ввиду пропуска срока исковой давности. По мнению органа конституционного контроля, запрет на включение общежитий в состав приватизируемого имущественного комплекса предприятий соответствует требованиям Конституции Российской Федерации²⁴¹.

К сожалению, законодателем существование данного способа защиты прав граждан и весьма распространенное и успешное его использование остались не-

²⁴⁰ Бобров Е. А. Государственные бывшие ведомственные общежития следует перевести в жилищный фонд социального использования наряду с муниципальными // Семейное и жилищное право. 2017. № 4. Доступ из справочно-правовой системы «КонсультантПлюс».

²⁴¹ Об отказе в принятии к рассмотрению жалобы ООО «Петрозаводскстрой» на нарушение его конституционных прав статьей 4 Закона Российской Федерации «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации»: определение Конституционного Суда Российской Федерации от 28 декабря 2021 г. № 2895-О. Доступ из справочно-правовой системы «КонсультантПлюс».

замеченными. Так, согласно пояснительной записке к проекту федерального закона, внесшего в Вводный закон анализируемые нами изменения, поскольку приватизация общежитий помещений незаконна, а оспаривание ее результатов невозможно в силу исковой давности, разработчиками проекта предложено урегулировать соответствующие отношения нормами ГК РФ о договоре найма жилого помещения с одновременным применением норм о договоре социального найма в случаях, прямо предусмотренных законом²⁴². Так, отношения по пользованию указанными помещениями регулируются положениями гл. 35 ГК РФ, за исключением положения о срочном характере договора (ст. 682 ГК РФ) и вытекающих из него норм о государственной регистрации обременения права собственности на жилое помещение в виде найма (п. 2 ст. 674 ГК РФ), преимущественном праве нанимателя на заключение договора на новый срок (ст. 684 ГК РФ), а также обязанности нанимателя письменно предупреждать контрагента о расторжении договора за три месяца (ст. 687 ГК РФ). В указанной части отношения по пользованию помещениями в переданных общежитиях регулируются нормами жилищного законодательства, а именно о бессрочном характере договора социального найма (п. 2 ст. 60 ЖК РФ) и праве нанимателя расторгнуть договор в добровольном порядке посредством как письменного предупреждения, так и конклюдентных действий (п. 2 и 3 ст. 83 ЖК РФ). В части вопросов платы за жилое помещение и коммунальные услуги в целях недопущения злоупотреблений со стороны собственников бывших ведомственных общежитий также применяются нормы жилищного права.

Таким образом, в настоящее время законодателем сконструирован смешанный правовой режим жилых помещений в общежитиях, не переданных в ведение местных властей в нарушение требований закона, сочетающий в себе элементы договоров коммерческого найма жилого помещения и социального найма с превалированием первого.

По логике разработчиков законопроекта, внесенные изменения должны способствовать улучшению правового положения проживающих в переданных общежитиях граждан, поскольку свобода действий и принятия решений со стороны наймодателя существенно ограничена. Однако, на наш взгляд, внесенные изменения следует оценивать весьма сдержанно, ведь по существу они лега-

²⁴² Пояснительная записка к проекту Федерального закона «О внесении изменений в Федеральный закон «О введении в действие части второй Гражданского кодекса Российской Федерации» и статью 7 Федерального закона «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации».

лизуют ранее допущенные в процессе приватизации нарушения закона и не позволяют эффективно защищать нарушенные в процессе акционирования предприятий жилищные права граждан.

Более того, имеет место произвольная дифференциация граждан, проживающих в общежитиях, на две категории в зависимости от того, были ли соблюдены требования закона об их передаче в муниципальную собственность. Иными словами, правовое положение граждан поставлено в прямую зависимость от правомерности (неправомерности) действий государственных и муниципальных предприятий и учреждений в процессе приватизации и установленной формы собственности на жилые помещения (говоря шире, речь идет и действиях (бездействии) органов местного самоуправления, Росреестра и иных компетентных субъектов). Лица, предъявившие требования о признании за ними права собственности на занимаемое ими жилое помещение до лета 2021 г., оказались в более привилегированном положении, нежели те, кто этого не сделал по каким-либо причинам и в настоящее время уже утратил подобную возможность. Впрочем, исходя из материалов к законопроекту следует, что изложенное оценивалось его разработчиками позитивно как обеспечивающее баланс интересов участников регулируемых отношений²⁴³ и не допускающее излишнего вмешательства в частную собственность. Между тем, как верно отмечено Конституционным Судом Российской Федерации, любая дифференциация прав лиц, относящихся к одной категории, должна носить строго объективное и разумное оправдание²⁴⁴.

Более правильной нам видится позиция, отраженная Комитетом по жилищной политике и жилищно-коммунальному хозяйству в заключении к законопроекту, которое, к сожалению, не получило должного внимания. Комитетом верно отмечено, что включение жилого дома в состав приватизируемого имущества государственного и муниципального предприятия в нарушение действующего законодательства не должно влиять на жилищные права граждан, вселившихся и проживавших в данных жилых помещениях до приватизации, а решение

²⁴³ Экспертное заключение по проекту федерального закона № 32886-7 «О внесении изменений в Федеральный закон "О введении в действие части второй Гражданского кодекса Российской Федерации" и статью 7 Федерального закона "О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации"»: принято на заседании Совета при Президенте Российской Федерации по кодификации и совершенствованию гражданского законодательства 25 марта 2021 г. № 206-7/2021. Доступ из справочно-правовой системы «КонсультантПлюс».

²⁴⁴ По делу о проверке конституционности статьи 7 Федерального закона «"О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации"» в связи с жалобой граждан А. С. Епанечникова и Е. Ю. Епанечниковой: постановление Конституционного Суда Российской Федерации от 11 апреля 2011 г. № 4-П. Доступ из справочно-правовой системы «КонсультантПлюс».

обозначенной проблемы возможно путем судебной защиты нарушенных жилищных прав граждан, а именно посредством автоматического применения к таким отношениям норм о договоре социального найма²⁴⁵. Изложенный подход соответствует и ранее сложившейся судебной практике²⁴⁶.

Интересным видится и то, что правоприменитель, несмотря на внесенные изменения, в отдельных случаях продолжает ориентироваться на подход, принятый ранее. К примеру, согласно письму Фонда содействия реформированию ЖКХ к отношениям по пользованию жилыми помещениями в переданных общежитиях применяются нормы о договоре социального найма, а граждане приобретают статус нанимателей по нему. Другой пример. Апелляционным определением суда удовлетворены²⁴⁷ требования гражданки о признании права собственности на жилое помещение в бывшем ведомственном общежитии в порядке приватизации. Спорное помещение предоставлено К. в 1989 г. как работнику государственного предприятия; К. обязанности нанимателя исполняет в полном объеме, проживает в жилом помещении на постоянной основе, несет бремя его содержания, своевременно и в полном объеме оплачивает коммунальные услуги. Поскольку, как указал суд, в процессе преобразования предприятия в акционерное общество в его уставный капитал незаконно включено общежитие, истец сохраняет право на бесплатную приватизацию занимаемой квартиры²⁴⁸. Такое толкование, на наш взгляд, справедливо, однако не соответствует смыслу и целям ст. 7 Вводного закона в действующей редакции.

Учитывая изложенное и принимая во внимание как достоинства, так и недостатки внесенных и исследованных в рамках настоящей статьи изменений жилищного законодательства, полагаем необходимым дальнейшую их корректировку. На наш взгляд, следует допустить защиту прав граждан, проживающих в бывших ведомственных общежитиях и незаконно переданных в частную соб-

²⁴⁵ На проект федерального закона № 32886-7 «О внесении изменений в Федеральный закон "О введении в действие части второй Гражданского кодекса Российской Федерации" и статью 7 Федерального закона "О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации" : заключение Комитета по жилищной политике и жилищно-коммунальному хозяйству от 6 февраля 2017 г. № 21(2.1). Доступ из справочно-правовой системы «КонсультантПлюс».

²⁴⁶ Обзор судебной практики Верховного Суда Российской Федерации от 7 июня 2006 г. : утвержден постановлением Президиума Верховного Суда Российской Федерации от 7 и 14 июня 2006 г. Доступ из справочно-правовой системы «КонсультантПлюс».

²⁴⁷ О передаче муниципальному образованию в собственность многоквартирных домов, признанных аварийными в рамках региональной программы по переселению : письмо Госкорпорации Фонд содействия реформированию ЖКХ от 21 декабря 2021 г. № ОР-07/2699. Доступ из справочно-правовой системы «КонсультантПлюс».

²⁴⁸ Апелляционное определение Московского городского суда от 30 июня 2022 г. № 33-16504/2022. Доступ из справочно-правовой системы «КонсультантПлюс».

ственность в процессе акционирования предприятий или их банкротства, посредством предъявления требований о признании права собственности на занимаемое ими помещение в результате приватизации. Необходимость признания такого способа защиты и его актуальность в современных реалиях обоснована и Е. А. Бобровым²⁴⁹.

При этом возможным видится установление некоего переходного пресекающего периода, в течение которого допускалось бы заявление подобных требований о признании права собственности на жилье, например, 2026 г. Одновременно органам местного самоуправления следовало бы проводить разъяснительную работу среди граждан, объясняя правовые последствия приватизации жилья и содержание бремени его собственника. В случае, если наниматель не инициирует судебную защиту своих прав в установленный пресекающий срок, применению к соответствующим отношениям в полном объеме подлежал бы установленный ст. 7 Вводного закона смешанный правовой режим найма.

Маневренный фонд. Жилые помещения маневренного фонда предназначены для временного проживания:

граждан в связи с капитальным ремонтом или реконструкцией дома, в котором находятся жилые помещения, занимаемые ими по договорам социального найма;

граждан, утративших жилые помещения в результате обращения взыскания на эти жилые помещения, которые были приобретены за счет кредита банка или иной кредитной организации либо средств целевого займа, предоставленного юридическим лицом на приобретение жилого помещения, и заложены в обеспечение возврата кредита или целевого займа, если на момент обращения взыскания такие жилые помещения являются для них единственными;

граждан, у которых единственные жилые помещения стали непригодными для проживания в результате чрезвычайных обстоятельств;

граждан, у которых жилые помещения стали непригодными для проживания, в том числе в результате признания многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции;

иных граждан в случаях, предусмотренных законодательством (ст. 95 ЖК РФ).

Маневренный фонд может состоять из многоквартирных домов, а также квартир и иных жилых помещений. Жилое помещение маневренного фонда

²⁴⁹ Бобров Е. А. Указ. соч.

предоставляется гражданам из расчета не менее 6 квадратных метров жилой площади на 1 человека.

Названный договор по своему содержанию схож с договором найма жилого помещения в общежитии, носит срочный и возмездный характер, в качестве особенностей следует назвать присущие ему специфические основания прекращения договора:

завершение капитального ремонта или реконструкции дома (при заключении такого договора с гражданами, указанными в п. 1 ст. 95 ЖК РФ);

завершение расчетов с гражданами, утратившими жилые помещения в результате обращения взыскания на них, после продажи жилых помещений, на которые было обращено взыскание (при заключении такого договора с гражданами, указанными в п. 2 ст. 95 ЖК РФ);

завершение расчетов с гражданами, единственное жилое помещение которых стало непригодным для проживания в результате чрезвычайных обстоятельств, в порядке, предусмотренном ЖК РФ, другими федеральными законами, либо до предоставления им жилых помещений государственного или муниципального жилищного фонда в случаях и в порядке, которые предусмотрены ЖК РФ (при заключении такого договора с гражданами, указанными в п. 3 ст. 95 ЖК РФ);

завершение расчетов с гражданами, указанными в п. 3.1 ст. 95 ЖК РФ, либо до предоставления им жилых помещений, но не более чем на два года;

иные, установленные законодательством (при заключении такого договора с гражданами, указанными в п. 4 ст. 95 ЖК РФ).

Кроме того, в качестве особенности следует отметить последствия смерти не одиноко проживающего нанимателя – в этом случае члены его семьи сохраняют право пользования жилым помещением до отпадения обстоятельств, в связи с которыми маневренное жилье им было предоставлено (к примеру, до завершения ремонта или расчетов за жилое помещение, признанное непригодным).

Жилые помещения в домах системы социального обслуживания граждан – это специально построенные или переоборудованные здания, оснащенные необходимым оборудованием для проживания граждан, являющихся получателями социальных услуг и признанных нуждающимися в социальном обслуживании (ст. 96 ЖК РФ). Указанные помещения могут быть использованы для проведения мероприятий медицинского, психологического и социального характера,

посильной трудовой деятельности проживающих в них граждан. К таковым можно отнести, к примеру, дома-интернаты для инвалидов и ветеранов²⁵⁰.

Жилые помещения фондов для временного поселения вынужденных переселенцев и лиц, признанных беженцами, предназначены для временного проживания граждан, признанных в установленном федеральным законом порядке соответственно вынужденными переселенцами и беженцами. Формирование указанных фондов осуществляется за счет средств федерального бюджета, может состоять из многоквартирных домов, а также квартир и иных жилых помещений (ст. 97 ЖК РФ). В последующем они подлежат передаче в оперативное управление уполномоченного федерального органа исполнительной власти. Жилое помещение фонда для временного поселения вынужденных переселенцев или лиц, признанных беженцами, предоставляется из расчета не менее 6 квадратных метров жилой площади на 1 человека.

Жилые помещения для социальной защиты отдельных категорий граждан предназначены для проживания граждан, которые в соответствии с законодательством отнесены к числу граждан, нуждающихся в специальной социальной защите (ст. 98 ЖК РФ). Предоставление жилых помещений для социальной защиты отдельных категорий граждан осуществляется по договорам безвозмездного пользования. К таковым можно отнести специализированные учреждения для несовершеннолетних, нуждающихся в социальной реабилитации²⁵¹.

§ 5.2. Жилые помещения для детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, и лиц из их числа

Предоставление жилых помещений детям-сиротам и детям, оставшимся без попечения родителей, лицам из их числа. В Российской Федерации во исполнение ст. ст. 40, 67.1 Конституции Российской Федерации предусмотрена такая мера социальной поддержки детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, а также лиц из их числа как однократное предоставление жилого помещения в пользование. Это связано с тем, что граждане указанной категории признаются находящимися в трудной жизненной ситуации и нуждающимися в особой поддержке со стороны общества и государства.

²⁵⁰ О ставке земельного налога в отношении земельных участков, занятых домами-интернатами для инвалидов и ветеранов : письмо Минфина России от 04 декабря 2019 г. № 03-05-05-02/94170. Доступ из справочно-правовой системы «КонсультантПлюс».

²⁵¹ Об основах системы профилактики безнадзорности и правонарушений несовершеннолетних : Федеральный закон от 24 июня 1999 г. № 120-ФЗ : редакция от 01 апреля 2025 г. Доступ из справочно-правовой системы «КонсультантПлюс».

Перед рассмотрением вопросов собственно жилищно-правовой направленности следует установить содержание дефиниции *«дети, оставшиеся без попечения родителей»*. Поставленный вопрос осложняется отсутствием терминологического единства в различных нормативных правовых актах. Так, в действующем законодательстве и доктрине обнаружены два основных подхода к вопросу о содержании анализируемого понятия.

Согласно *широкому подходу* под детьми, оставшимися без попечения родителей, понимаются лица в возрасте до 18 лет, которые остались без попечения единственного родителя или обоих родителей в связи с лишением их родительских прав, ограничением их в родительских правах или по иным причинам (п. 1 ст. 121 СК РФ).

При более *узком подходе* из числа детей, оставшихся без попечения родителей, в самостоятельную группу выделяются дети-сироты, под которыми понимают лиц в возрасте до 18 лет, у которых умерли оба или единственный родитель (ст. 1 Федерального закона от 21 декабря 1996 г. № 159-ФЗ «О дополнительных гарантиях по социальной поддержке детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей» (далее – Закон № 159-ФЗ)).

Учитывая то, что сиротство является лишь одной из многочисленных причин отсутствия родительского попечения, а правовой статус детей-сирот практически не отличается от статуса детей, оставшихся без попечения родителей по иным причинам, первый подход следует признать более обоснованным. Основываясь на первом подходе, следует выделить следующие причины отсутствия родительского попечения или попечения со стороны иных законных представителей: 1) смерть родителей или иных законных представителей; 2) лишение родителей родительских прав или ограничение в них; 3) признание законных представителей недееспособными. Указанный перечень не носит исчерпывающего характера, а отсутствие попечения может быть вызвано иными причинами.

В свою очередь, *лицами из числа детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей*, признаются лица в возрасте от 18 до 23 лет, у которых, когда они находились в возрасте до 18 лет, умерли оба или единственный родитель, а также которые остались без попечения единственного или обоих родителей и имеют в соответствии с Законом № 159-ФЗ право на дополнительные гарантии по социальной поддержке.

В целях оказания поддержки указанным лицам органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации, на территории которого находится их место жительства, в порядке, установленном законодательством этого региона,

однократно предоставляются благоустроенные жилые помещения специализированного жилищного фонда по договорам найма специализированных жилых помещений (ст. 155.3 Семейного кодекса Российской Федерации, ст. 109.1 ЖК РФ, ст. 8 Закона № 159-ФЗ).

До 2013 года жилые помещения детям-сиротам, детям, оставшимся без попечения родителей, и лицам из их числа предоставлялись по договорам социального найма, что с учетом широких правомочий распорядительного характера у нанимателя, в том числе его прав на поднаем, обмен и приватизацию, создавало определенные риски. Имели место случаи вселения в предоставленные лицам из числа детей-сирот квартиры посторонних граждан, приватизации и последующей продажи квартир по крайне низким ценам и т. п. Переход на модель специализированного найма в полной мере отвечает социальному статусу лиц, которым такая гарантия адресована, учитывает необходимость временного промехутка для их социальной адаптации, освоения ими новых социальных ролей, усвоения правил безопасности, в том числе финансовой.

Право на предоставление жилья имеют ***нуждающиеся в жилом помещении*** лица, то есть те, которые:

не являются нанимателями жилых помещений по договорам социального найма или членами семьи нанимателя жилого помещения по договору социального найма либо собственниками жилых помещений;

являются нанимателями жилых помещений по договорам социального найма или членами семьи нанимателя жилого помещения по договору социального найма либо собственниками жилых помещений, в случае, если их проживание в ранее занимаемых жилых помещениях признается невозможным.

Признание проживания в ранее занимаемых лицами жилых помещениях, нанимателями или членами семей нанимателей по договорам социального найма либо собственниками которых они являются, ***невозможным*** осуществляется в случае, если такое проживание противоречит интересам указанных лиц в связи с наличием одного из следующих обстоятельств (ч. 4 ст. 8 Закона № 159-ФЗ):

1) проживание на любом законном основании в таких жилых помещениях лиц:

лишенных родительских прав в отношении этих детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, лиц из числа детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей (при наличии вступившего в законную силу решения суда об отказе в принудительном обмене жилого помещения в соответствии с ч. 3 ст. 72 ЖК РФ);

страдающих тяжелой формой хронических заболеваний в соответствии с указанным в п. 4 ч. 1 ст. 51 ЖК РФ перечнем, при которой совместное проживание с ними в одном жилом помещении невозможно;

2) жилые помещения признаны непригодными для проживания по основаниям и в порядке, которые установлены жилищным законодательством;

3) общая площадь жилого помещения, приходящаяся на одно лицо, проживающее в нем, менее учетной нормы площади жилого помещения, в том числе если такое уменьшение произойдет в результате вселения в данное жилое помещение детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, лиц из числа детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей;

4) иное установленное законодательством субъекта Российской Федерации обстоятельство.

В качестве ***обстоятельств невозможности проживания в жилом помещении***, находящемся в собственности или в пользовании по договору социального найма у детей-сирот и лиц из их числа, ***законодательством субъектов Российской Федерации могут быть предусмотрены:***

наличие у самих детей-сирот и лиц из их числа тяжелых форм хронических заболеваний, дающих им право на отдельное жилое помещение и исключающих совместное проживание с иными лицами по медицинским, санитарным или иным показаниям;

проживание детей-сирот и лиц из их числа в коммунальной квартире;

проживание детей-сирот и лиц из их числа в коммунальной квартире, если в составе семей, проживающих в помещениях в такой квартире, имеются лица, страдающие определенными заболеваниями согласно перечню (п. 4 ч. 1 ст. 51 ЖК РФ), больные хроническим алкоголизмом, наркоманией и состоящие на учете в наркологическом диспансере, больные психическими заболеваниями и состоящие на учете в психоневрологическом диспансере, недееспособные или ограниченно дееспособные граждане, признанные таковыми судом в установленном порядке;

проживание в жилом помещении граждан, признанных судом в установленном порядке недееспособными или ограниченно дееспособными;

проживание в жилом помещении бывших усыновителей детей-сирот и лиц из их числа, если усыновление отменено;

проживание в жилом помещении лиц, не являющихся членами семьи детей-сирот и лиц из их числа, но обладающих самостоятельным правом пользования жилым помещением;

иные заслуживающие внимания обстоятельства, препятствующие социальной адаптации в общество детей-сирот и лиц из их числа при вступлении в самостоятельную жизнь²⁵².

Необходимость установления в законодательстве субъекта Российской Федерации дополнительных обстоятельств невозможности проживания в жилом помещении требует мотивированного обоснования с учетом прогнозных ожиданий, в том числе по вопросу об увеличении численности граждан в списке детей-сирот, подлежащих обеспечению жилыми помещениями.

К примеру, в Новосибирской области дополнительными основаниями признания невозможности проживания в ранее занимаемых жилых помещениях является проживание в них лиц:

не являющихся членами семьи детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, лиц из числа детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, имеющих самостоятельное право пользования жилым помещением;

бывших усыновителей детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, лиц из числа детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей;

признанных в установленном порядке недееспособными или ограниченными в дееспособности;

имеющих или имевших судимость за преступления против жизни и здоровья, против свободы, чести и достоинства личности, против половой неприкосновенности и половой свободы личности, против семьи и несовершеннолетних, против общественной безопасности, а также против здоровья населения и общественной нравственности;

больных хроническим алкоголизмом или наркоманией²⁵³.

Порядок установления факта невозможности проживания устанавливается законодательством субъекта Российской Федерации.

Право на обеспечение жилыми помещениями по указанным выше основаниям сохраняется за лицами, которые относились к категории детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, лиц из числа детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, и достигли возраста 23 лет, до *фактического обеспечения их жилыми помещениями* (п. 9 ст. 8 Закона № 159-ФЗ).

²⁵² Методические рекомендации по вопросам реализации жилищных прав детей-сирот, детей, оставшихся без попечения родителей, и лиц из числа детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, для специалистов органов опеки и попечительства : письмо Минпросвещения России от 28 октября 2024 г. № АБ-3122/07. Доступ из справочно-правовой системы «КонсультантПлюс».

²⁵³ Об обеспечении жилыми помещениями детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, лиц из числа детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей : закон Новосибирской области от 05 июня 2013 г. № 3310-ОЗ : с изменениями на 05 декабря 2024 г. Доступ из справочно-правовой системы «КонсультантПлюс».

При определении права детей-сирот и лиц из их числа на обеспечение жилым помещением возможность проживания указанных лиц в жилом помещении, собственником которого они не являются, а также их имущественное положение правового значения не имеют²⁵⁴. К примеру, А. необоснованно отказано во включении в список детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, которые подлежат обеспечению жилыми помещениями, на том основании, что он обеспечен жилой площадью на правах члена семьи собственника жилого помещения (своей сестры), при этом общая площадь жилого помещения составляет 31,1 квадратных метра, на каждого члена семьи приходится по 15,5 квадратных метра общей площади, что превышает размер учетной нормы. Кроме того, администрация аргументировала свой отказ тем, что мать А. являлась собственником земельного участка площадью 893 квадратных метра, отец – собственником земельного участка площадью 500 квадратных метров, а, следовательно, А., по мнению уполномоченного органа, имеет возможность наследовать данное имущество²⁵⁵.

Порядок предоставления жилых помещений детям-сиротам и детям, оставшимся без попечения родителей, и лицам из их числа (см. Рис. 2).

Включение лица в список. Орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации формирует список детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, лиц из числа детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, которые подлежат обеспечению жилыми помещениями (далее – список).

Названные лица включаются в список по достижении возраста 14 лет по заявлению их законных представителей. В случае бездействия последних в течение трех месяцев со дня достижения лицом 14-летнего возраста, заявление о включении его в список подается органом опеки и попечительства. Дети-сироты и дети, оставшиеся без попечения родителей, приобретшие полную дееспособность до достижения ими совершеннолетия, а также лица из числа детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, если они в установленном порядке не были включены в список до приобретения ими полной дееспособности либо до достижения возраста 18 лет соответственно и не реализовали принадлежащее им право на обеспечение жилыми помещениями, вправе самостоятельно обратиться с заявлением в письменной форме о включении их в список.

²⁵⁴ Обзор практики рассмотрения судами дел, связанных с обеспечением детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, лиц из числа детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, жилыми помещениями : утвержден Президиумом Верховного Суда Российской Федерации 23 декабря 2020 г. Доступ из справочно-правовой системы «КонсультантПлюс».

²⁵⁵ Там же.

Нередко встречаются ситуации, когда ставится вопрос о включении в список лиц из числа детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, достигших возраста 23 лет, которые имели право на внеочередное обеспечение жилыми помещениями по договору социального найма, однако в установленном порядке не были поставлены на учет в качестве нуждающихся в улучшении жилищных условий до достижения ими возраста 23 лет. Для правильного разрешения данного вопроса требуется установить причины, по которым указанные лица не были поставлены на такой учет своевременно²⁵⁶. Отсутствие указанных лиц в списке без учета конкретных причин, приведших к этому, само по себе не может рассматриваться в качестве безусловного основания для отказа в удовлетворении требования о предоставлении им жилья.

Так, судом сделан вывод о наличии уважительных причин, препятствовавших обращению гражданки в компетентный орган по вопросу ее постановки на жилищный учет. Установлено, что И. является инвалидом с детства II группы, в связи с имеющимися заболеваниями ей была выдана бессрочно индивидуальная программа реабилитации инвалида. На момент достижения совершеннолетия (2002 год) истец являлась недееспособной, с момента признания И. дееспособной на основании решения суда в 2006 году по 2017 год находилась в специализированном стационарном учреждении социального обслуживания, где получала лечение по поводу соответствующих заболеваний. Несмотря на получение полной дееспособности в 2006 году, стойкие нарушения в психофизическом развитии и характер ее заболевания, в связи с которыми ей была установлена II группа инвалидности, объективно препятствовали самостоятельно своевременно обратиться с заявлением о постановке на учет. Законные представители истца и компетентные органы не осуществили возложенные на них полномочия по принятию мер для реализации ее жилищных прав. Сразу после выхода из социального учреждения с целью реализации права на обеспечение жильем И. обратилась в суд с требованиями о подтверждении социального статуса лица, оставшегося без попечения родителей²⁵⁷.

Наиболее распространенными причинами несвоевременной постановки детей-сирот, детей, оставшихся без попечения родителей, и лиц из их числа на учет нуждающихся, признаваемыми судами уважительными и, как следствие,

²⁵⁶ Обзор практики рассмотрения судами дел, связанных с обеспечением детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, лиц из числа детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, жилыми помещениями...

²⁵⁷ Там же.

служащими основанием для защиты в судебном порядке права на внеочередное обеспечение жильем, являются следующие:

ненадлежащее выполнение обязанностей по защите прав этих лиц в тот период, когда они были несовершеннолетними, их опекунами, попечителями, органами опеки и попечительства, образовательными и иными учреждениями, в которых обучались и (или) воспитывались истцы;

незаконный отказ уполномоченного органа в постановке на учет в качестве нуждающихся в жилом помещении лиц из числа детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, не достигших возраста 23 лет;

состояние здоровья детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, а также лиц из их числа, которое объективно не позволяло им встать на учет нуждающихся в жилом помещении;

установление обстоятельств того, что лицо до достижения возраста 23 лет предпринимало попытки встать на учет, но не было поставлено на учет из-за отсутствия всех необходимых документов.

Кроме того, нередко случаи, когда дети-сироты и дети, оставшиеся без попечения родителей, а также лица из их числа были включены в список своевременно, однако впоследствии были незаконно исключены из него. В случае установления данного факта суды также удовлетворяют требования указанных лиц о предоставлении им вне очереди жилого помещения²⁵⁸.

Порядок формирования списка, форма заявления о включении в список, примерный перечень документов, необходимых для включения в него, установлены Правительством Российской Федерации²⁵⁹.

Дети-сироты и дети, оставшиеся без попечения родителей, лица из их числа исключаются из списка в случае:

предоставления им жилых помещений;

²⁵⁸ Обзор практики рассмотрения судами дел, связанных с обеспечением детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, лиц из числа детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, жилыми помещениями : утвержден Президиумом Верховного Суда Российской Федерации 20 ноября 2013 г. Доступ из справочно-правовой системы «КонсультантПлюс».

²⁵⁹ О формировании списка детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, лиц из числа детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, лиц, которые относились к категории детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, лиц из числа детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, и достигли возраста 23 лет, которые подлежат обеспечению жилыми помещениями, исключении детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, лиц из числа детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, из списка в субъекте Российской Федерации по прежнему месту жительства и включении их в список в субъекте Российской Федерации по новому месту жительства : постановление Правительства Российской Федерации от 04 апреля 2019 г. № 397. Доступ из справочно-правовой системы «КонсультантПлюс».

утраты ими оснований для предоставления благоустроенных жилых помещений специализированного жилищного фонда по договорам найма специализированных жилых помещений (к примеру, в случае их усыновления);

включения их в список в другом субъекте Российской Федерации в связи со сменой места жительства;

прекращения у них гражданства Российской Федерации, если иное не предусмотрено международным договором Российской Федерации;

смерти или объявления их умершими;

признания их безвестно отсутствующими;

приобретения ими благоустроенных жилых помещений в собственность либо при полном погашении предоставленного на приобретение жилого помещения кредита (займа) по договору, обязательства заемщика по которому обеспечены ипотекой, в соответствии со ст. 8.1 Закона № 159-ФЗ.

Предоставление жилого помещения. Жилые помещения предоставляются лицам, включенным в список, по их заявлению в письменной форме по достижении ими возраста 18 лет, а также в случае приобретения ими полной дееспособности до достижения совершеннолетия. В случаях, предусмотренных законодательством субъектов Российской Федерации, жилые помещения могут быть предоставлены лицам по их заявлению в письменной форме ранее чем по достижении 18-летия.

По заявлению в письменной форме лиц, достигших возраста 18 лет, жилые помещения могут быть предоставлены позднее, к примеру, по окончании срока пребывания в образовательных или медицинских организациях, по завершении получения профессионального образования, по окончании прохождения военной службы по призыву или отбывания наказания в исправительных учреждениях. Указанное предписание о предоставлении жилых помещений лицам позднее достижения ими 18 лет носит сугубо диспозитивный характер и может быть реализовано только по инициативе самих граждан.

К примеру, Н. был включен в список детей-сирот и лиц из их числа, подлежащих обеспечению специализированными жилыми помещениями, проходил обучение в образовательной организации, проживал в общежитии. По достижении 18-летнего возраста Н. обратился в компетентный орган с заявлением о предоставлении жилья, однако ему было отказано, поскольку уполномоченный орган полагал, что жилое помещение может быть предоставлено истцу только после окончания им обучения в образовательной организации. Решением суда отказ признан незаконным.

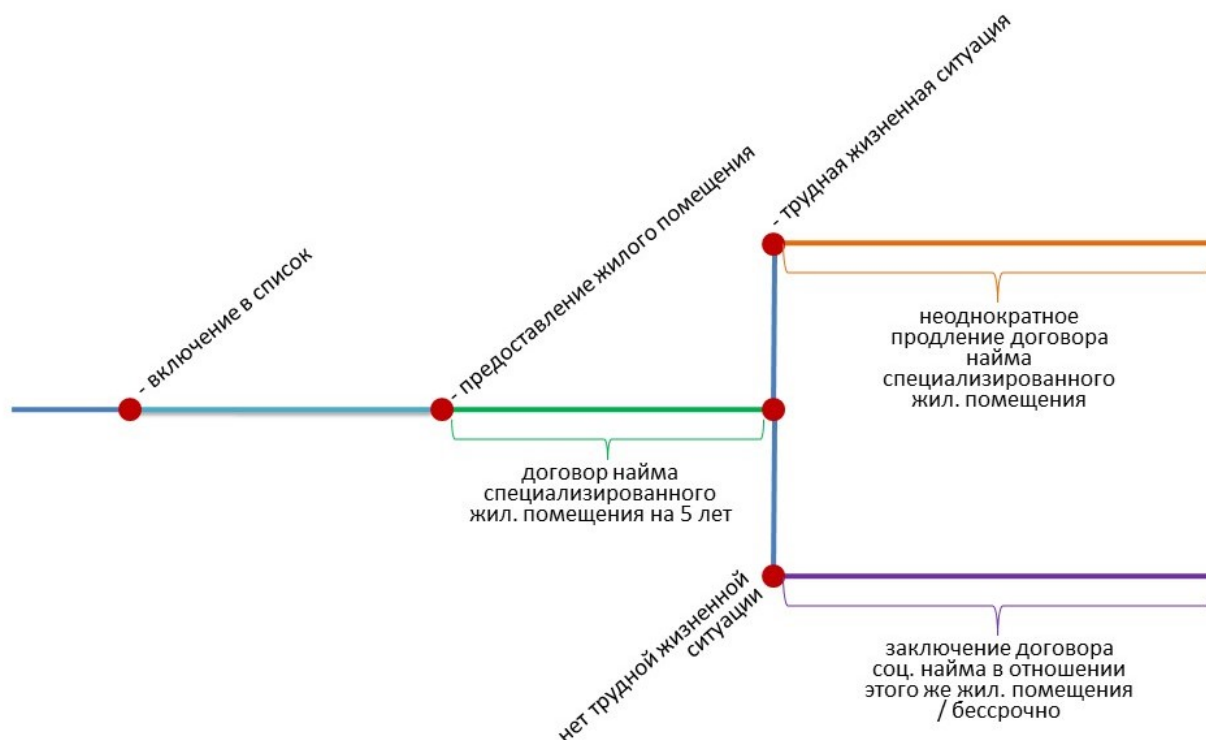


Рис. 2. Порядок предоставления жилых помещений детям-сиротам и детям, оставшимся без попечения родителей, и лицам из их числа

Обязанность органа исполнительной власти субъекта Российской Федерации по предоставлению специализированных жилых помещений детям-сиротам и лицам из числа детей-сирот не ставится в зависимость от наличия или отсутствия других граждан, обладающих аналогичным правом, а также от соблюдения порядка очередности лиц равной категории. Иными словами, список не определяет очередность предоставления жилых помещений, исходя из требований закона жилье должно предоставляться всем лицам независимо от момента их постановки на учет по достижении ими 18-летия или при наступлении иных юридических фактов. Вместе с тем, учитывая финансовую ограниченность региональных бюджетов и одновременно большое количество расходных обязательств, фактически жилье предоставляется с учетом его реального наличия (по мере строительства, приобретения готового жилья и т. п.). При этом федеральный законодатель не определил срок, в течение которого должно предоставляться жилое помещение данной категории граждан, что не может толковаться иначе, как необходимость обеспечения возможности осуществления такого права непосредственно после его возникновения²⁶⁰.

²⁶⁰ Определение Девятого кассационного суда общей юрисдикции от 16 мая 2024 г. № 88-3194/2024. Доступ из справочно-правовой системы «КонсультантПлюс».

Также следует учитывать, что с 2023 года право на приоритетное получение жилья перед иными лицами, состоящими в списке, имеют лица из числа детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, принимавшие участие в специальной военной операции на территориях Украины, Донецкой Народной Республики, Луганской Народной Республики, Запорожской области и Херсонской области (п. 9.1 ст. 8 Закона № 159-ФЗ).

Актуальным остается и вопрос обеспечения жильем детей-сирот и лиц из их числа при смене ими места жительства.

Как следует из абз. 1 п. 1 ст. 8 Закона № 159-ФЗ жилые помещения специализированного жилищного фонда предоставляются гражданам по месту их жительства. Иными словами, единственным критерием, по которому следует определять место предоставления жилого помещения детям-сиротам, является место жительства этих лиц, то есть место их постоянного или преимущественного проживания. Одновременно ст. 27 Конституции Российской Федерации гарантируется право каждого, кто законно находится на территории Российской Федерации, свободно передвигаться, выбирать место пребывания и жительства. Следовательно, смена постоянного места жительства не может являться основанием для лишения гражданина права на предоставление ему жилого помещения как лицу, оставшемуся без попечения родителей, поскольку исполнение принятых на себя государством расходных обязательств по оказанию в том числе лицам, оставшимся без попечения родителей, мер социальной поддержки не может быть поставлено в зависимость от реализации гражданином его права на выбор места жительства в пределах территории страны. В таком случае лицо подлежит исключению из списка в одном регионе и включению в список в регионе по новому месту жительства.

Вместе с тем, изменение детьми-сиротами и лицами из их числа места своего жительства не имеет правового значения в том случае, если имеется уже вступившее в законную силу решение суда о предоставлении им жилого помещения специализированного жилищного фонда в конкретном регионе²⁶¹.

В случае если предоставленное жилое помещение не соответствует установленным требованиям, к примеру, жилое помещение не отвечает требованиям благоустроенности применительно к условиям соответствующего населенного

²⁶¹ Обзор практики рассмотрения судами дел, связанных с обеспечением детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, лиц из числа детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, жилыми помещениями : утвержден Президиумом Верховного Суда Российской Федерации 20 ноября 2013 г. Доступ из справочно-правовой системы «КонсультантПлюс».

пункта, находится в неудовлетворительном состоянии, требующем проведения ремонта, обязанность уполномоченного органа не считается исполненной.

Договор найма специализированного жилого помещения с детьми-сиротами и детьми, оставшимися без попечения родителей, лицами из их числа. По указанному договору могут быть предоставлены жилые помещения в виде *жилых домов* или *квартир*, благоустроенных применительно к условиям соответствующего населенного пункта, по нормам предоставления площади жилого помещения по договору социального найма.

При этом с целью создания необходимых условий для социализации детей-сирот и лиц из их числа, приобщения их к традиционным соседским ценностям, таким как добрососедство, солидарность и взаимопомощь, профилактики противозаконного поведения таких лиц, в частности, хулиганства, порчи общего имущества в доме и т. п., законодателем введено ограничение по доле квартир, предоставляемых детям-сиротам и лицам из их числа, в одном многоквартирном доме. Так, конкретная доля устанавливается законодательством субъекта Российской Федерации и при этом не может превышать 25 процентов от общего количества квартир в этом доме, за исключением населенных пунктов с численностью жителей менее 10 тысяч человек, а также домов, количество квартир в которых составляет менее десяти.

Договор имеет *срочный* характер, заключается сроком на *5 лет*. По истечении указанного срока уполномоченный орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации обязан выяснить, имеются ли у лица обстоятельства, свидетельствующие о необходимости оказания ему содействия в преодолении *трудной жизненной ситуации*.

При наличии таковых договор найма специализированного жилого помещения может быть заключен на новый пятилетний срок неоднократно. Вывод уполномоченного органа о наличии оснований, препятствующих заключению с детьми-сиротами и лицами из их числа договора социального найма в отношении занимаемого ими жилого помещения, должен основываться на всестороннем исследовании и оценке жилищно-бытовых условий лиц названной категории, исполнения ими обязанностей по договору найма специализированного жилого помещения, состояния их здоровья, социального окружения, иных обстоятельств, касающихся данных лиц (в частности, наличие работы, привлечение к административной или уголовной ответственности, злоупотребление спиртными напитками, употребление наркотических средств).

Приведем пример.

Уполномоченный орган обратился с иском к Д. об обязанности заключить договор найма специализированного жилого помещения на новый срок, ссылаясь на то, что пятилетний срок ранее заключенного с Д. договора истек. Основанием для продления договора послужило заключение комиссии по обследованию жилищных условий о наличии обстоятельств, свидетельствующих о необходимости оказания нанимателю Д. содействия в преодолении трудной жизненной ситуации.

Между тем, как установлено судами, выводы о наличии у Д. трудной жизненной ситуации не обоснованы, сделаны только на основании справок о периодической задолженности за коммунальные услуги, которая погашалась Д. разовыми платежами, а также на основании акта обследования жилищных условий нанимателя Д., из которого следует, что квартира закрыта, обследовать санитарное состояние жилого помещения не представилось возможным в связи с отсутствием нанимателя. Каких-либо конкретных сведений о жилищно-бытовых условиях Д., его трудовой деятельности, состоянии здоровья, сведений о социальной адаптации к самостоятельной жизни у комиссии не имелось. Более того, выяснено, что Д. трудоустроен, в момент проведения проверки отсутствовал дома в связи с командировкой, что подтверждается отметками в заграничном паспорте и трудовым договором, к уголовной и административной ответственности Д. не привлекался, женат, имеет двоих детей, заболеваний и инвалидности не имеет²⁶².

При отсутствии трудной жизненной ситуации занимаемое лицом жилое помещение исключается из специализированного жилищного фонда, а с лицом заключается бессрочный договор социального найма в отношении этого же жилья.

С августа 2023 года лица вправе потребовать *сокращения срока договора специализированного найма* с целью скорейшего перехода на социальный наем. Так, в соответствии со п.п. 6.1–6.3 ст. 8 Закона № 159-ФЗ срок действия договора найма специализированного жилого помещения может быть сокращен по инициативе нанимателя, но не более чем на два года.

²⁶² Обзор практики рассмотрения судами дел, связанных с обеспечением детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, лиц из числа детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, жилыми помещениями : утвержден Президиумом Верховного Суда Российской Федерации 23 декабря 2020 г. Доступ из справочно-правовой системы «КонсультантПлюс».

Сокращение срока действия договора допускается при наличии по состоянию на дату подачи нанимателем заявления о сокращении срока действия договора совокупности следующих обстоятельств:

достижение заявителем возраста 23 лет;

наличие у заявителя документально подтвержденного не менее чем за двенадцать календарных месяцев, предшествующих месяцу обращения с заявлением, дохода не ниже минимального размера оплаты труда от трудовой, предпринимательской и (или) иной деятельности, не запрещенной законодательством Российской Федерации, который обеспечивает ему и его семье среднедушевой доход, превышающий величину прожиточного минимума на душу населения, установленную в субъекте Российской Федерации по месту жительства заявителя по состоянию на дату обращения с заявлением;

отсутствие у заявителя задолженности по налогам и сборам, иным обязательным платежам в бюджеты бюджетной системы Российской Федерации, за исключением сумм, в отношении которых в соответствии с законодательством о налогах и сборах предоставлена отсрочка или рассрочка;

надлежащее исполнение заявителем предусмотренных законодательством и договором найма специализированного жилого помещения обязанностей нанимателя жилого помещения;

отсутствие у заявителя психических заболеваний или расстройств, алкогольной или наркотической зависимости;

отсутствие у заявителя судимости и (или) факта его уголовного преследования за умышленное преступление;

отсутствие обстоятельств, свидетельствующих о необходимости оказания заявителю содействия в преодолении трудной жизненной ситуации.

Более подробно порядок, основания и условия сокращения срока договора регламентированы постановлением Правительства Российской Федерации²⁶³.

Права и обязанности сторон по договору найма специализированных жилых помещений детям-сиротам и детям, оставшимся без попечения родителей, лицам из их числа.

Наниматель по договору имеет право:

²⁶³ Правила подачи и рассмотрения заявления о сокращении срока действия договора найма специализированного жилого помещения, заключенного с лицами, которые относились к категории детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, лицами из числа детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, и направления информации о принятом решении : утверждены постановлением Правительства Российской Федерации от 30 ноября 2023 г. № 2047. Доступ из справочно-правовой системы «КонсультантПлюс».

на использование жилого помещения для проживания, в том числе с членами своей семьи (супругой(ом) и несовершеннолетними детьми). Указанные лица должны быть включены в договор найма специализированного жилого помещения. Важно отметить, что поскольку правом на однократное предоставление жилья обладают только сами дети-сироты и дети, оставшиеся без попечения родителей, а также лица из их числа, а не члены их семей, то площадь предоставляемого жилья рассчитывается только на одного гражданина. Закон № 159-ФЗ определяет общие принципы, содержание и меры социальной поддержки детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, а также лиц из их числа, направлен на оказание государственной поддержки именно данной категории социально незащищенных граждан, что предопределяет и соответствующие объемы финансирования. Предоставление жилого помещения названной категории граждан с учетом членов их семей законодательством не предусмотрено. Однако в случае смерти нанимателя его супруг(а) и несовершеннолетние дети вправе требовать заключения с ними договора социального найма в отношении этого же жилого помещения;

на пользование общим имуществом в многоквартирном доме;

на предоставление другого благоустроенного жилого помещения в границах населенного пункта в случае расторжения договора и выселения нанимателя и членов его семьи;

на заключение договора социального найма в отношении занимаемого жилого помещения после окончания срока действия договора при отсутствии оснований для заключения договора найма специализированного жилого помещения на новый 5-летний срок.

Наниматель может иметь иные права, предусмотренные законодательством.

Наниматель обязан:

использовать жилое помещение по назначению и в пределах, установленных ЖК РФ, соблюдать правила пользования жилым помещением и обеспечивать его сохранность;

проводить текущий ремонт жилого помещения;

своевременно вносить плату за жилое помещение и коммунальные услуги (обязательные платежи). Обязанность вносить плату за жилое помещение и коммунальные услуги возникает с момента заключения договор. Для нанимателя в структуру платы за жилое помещение не включаются взносы на капитальный ремонт общего имущества многоквартирного дома;

переселиться на время капитального ремонта или реконструкции жилого дома с членами семьи в другое жилое помещение, предоставленное наймодателем в границах населенного пункта;

допускать в жилое помещение представителя наймодателя для осмотра технического состояния жилого помещения, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в нем, а также для выполнения необходимых работ;

при обнаружении неисправностей жилого помещения или санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в нем, немедленно принимать возможные меры к их устранению и в случае необходимости сообщать об указанных неисправностях наймодателю или в соответствующую эксплуатирующую либо управляющую организацию;

осуществлять пользование жилым помещением с учетом соблюдения прав и законных интересов соседей, требований пожарной безопасности, санитарно-гигиенических, экологических и иных требований законодательства.

Наниматель несет иные обязанности, предусмотренные законодательством.

Временное отсутствие Нанимателя и членов его семьи не влечет изменения их прав и обязанностей по договору. Наниматель не вправе осуществлять обмен жилого помещения, а также передавать его в поднаем.

Права и обязанности наймодателя корреспондируют правам и обязанностям нанимателя.

Расторжение и прекращение договора найма специализированного жилого помещения детям-сиротам и детям, оставшимся без попечения родителей, лицам из их числа. Указанный договор имеет особые основания для расторжения, изложенные в ст. 101 ЖК РФ.

Так, договор может быть расторгнут в судебном порядке по требованию наймодателя при неисполнении нанимателем и проживающими совместно с ним членами его семьи обязательств по договору найма специализированного жилого помещения, а также в случае:

невнесения нанимателем платы за жилое помещение и (или) коммунальные услуги в течение более одного года и отсутствия соглашения по погашению образовавшейся задолженности по оплате жилых помещений и (или) коммунальных услуг;

разрушения или систематического повреждения жилого помещения нанимателем или проживающими совместно с ним членами его семьи;

систематического нарушения прав и законных интересов соседей, которое делает невозможным совместное проживание в одном жилом помещении;

использования жилого помещения не по назначению.

При этом в случае такого расторжения наниматель и проживающие совместно с ним члены их семей подлежат выселению с предоставлением в границах соответствующего населенного пункта другого благоустроенного жилого помещения по договору найма специализированного жилого помещения, размер которого соответствует размеру жилого помещения, установленному для вселения граждан в общежитие, то есть 6 квадратных метров на человека (ст. 103 ЖК РФ).

Изменение имущественного положения нанимателя, приобретение им или его семьей жилого помещения в собственность не являются основаниями для расторжения (прекращения) договора найма.

Основаниями для прекращения договора, помимо указанных выше, являются утрата (разрушение) жилого помещения и смерть одиноко проживающего нанимателя. В первом случае нанимателю предоставляется другое благоустроенное жилое помещение, находящееся в границах соответствующего населенного пункта.

Дополнительные гарантии права на жилое помещение в виде предоставления выплаты на приобретение благоустроенного жилого помещения в собственность или для полного погашения кредита (займа) по договору, обязательства заемщика по которому обеспечены ипотекой. С 2023 года возможности обеспечения жилыми помещениями лиц, которые относились к категории детей-сирот и лиц из их числа и достигли возраста 23 лет, расширены посредством введения так называемого *жилищного сертификата*.

До введения на федеральном уровне новой формы (способа) обеспечения жилым помещением лиц, которые достигли возраста 23 лет, в виде выплаты на приобретение жилого помещения, во многих субъектах Российской Федерации в соответствии с их собственным правовым регулированием уже была предусмотрена региональная выплата. При этом законодательством субъекта мог быть установлен иной возрастной ценз для предоставления данного вида социальной поддержки, отличный от определенного федеральным законодательством (достижение возраста 23 лет).

Согласно ст. 8.1 Закона № 159-ФЗ лица, включенные в список детей-сирот, подлежащих обеспечению жилыми помещениями, при наличии совокупности обстоятельств, определенных в п. 2 ст. 8.1 Закона № 159-ФЗ, имеют право на однократное предоставление за счет средств бюджета субъекта Российской Федерации выплаты на приобретение жилого помещения.

Названная **выплата может быть использована:**

для приобретения благоустроенного жилого помещения в единоличную (индивидуальную) собственность лица;

для приобретения благоустроенного жилого помещения в общую собственность с несовершеннолетним ребенком (детьми) и (или) супругом при условии использования собственных средств членов семьи либо иных мер социальной поддержки, если при этом общая площадь жилого помещения, приходящаяся на долю каждого из собственников, определяемая пропорционально размеру доли каждого из собственников, составляет не менее шести квадратных метров общей площади жилого помещения на каждого собственника;

полного погашения предоставленного на приобретение жилого помещения кредита (займа) по договору, обязательства заемщика по которому обеспечены ипотекой.

Право на выплату подтверждается именным документом – сертификатом, который можно реализовать не только на территории субъекта Российской Федерации, в котором лицо, получившее этот сертификат, включено в список, но и за пределами данного региона.

Предоставление выплаты на приобретение благоустроенного жилого помещения в собственность или для полного погашения, предоставленного на приобретение жилого помещения кредита (займа) по договору, обязательства заемщика по которому обеспечены ипотекой, допускается при наличии по состоянию на дату подачи заявления о предоставлении выплаты совокупности следующих **обстоятельств:**

достижение заявителем возраста 23 лет;

наличие у заявителя документально подтвержденного не менее чем за двенадцать календарных месяцев, предшествующих месяцу обращения с заявлением, дохода не ниже минимального размера оплаты труда от трудовой, предпринимательской и (или) иной деятельности, не запрещенной законодательством Российской Федерации, который обеспечивает ему и его семье среднедушевой доход, превышающий величину прожиточного минимума на душу населения, установленную в субъекте Российской Федерации по месту жительства заявителя по состоянию на дату обращения с заявлением;

отсутствие у заявителя задолженности по налогам и сборам, иным обязательным платежам в бюджеты бюджетной системы Российской Федерации, за исключением сумм, в отношении которых предоставлена отсрочка или рассрочка;

отсутствие у заявителя психических заболеваний или расстройств, алкогольной или наркотической зависимости;

отсутствие у заявителя судимости и (или) факта его уголовного преследования за умышленное преступление;

отсутствие обстоятельств, свидетельствующих о необходимости оказания заявителю содействия в преодолении трудной жизненной ситуации.

Преимущественное право на предоставление выплаты перед другими лицами имеют:

подавшие заявление о предоставлении выплаты на приобретение благоустроенного жилого помещения в общую собственность с несовершеннолетним ребенком (детьми) и (или) супругом или для полного погашения, предоставленного на приобретение жилого помещения кредита (займа) по договору, обязательства заемщика по которому обеспечены ипотекой, за счет выплаты и использования средств (части средств) материнского (семейного) капитала;

принимавшие участие в специальной военной операции на территориях Украины, Донецкой Народной Республики, Луганской Народной Республики, Запорожской области и Херсонской области.

Получатель выплаты до заключения договора купли-продажи жилого помещения, планируемого к приобретению за счет выплаты, представляет проект договора купли-продажи жилого помещения в уполномоченный орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации или орган местного самоуправления в случае наделения его законом субъекта Российской Федерации соответствующими полномочиями для проверки. Проверка осуществляется специально созданной уполномоченным органом комиссией.

В случае принятия положительного решения лицу выдается именной документ на приобретение жилого помещения – сертификат, который подлежит реализации на территории Российской Федерации.

Сама денежная выплата производится на счет в кредитной организации, указанный продавцом жилого помещения, либо в случае ее использования для полного погашения кредита (займа) – на счет кредитной организации, с которой заключен такой договор. Расчет размера выплаты производится исходя из норматива общей площади жилого помещения не менее 33 квадратных метров и показателя средней рыночной стоимости одного квадратного метра общей площади жилого помещения в соответствующем регионе по месту жительства лица.

Более подробно порядок подачи и рассмотрения заявления о предоставлении выплаты, порядок направления информации о принятии решения, предо-

ставления выплаты, в том числе порядок проведения проверки документов, необходимых для перечисления выплаты, порядок перечисления выплаты и осуществления контроля уполномоченным органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации или органами местного самоуправления в случае наделения их законом субъекта Российской Федерации соответствующими полномочиями за приобретением жилых помещений за счет выплаты устанавливаются Правительством Российской Федерации²⁶⁴.

В случае использования сертификата на приобретение жилого помещения право собственности лица в течение трех лет со дня государственной регистрации ограничено: так, жилое помещение не может быть отчуждено, передано в залог, аренду, наем или обременено иными правами. Расторжение договора купли-продажи жилого помещения, приобретенного за счет выплаты, по соглашению сторон не допускается. Указанное предписание обусловлено социальной незащищенностью лиц из числа детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, несмотря на достижение ими совершеннолетия, необходимость предупреждения совершения ими неразумных действий, недопущения случаев реализации мошеннических схем в отношении них.

В случае же, если сделка купли-продажи жилого помещения, приобретенного за счет выплаты, признана судом недействительной или к ней применены последствия недействительности ничтожной сделки, получатель выплаты подлежит восстановлению в списке начиная с даты первоначального включения его в список, а ранее выплаченные средства подлежат возврату в бюджет.

²⁶⁴ Об отдельных вопросах предоставления лицам, указанным в пункте 1 статьи 8.1 Федерального закона «О дополнительных гарантиях по социальной поддержке детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей», выплаты на приобретение благоустроенного жилого помещения в собственность или для полного погашения кредита (займа) по договору, обязательства заемщика по которому обеспечены ипотекой : постановление Правительства Российской Федерации от 21 декабря 2023 г. № 2227. Доступ из справочно-правовой системы «КонсультантПлюс».

СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ И ЛИТЕРАТУРЫ

Законодательные и иные нормативные акты

1. Конституция Российской Федерации : принята всенародным голосованием 12 декабря 1993 года с изменениями, одобренными в ходе общероссийского голосования 01 июля 2020 года. – Доступ из справочно-правовой системы «КонсультантПлюс». – Текст : электронный.
2. Гражданский кодекс Российской Федерации : часть первая : Федеральный закон от 30 ноября 1994 года № 51-ФЗ : с изменениями на 28 июня 2022 года. – Доступ из справочно-правовой системы «КонсультантПлюс». – Текст : электронный.
3. Жилищный кодекс Российской Федерации : Федеральный закон от 29 декабря 2004 года № 188-ФЗ : редакция от 08 августа 2024 года, с изменениями и дополнениями, вступающими в силу с 01 сентября 2024 года. – Доступ из справочно-правовой системы «КонсультантПлюс». – Текст : электронный.
4. О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации : Федеральный закон от 29 декабря 2004 года № 189-ФЗ : редакция от 30 декабря 2021 года. – Доступ из справочно-правовой системы «КонсультантПлюс». – Текст : электронный.
5. О государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства : Федеральный закон от 21 июля 2014 года № 209-ФЗ : редакция от 13 декабря 2024 года. – Доступ из справочно-правовой системы «КонсультантПлюс». – Текст : электронный.
6. О государственной регистрации недвижимости : Федеральный закон от 13 июля 2015 года № 218-ФЗ : редакция от 13 июня 2023 года, с изменениями и дополнениями, вступающими в силу с 01 июля 2023 года. – Доступ из справочно-правовой системы «КонсультантПлюс». – Текст : электронный.
7. О передаче религиозным организациям имущества религиозного назначения, находящегося в государственной или муниципальной собственности: Федеральный закон от 30 ноября 2010 года № 327-ФЗ : редакция от 23 июня 2014 года. – Доступ из справочно-правовой системы «КонсультантПлюс». – Текст : электронный.
8. Технический регламент о безопасности зданий и сооружений : Федеральный закон от 30 декабря 2009 года № 384-ФЗ : редакция от 25 декабря 2023 года. – Доступ из справочно-правовой системы «КонсультантПлюс». – Текст : электронный.

9. О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации : Федеральный закон от 26 декабря 2024 г. № 482-ФЗ. – Доступ из справочно-правовой системы «КонсультантПлюс». – Текст : электронный.

10. Об основах системы профилактики безнадзорности и правонарушений несовершеннолетних : Федеральный закон от 24 июня 1999 года № 120-ФЗ : редакция от 01 апреля 2025 года. – Доступ из справочно-правовой системы «КонсультантПлюс». – Текст : электронный.

11. Об основах туристской деятельности в Российской Федерации : Федеральный закон от 24 ноября 1996 года № 132-ФЗ. – Доступ из справочно-правовой системы «КонсультантПлюс». – Текст : электронный.

12. О приватизации государственного и муниципального имущества : Федеральный закон от 21 декабря 2001 года № 178-ФЗ. – Доступ из справочно-правовой системы «КонсультантПлюс». – Текст : электронный.

13. О публично-правовой компании «Фонд развития территорий» и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации : Федеральный закон от 29 июля 2017 года № 218-ФЗ : редакция от 08 августа 2024 года. – Доступ из справочно-правовой системы «КонсультантПлюс». – Текст : электронный.

14. Об использовании объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения приватизируемых предприятий : указ Президента Российской Федерации от 10 января 1993 года № 8. – Доступ из справочно-правовой системы «КонсультантПлюс». – Текст : электронный.

15. О национальных целях развития Российской Федерации на период до 2030 года и на перспективу до 2036 года : указ Президента Российской Федерации от 07 мая 2024 года № 309. – Доступ из справочно-правовой системы «КонсультантПлюс». – Текст : электронный.

16. О мерах по развитию системы ипотечного жилищного кредитования в Российской Федерации : постановление Правительства Российской Федерации от 11 января 2000 года № 28 : редакция от 08 мая 2002 года. – Доступ из справочно-правовой системы «КонсультантПлюс». – Текст : электронный.

17. О формировании списка детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, лиц из числа детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, лиц, которые относились к категории детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, лиц из числа детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, и достигли возраста 23 лет, которые подлежат обеспечению жилыми помещениями, исключении детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, лиц из числа детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, из списка в субъекте Российской Федерации по прежнему месту

жительства и включении их в список в субъекте Российской Федерации по новому месту жительства : постановление Правительства Российской Федерации от 04 апреля 2019 года № 397. – Доступ из справочно-правовой системы «КонсультантПлюс». – Текст : электронный.

18. Об отдельных вопросах предоставления лицам, указанным в пункте 1 статьи 8.1 Федерального закона «О дополнительных гарантиях по социальной поддержке детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей», выплаты на приобретение благоустроенного жилого помещения в собственность или для полного погашения кредита (займа) по договору, обязательства заемщика по которому обеспечены ипотекой» : постановление Правительства Российской Федерации от 21 декабря 2023 года № 2227. – Доступ из справочно-правовой системы «КонсультантПлюс». – Текст : электронный.

19. Положение о классификации гостиниц : утверждено постановлением Правительства Российской Федерации от 18 ноября 2020 года № 1860 : редакция от 08 мая 2024 года. – Доступ из справочно-правовой системы «КонсультантПлюс». – Текст : электронный.

20. Положение о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания, многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, садового дома жилым домом и жилого дома садовым домом : утверждено постановлением Правительства Российской Федерации от 28 января 2006 года № 47. – Доступ из справочно-правовой системы «КонсультантПлюс». – Текст : электронный.

21. Правила отнесения жилого помещения к специализированному жилищному фонду и типовых договоров найма специализированных жилых помещений : утверждены постановлением Правительства Российской Федерации от 26 января 2006 года № 42 : редакция от 18 июля 2016 года. – Доступ из справочно-правовой системы «КонсультантПлюс». – Текст : электронный.

22. Правила подачи и рассмотрения заявления о сокращении срока действия договора найма специализированного жилого помещения, заключенного с лицами, которые относились к категории детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, лицами из числа детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, и направления информации о принятом решении : утверждены постановлением Правительства Российской Федерации от 30 ноября 2023 года № 2047. – Доступ из справочно-правовой системы «КонсультантПлюс». – Текст : электронный.

23. Правила содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил изменения размера платы за содержание жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего

имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность : утверждены постановлением Правительства Российской Федерации от 13 августа 2006 года № 491 : редакция от 14 сентября 2024 года. – Доступ из справочно-правовой системы «КонсультантПлюс». – Текст : электронный.

24. Правила предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов : утверждены постановлением Правительства Российской Федерации от 06 мая 2011 года № 354 : редакция от 24 мая 2024 года. – Доступ из справочно-правовой системы «КонсультантПлюс». – Текст : электронный.

25. Паспорт национального проекта «Жилье и городская среда» : утвержден Президиумом Совета при Президенте Российской Федерации по стратегическому развитию и национальным проектам, протокол от 24 декабря 2018 года № 16. – Доступ из справочно-правовой системы «КонсультантПлюс». – Текст : электронный.

26. О разграничении государственной собственности в Российской Федерации на федеральную собственность, государственную собственность республик в составе Российской Федерации, краев, областей, автономной области, автономных округов, городов Москвы и Санкт-Петербурга и муниципальную собственность : постановление Верховного Совета Российской Федерации от 27 декабря 1991 года № 3020-1. – Доступ из справочно-правовой системы «КонсультантПлюс». – Текст : электронный.

27. Правила пользования жилыми помещениями : утверждены приказом Минстроя России от 14 мая 2021 года № 292/пр. – Доступ из справочно-правовой системы «КонсультантПлюс». – Текст : электронный.

28. Примерное положение о бесплатной приватизации жилищного фонда в Российской Федерации : решение Роскоммунхоза от 18 ноября 1993 года № 4. – Доступ из справочно-правовой системы «КонсультантПлюс». – Текст : электронный.

29. О жилищных правоотношениях в Хабаровском крае : закон Хабаровского края от 13 октября 2005 года № 304 : в редакции от 5 февраля 2024 года. – Доступ из справочно-правовой системы «КонсультантПлюс». – Текст : электронный.

30. О порядке признания граждан малоимущими в целях постановки их на учет в качестве нуждающихся в жилых помещениях : закон Республики Хакасия от 28 июня 2006 года № 33-ЗРХ : в редакции от 11 марта 2019 года. – Доступ из справочно-правовой системы «КонсультантПлюс». – Текст : электронный.

31. Об обеспечении жилыми помещениями детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, лиц из числа детей-сирот и детей, оставшихся

без попечения родителей : закон Новосибирской области от 05 июня 2013 года № 3310-ОЗ : с изменениями на 5 декабря 2024 года. – Доступ из справочно-правовой системы «КонсультантПлюс». – Текст : электронный.

32. О порядке ведения органами местного самоуправления муниципальных образований Иркутской области учета граждан в качестве нуждающихся в жилых помещениях, предоставляемых по договорам социального найма, и отдельных вопросах определения общей площади жилого помещения, предоставляемого гражданину по договору социального найма : закон Иркутской области от 17 декабря 2008 года № 127-ОЗ : редакция от 02 ноября 2021 года. – Доступ из справочно-правовой системы «КонсультантПлюс». – Текст : электронный.

33. О порядке признания граждан малоимущими, порядке определения размера дохода, приходящегося на каждого члена семьи, и стоимости имущества, находящегося в собственности членов семьи и подлежащего налогообложению, в целях предоставления гражданам по договорам социального найма жилых помещений муниципального жилищного фонда в Иркутской области : закон Иркутской области от 17 декабря 2008 года № 125-ОЗ : в редакции от 10 января 2022 года. – Доступ из справочно-правовой системы «КонсультантПлюс». – Текст : электронный.

34. Система классификации гостиниц и других средств размещения : приказ Ростуризма от 21 июля 2005 года № 86. – Доступ из справочно-правовой системы «КонсультантПлюс». – Текст : электронный. – Утратил силу.

Иные правовые акты и документы

35. Методические рекомендации для органов государственной власти субъектов Российской Федерации и органов местного самоуправления по установлению порядка признания граждан малоимущими в целях постановки на учет и предоставления малоимущим гражданам, признанным нуждающимися в жилых помещениях, жилых помещений муниципального жилищного фонда по договорам социального найма : приказ Минрегиона России от 25 февраля 2005 года № 17. – Доступ из справочно-правовой системы «КонсультантПлюс». – Текст : электронный.

36. Методические рекомендации для субъектов Российской Федерации и органов местного самоуправления по определению порядка ведения органами местного самоуправления учета граждан в качестве нуждающихся в жилых помещениях, предоставляемых по договорам социального найма, и по предоставлению таким гражданам жилых помещений по договору социального найма : приказ Минстроя России от 06 апреля 2018 года № 216/пр. – Доступ из справочно-правовой системы «КонсультантПлюс». – Текст : электронный.

37. Методические рекомендации по вопросам реализации жилищных прав детей-сирот, детей, оставшихся без попечения родителей, и лиц из числа детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, для специалистов органов опеки и попечительства : письмо Минпросвещения России от 28 октября 2024 года № АБ-3122/07. – Доступ из справочно-правовой системы «КонсультантПлюс». – Текст : электронный.

38. Методические рекомендации по определению нормативности правовых актов субъектов Российской Федерации и муниципальных правовых актов в целях ведения федерального регистра нормативных правовых актов субъектов Российской Федерации, федерального регистра муниципальных нормативных правовых актов и регистров муниципальных нормативных правовых актов субъектов Российской Федерации : утверждены Минюстом России. – Доступ из справочно-правовой системы «КонсультантПлюс». – Текст : электронный.

39. Методические рекомендации по реализации некоторых вопросов, связанных с обеспечением жилыми помещениями отдельных категорий граждан, установленных федеральным законодательством : письмо Минстроя России от 07 августа 2017 года № 28068-ЕС/05. – Доступ из справочно-правовой системы «КонсультантПлюс». – Текст : электронный.

40. О некоторых вопросах, связанных с подготовкой документов, необходимых для осуществления государственного кадастрового учета помещений, зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства : письмо Минэкономразвития России от 04 декабря 2013 года № ОГ-Д23-15858. – Доступ из справочно-правовой системы «КонсультантПлюс». – Текст : электронный.

41. О передаче муниципальному образованию в собственность многоквартирных домов, признанных аварийными в рамках региональной программы по переселению : письмо Госкорпорации Фонд содействия реформированию ЖКХ от 21 декабря 2021 года № ОР-07/2699. – Доступ из справочно-правовой системы «КонсультантПлюс». – Текст : электронный.

42. О переселении граждан из аварийного жилищного фонда : письмо Минстроя России от 17 апреля 2020 года № 15026-МЕ/06. – Доступ из справочно-правовой системы «КонсультантПлюс». – Текст : электронный.

43. О рассмотрении обращения : письмо Госкорпорации «Фонд содействия реформированию ЖКХ» от 29 августа 2022 года № ОР-07/1673. – Доступ из справочно-правовой системы «КонсультантПлюс». – Текст : электронный.

44. О рассмотрении обращения : письмо ФГБУ «ФКП Росреестра» от 03 июля 2015 года № 10-2024-КЛ. – Доступ из справочно-правовой системы «КонсультантПлюс». – Текст : электронный.

45. О ставке земельного налога в отношении земельных участков, занятых домами-интернатами для инвалидов и ветеранов : письмо Минфина России

от 04 декабря 2019 года № 03-05-05-02/94170. – Доступ из справочно-правовой системы «КонсультантПлюс». – Текст : электронный.

46. О формировании и кадастровом учете земельного участка под многоквартирным домом; о кадастровом учете объектов недвижимости с 01 января 2017 года : письмо Минэкономразвития России от 05 мая 2017 года № ОГ-Д23-5365. – Доступ из справочно-правовой системы «КонсультантПлюс». – Текст : электронный.

47. На проект федерального закона № 32886-7 «О внесении изменений в Федеральный закон "О введении в действие части второй Гражданского кодекса Российской Федерации" и статью 7 Федерального закона "О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации"» : заключение Комитета по жилищной политике и жилищно-коммунальному хозяйству от 06 февраля 2017 года № 21(2.1). – Доступ из справочно-правовой системы «КонсультантПлюс». – Текст : электронный.

48. Об обращении в Конституционный Суд Российской Федерации : постановление Государственной Думы Федерального Собрания Российской Федерации от 11 ноября 1996 года № 781-П ГД. – Доступ из справочно-правовой системы «КонсультантПлюс». – Текст : электронный.

49. Пояснительная записка к проекту Федерального закона «О внесении изменений в Федеральный закон "О введении в действие части второй Гражданского кодекса Российской Федерации" и статью 7 Федерального закона "О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации"». – Доступ из справочно-правовой системы «КонсультантПлюс». – Текст : электронный.

50. Экспертное заключение по проекту Федерального закона № 32886-7 «О внесении изменений в Федеральный закон "О введении в действие части второй Гражданского кодекса Российской Федерации" и статью 7 Федерального закона "О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации"» : принято на заседании Совета при Президенте Российской Федерации по кодификации и совершенствованию гражданского законодательства 25 марта 2021 года № 206-7/2021. – Доступ из справочно-правовой системы «КонсультантПлюс». – Текст : электронный.

Материалы судебной практики

51. О некоторых вопросах практики рассмотрения споров о правах собственников помещений на общее имущество здания : постановление Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 23 июля 2009 года № 64. – Доступ из справочно-правовой системы «КонсультантПлюс». – Текст : электронный.

52. О некоторых вопросах применения судами Закона Российской Федерации «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации» : постановление Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 24 августа 1993 года № 8. – Доступ из справочно-правовой системы «КонсультантПлюс». – Текст : электронный.

53. О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав : постановление Пленума Верховного Суда Российской Федерации № 10, Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации № 22 от 29 апреля 2010 года : редакция от 12 декабря 2023 года. – Доступ из справочно-правовой системы «КонсультантПлюс». – Текст : электронный.

54. О некоторых вопросах, возникших в судебной практике при применении Жилищного кодекса Российской Федерации : постановление Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 02 июля 2009 года № 14. – Доступ из справочно-правовой системы «КонсультантПлюс». – Текст : электронный.

55. О практике применения судами законодательства о воинской обязанности, военной службе и статусе военнослужащих : постановление Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 29 мая 2014 года № 8 : редакция от 28 июня 2016 года. – Доступ из справочно-правовой системы «КонсультантПлюс». – Текст : электронный.

56. О практике рассмотрения судами дел об оспаривании нормативных правовых актов и актов, содержащих разъяснения законодательства и обладающих нормативными свойствами : постановление Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 25 декабря 2018 года № 50. – Доступ из справочно-правовой системы «КонсультантПлюс». – Текст : электронный.

57. Дело «Копыток (Корыток) против Российской Федерации» по жалобе № 48812/09 : постановление Европейского Суда по правам человека от 15 января 2019 года. – Доступ из справочно-правовой системы «КонсультантПлюс». – Текст : электронный.

58. По делу о проверке конституционности положений абзаца 2 части 1 статьи 446 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации и пункта 3 статьи 213.25 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)» в связи с жалобой гражданина И. И. Ревкова : постановление Конституционного Суда Российской Федерации от 26 апреля 2021 года № 15-П. – Доступ из справочно-правовой системы «КонсультантПлюс». – Текст : электронный.

59. По делу о проверке конституционности положений абзаца второго пункта 1 статьи 2 Федерального закона «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» в связи с жалобой гражданина Н. Н. Марасанова : постановление Конституционного Суда Российской Федерации от

10 ноября 2016 года № 23-П. – Доступ из справочно-правовой системы «КонсультантПлюс». – Текст : электронный.

60. По делу о проверке конституционности положения абзаца 2 части 1 статьи 446 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации в связи с жалобами граждан Ф. Х. Гумеровой и Ю. А. Шикунова : постановление Конституционного Суда Российской Федерации от 14 мая 2012 года № 11-П. – Доступ из справочно-правовой системы «КонсультантПлюс». – Текст : электронный.

61. По делу о проверке конституционности пункта 1 статьи 302 Гражданского кодекса Российской Федерации в связи с жалобой гражданина Е. В. Мокеева : постановление Конституционного Суда Российской Федерации от 13 июля 2021 года № 35-П. – Доступ из справочно-правовой системы «КонсультантПлюс». – Текст : электронный.

62. По делу о проверке конституционности статьи 19 Федерального закона «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации» в связи с жалобой гражданина А. М. Богатырева : постановление Конституционного Суда Российской Федерации от 24 марта 2015 года № 5-П. – Доступ из справочно-правовой системы «КонсультантПлюс». – Текст : электронный.

63. По делу о проверке конституционности статьи 7 Федерального закона «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации» в связи с жалобой граждан А. С. Епанечникова и Е. Ю. Епанечниковой : постановление Конституционного Суда Российской Федерации от 11 апреля 2011 года № 4-П. – Доступ из справочно-правовой системы «КонсультантПлюс». – Текст : электронный.

64. По делу о проверке конституционности части 3 статьи 17 Жилищного кодекса Российской Федерации в связи с жалобой гражданина П. Е. Бахирева : постановление Конституционного Суда Российской Федерации от 23 марта 2023 года № 9-П. – Доступ из справочно-правовой системы «КонсультантПлюс». – Текст : электронный.

65. По делу о проверке конституционности части 4 статьи 15 Жилищного кодекса Российской Федерации и пунктов 7, 42, 47, 51 и 52 Положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания, многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, садового дома жилым домом и жилого дома садовым домом в связи с жалобой граждан А. Г. Брюханова и Н. В. Брюхановой : постановление Конституционного Суда Российской Федерации от 15 декабря 2022 года № 55-П. – Доступ из справочно-правовой системы «КонсультантПлюс». – Текст : электронный.

66. По делу о проверке конституционности части 6 статьи 32 Жилищного кодекса Российской Федерации в связи с жалобой гражданки Я. В. Штраус : постановление Конституционного Суда Российской Федерации от 25 апреля 2024 года № 21-П. – Доступ из справочно-правовой системы «КонсультантПлюс». – Текст : электронный.

67. Об отказе в принятии к рассмотрению жалобы граждан Беленькой О. Н. и Беленького А. Я. на нарушение их конституционных прав положениями частей 1, 2 и 4 статьи 31 Жилищного кодекса Российской Федерации : определение Конституционного Суда Российской Федерации от 11 мая 2012 года № 736-О. – Доступ из справочно-правовой системы «КонсультантПлюс». – Текст : электронный.

68. Об отказе в принятии к рассмотрению жалобы гражданина Васильева А. К. на нарушение его конституционных прав положениями пункта 1 части 5 статьи 29 Жилищного кодекса Российской Федерации : определение Конституционного Суда Российской Федерации от 28 сентября 2021 года № 1880-О. – Доступ из справочно-правовой системы «КонсультантПлюс». – Текст : электронный.

69. Об отказе в принятии к рассмотрению жалобы гражданина Сударева Н. Н. на нарушение его конституционных прав частями 3 и 4 статьи 61 Федерального закона «О государственной регистрации недвижимости» : определение Конституционного Суда Российской Федерации от 25 ноября 2020 года № 2765-О. – Доступ из справочно-правовой системы «КонсультантПлюс». – Текст : электронный.

70. Об отказе в принятии к рассмотрению жалобы гражданки Ивановой Н. А. на нарушение ее конституционных прав положениями статьи 4 Закона Российской Федерации «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации» : определение Конституционного Суда Российской Федерации от 21 декабря 2004 года № 441-О. – Доступ из справочно-правовой системы «КонсультантПлюс». – Текст : электронный.

71. Об отказе в принятии к рассмотрению жалобы гражданки Мамай М. А. на нарушение ее конституционных прав пунктом 1 статьи 558 Гражданского кодекса Российской Федерации : определение Конституционного Суда Российской Федерации от 17 июля 2014 года № 1656-О. – Доступ из справочно-правовой системы «КонсультантПлюс». – Текст : электронный.

72. Об отказе в принятии к рассмотрению жалобы гражданки Шатохиной Е. М. на нарушение ее конституционных прав статьей 19 Федерального закона «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации» : определение Конституционного Суда Российской Федерации от 27 февраля

2025 года № 463-О. – Доступ из справочно-правовой системы «КонсультантПлюс». – Текст : электронный.

73. Об отказе в принятии к рассмотрению жалобы ООО «Петрозаводскстрой» на нарушение его конституционных прав статьей 4 Закона Российской Федерации «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации» : определение Конституционного Суда Российской Федерации от 28 декабря 2021 года № 2895-О. – Доступ из справочно-правовой системы «КонсультантПлюс». – Текст : электронный.

74. Об отказе в принятии к рассмотрению запроса Черкесского городского суда Карачаево-Черкесской Республики о проверке конституционности положения части первой статьи 4 Закона Российской Федерации «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации» : определение Конституционного Суда Российской Федерации от 5 ноября 2003 года № 350-О. – Доступ из справочно-правовой системы «КонсультантПлюс». – Текст : электронный.

75. Апелляционное определение Верховного Суда Республики Крым от 14 сентября 2022 года № 33-6091/2022. – Доступ из справочно-правовой системы «КонсультантПлюс». – Текст : электронный.

76. Апелляционное определение Московского городского суда от 24 мая 2019 года по делу № 33-14132/2019. – Доступ из справочно-правовой системы «КонсультантПлюс». – Текст : электронный.

77. Апелляционное определение Московского городского суда от 30 июня 2022 года № 33-16504/2022. – Доступ из справочно-правовой системы «КонсультантПлюс». – Текст : электронный.

78. Апелляционное определение Московского областного суда от 07 августа 2012 года по делу № 33-15729. – Доступ из справочно-правовой системы «КонсультантПлюс». – Текст : электронный.

79. Апелляционное определение Нижегородского областного суда от 19 декабря 2017 года по делу № 33-15296/2017. – Доступ из справочно-правовой системы «КонсультантПлюс». – Текст : электронный.

80. Апелляционное определение Омского областного суда от 27 марта 2024 года по делу № 33-1931/2024. – Доступ из справочно-правовой системы «КонсультантПлюс». – Текст : электронный.

81. Апелляционное определение Свердловского областного суда от 04 апреля 2024 года по делу № 33-5836/2024. – Доступ из справочно-правовой системы «КонсультантПлюс». – Текст : электронный.

82. Апелляционное определение Свердловского областного суда от 13 декабря 2022 года по делу № 33а-18158/2022. – Доступ из справочно-правовой системы «КонсультантПлюс». – Текст : электронный.

83. Кассационное определение Восьмого кассационного суда общей юрисдикции от 02 ноября 2023 года № 88А-22427/2023. – Доступ из справочно-правовой системы «КонсультантПлюс». – Текст : электронный.
84. Кассационное определение Восьмого кассационного суда общей юрисдикции от 02 ноября 2023 года № 88А-22479/2023. – Доступ из справочно-правовой системы «КонсультантПлюс». – Текст : электронный.
85. Кассационное определение Восьмого кассационного суда общей юрисдикции от 10 августа 2022 года № 88А-14478/2022. – Доступ из справочно-правовой системы «КонсультантПлюс». – Текст : электронный.
86. Кассационное определение Восьмого кассационного суда общей юрисдикции от 18 августа 2022 года № 88А-14378/2022. – Доступ из справочно-правовой системы «КонсультантПлюс». – Текст : электронный.
87. Кассационное определение Девятого кассационного суда общей юрисдикции от 16 августа 2021 года № 88а-6408/2021 по делу № 2а-4872/2020. – Доступ из справочно-правовой системы «КонсультантПлюс». – Текст : электронный.
88. Кассационное определение Первого кассационного суда общей юрисдикции от 26 октября 2021 года № 88а-26453/2021. – Доступ из справочно-правовой системы «КонсультантПлюс». – Текст : электронный.
89. Кассационное определение Седьмого кассационного суда общей юрисдикции от 01 марта 2023 года № 88а-3054/2023. – Доступ из справочно-правовой системы «КонсультантПлюс». – Текст : электронный.
90. Кассационное определение Третьего кассационного суда общей юрисдикции от 27 апреля 2022 года № 88а-7294/2022. – Доступ из справочно-правовой системы «КонсультантПлюс». – Текст : электронный.
91. Кассационное определение Тюменского областного суда от 19 октября 2011 года по делу № 33-5285/2011. – Доступ из справочно-правовой системы «КонсультантПлюс». – Текст : электронный.
92. Кассационное определение Четвертого кассационного суда общей юрисдикции от 18 апреля 2023 года № 88а-13686/2023. – Доступ из справочно-правовой системы «КонсультантПлюс». – Текст : электронный.
93. Кассационное определение Шестого кассационного суда общей юрисдикции от 26 июля 2022 года № 88а-15457/2022 по делу № 2а-4578/2021. – Доступ из справочно-правовой системы «КонсультантПлюс». – Текст : электронный.
94. Определение Арбитражного суда Краснодарского края от 07 июня 2021 года по делу № А32-31817/2017. – Доступ из справочно-правовой системы «КонсультантПлюс». – Текст : электронный.

95. Определение Арбитражного суда Ярославской области от 19 июля 2022 года по делу № А82-25951/2017. – Доступ из справочно-правовой системы «КонсультантПлюс». – Текст : электронный.

96. Определение Верховного Суда Российской Федерации от 07 октября 2014 года по делу № 5-КГ14-101. – Доступ из справочно-правовой системы «КонсультантПлюс». – Текст : электронный.

97. Определение Верховного Суда РФ от 29 ноября 2018 года № 305-ЭС18-15724 по делу № А40-67517/2017. – Доступ из справочно-правовой системы «КонсультантПлюс». – Текст : электронный.

98. Определение Восьмого кассационного суда общей юрисдикции от 08 июня 2021 года № 88-8514/2021. – Доступ из справочно-правовой системы «КонсультантПлюс». – Текст : электронный.

99. Определение Восьмого кассационного суда общей юрисдикции от 15 октября 2024 года № 88-21488/2024. – Доступ из справочно-правовой системы «КонсультантПлюс». – Текст : электронный.

100. Определение Восьмого кассационного суда общей юрисдикции от 21 апреля 2020 года № 88-4968/2020. – Доступ из справочно-правовой системы «КонсультантПлюс». – Текст : электронный.

101. Определение Восьмого кассационного суда общей юрисдикции от 21 января 2020 года № 88-1295/2020. – Доступ из справочно-правовой системы «КонсультантПлюс». – Текст : электронный.

102. Определение Восьмого кассационного суда общей юрисдикции от 25 апреля 2024 года № 88-7548/2024. – Доступ из справочно-правовой системы «КонсультантПлюс». – Текст : электронный.

103. Определение Восьмого кассационного суда общей юрисдикции от 25 января 2024 года № 88-899/2024. – Доступ из справочно-правовой системы «КонсультантПлюс». – Текст : электронный.

104. Определение Второго кассационного суда общей юрисдикции от 01 октября 2024 года № 88-21313/2024 по делу № 2-5372/2023. – Доступ из справочно-правовой системы «КонсультантПлюс». – Текст : электронный.

105. Определение Второго кассационного суда общей юрисдикции от 07 сентября 2023 года № 88-17694/2023. – Доступ из справочно-правовой системы «КонсультантПлюс». – Текст : электронный.

106. Определение Второго кассационного суда общей юрисдикции от 23 апреля 2024 года № 88-8691/2024. – Доступ из справочно-правовой системы «КонсультантПлюс». – Текст : электронный.

107. Определение Второго кассационного суда общей юрисдикции от 23 марта 2023 года по делу № 88-4347/2023. – Доступ из справочно-правовой системы «КонсультантПлюс». – Текст : электронный.

108. Определение Второго кассационного суда общей юрисдикции от 28 июля 2023 года по делу № 88-19742/2023. – Доступ из справочно-правовой системы «КонсультантПлюс». – Текст : электронный.

109. Определение Девятого кассационного суда общей юрисдикции от 16 мая 2024 года № 88-3194/2024. – Доступ из справочно-правовой системы «КонсультантПлюс». – Текст : электронный.

110. Определение Первого кассационного суда общей юрисдикции от 07 октября 2021 года № 88-22620/2021. – Доступ из справочно-правовой системы «КонсультантПлюс». – Текст : электронный.

111. Определение Первого кассационного суда общей юрисдикции от 31 октября 2024 года № 88-26678/2024. – Доступ из справочно-правовой системы «КонсультантПлюс». – Текст : электронный.

112. Определение Пятого кассационного суда общей юрисдикции от 05 октября 2023 года № 88-9337/2023. – Доступ из справочно-правовой системы «КонсультантПлюс». – Текст : электронный.

113. Определение Пятого кассационного суда общей юрисдикции от 07 февраля 2024 года № 88-1789/2024. – Доступ из справочно-правовой системы «КонсультантПлюс». – Текст : электронный.

114. Определение Пятого кассационного суда общей юрисдикции от 26 января 2021 года по делу № 88-150/2021, 2-106/2020. – Доступ из справочно-правовой системы «КонсультантПлюс». – Текст : электронный.

115. Определение Седьмого кассационного суда общей юрисдикции от 04 июля 2024 года по делу № 88-12427/2024. – Доступ из справочно-правовой системы «КонсультантПлюс». – Текст : электронный.

116. Определение Седьмого кассационного суда общей юрисдикции от 27 марта 2025 года по делу № 88-3955/2025. – Доступ из справочно-правовой системы «КонсультантПлюс». – Текст : электронный.

117. Определение Седьмого кассационного суда общей юрисдикции от 29 сентября 2020 года № 88-14605/2020 по делу № 2-256/2020. – Доступ из справочно-правовой системы «КонсультантПлюс». – Текст : электронный.

118. Определение Судебной коллегии по административным делам Верховного Суда Российской Федерации от 01 июня 2017 года № 1-КГ17-4. – Доступ из справочно-правовой системы «КонсультантПлюс». – Текст : электронный.

119. Определение Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации от 18 июля 2023 года № 4-КГ23-34-К1. – Доступ из справочно-правовой системы «КонсультантПлюс». – Текст : электронный.

120. Определение Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации от 20 ноября 2018 года по делу № 309-КГ18-

13252, А50-28633/2017. – Доступ из справочно-правовой системы «КонсультантПлюс». – Текст : электронный.

121. Определение Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации от 14 ноября 2022 года № 304-ЭС22-12669 по делу № А75-7520/2021. – Доступ из справочно-правовой системы «КонсультантПлюс». – Текст : электронный.

122. Определение Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации от 26 июня 2024 года по делу № А75-10710/2021. – Доступ из справочно-правовой системы «КонсультантПлюс». – Текст : электронный.

123. Определение Третьего кассационного суда общей юрисдикции от 18 ноября 2024 года № 88-21412/2024. – Доступ из справочно-правовой системы «КонсультантПлюс». – Текст : электронный.

124. Определение Четвертого кассационного суда общей юрисдикции от 23 апреля 2024 г. по делу № 88-13900/2024. – Доступ из справочно-правовой системы «КонсультантПлюс». – Текст : электронный.

125. Постановление Арбитражного суда Уральского округа от 02 марта 2022 года № Ф09-77/22 по делу № А60-38930/2019. – Доступ из справочно-правовой системы «КонсультантПлюс». – Текст : электронный.

126. Постановление Арбитражного суда Уральского округа от 02 марта 2022 года № Ф09-77/22 по делу № А60-38930/2019. – Доступ из справочно-правовой системы «КонсультантПлюс». – Текст : электронный.

127. Постановление Арбитражного суда Уральского округа от 06 октября 2021 года № Ф09-6658/21 по делу № А50-441/2021. – Доступ из справочно-правовой системы «КонсультантПлюс». – Текст : электронный.

128. Постановление Арбитражного суда Уральского округа от 24 апреля 2023 года № Ф09-1512/23 по делу № А47-11501/2020. – Доступ из справочно-правовой системы «КонсультантПлюс». – Текст : электронный.

129. Решение Верховного Суда Российской Федерации от 18 сентября 2023 года № АКПИ23-548. – Доступ из справочно-правовой системы «КонсультантПлюс». – Текст : электронный.

130. Об отдельных вопросах практики применения правил Гражданского кодекса Российской Федерации о договоре аренды : постановление Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 17 ноября 2011 года № 73 : редакция от 25 декабря 2013 года. – Доступ из справочно-правовой системы «КонсультантПлюс». – Текст : электронный.

131. Обзор апелляционной и кассационной практики Пермского краевого суда по гражданским и административным делам за второе полугодие 2018 года

: утвержден Президиумом Пермского краевого суда 15 марта 2019 года. – Доступ из справочно-правовой системы «КонсультантПлюс». – Текст : электронный.

132. Обзор практики рассмотрения судами в 2013–2014 годах дел по спорам, связанным с обеспечением права малоимущих граждан состоять на учете в качестве нуждающихся в жилых помещениях, предоставляемых по договорам социального найма из муниципального жилищного фонда : утвержден Президиумом Верховного Суда Российской Федерации 23 декабря 2015 года. – Доступ из справочно-правовой системы «КонсультантПлюс». – Текст : электронный.

133. Обзор практики рассмотрения судами дел, связанных с обеспечением детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, лиц из числа детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, жилыми помещениями : утвержден Президиумом Верховного Суда Российской Федерации 23 декабря 2020 года. – Доступ из справочно-правовой системы «КонсультантПлюс». – Текст : электронный.

134. Обзор практики рассмотрения судами дел, связанных с обеспечением детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, лиц из числа детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, жилыми помещениями : утвержден Президиумом Верховного Суда Российской Федерации 20 ноября 2013 года. – Доступ из справочно-правовой системы «КонсультантПлюс». – Текст : электронный.

135. Обзор судебной практики Верховного Суда Российской Федерации № 1 : утвержден Президиумом Верховного Суда Российской Федерации 04 марта 2015 года. – Доступ из справочно-правовой системы «КонсультантПлюс». – Текст : электронный.

136. Обзор судебной практики Верховного Суда Российской Федерации от 07 июня 2006 года : утвержден постановлением Президиума Верховного Суда Российской Федерации от 07 и 14 июня 2006 года. – Доступ из справочно-правовой системы «КонсультантПлюс». – Текст : электронный.

137. Обзор судебной практики по делам, связанным с оспариванием отказа в осуществлении кадастрового учета : утвержден Президиумом Верховного Суда Российской Федерации 30 ноября 2016 года. – Доступ из справочно-правовой системы «КонсультантПлюс». – Текст : электронный.

138. Обзор судебной практики по спорам, связанным с реконструкцией, переустройством и перепланировкой помещений в многоквартирном доме : утвержден Президиумом Верховного Суда Российской Федерации 13 декабря 2023 года. – Доступ из справочно-правовой системы «КонсультантПлюс». – Текст : электронный.

139. Обобщение правовых позиций межгосударственных органов по защите прав и свобод человека и специальных докладчиков (рабочих групп), действующих в рамках Совета ООН по правам человека, по вопросу защиты права лица на уважение частной и семейной жизни, жилища : утверждено Управлением систематизации законодательств и анализа судебной практики Верховного Суда Российской Федерации. – Москва, 2019. – 243 с.

140. Ответы на вопросы о практике применения судами Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях, жилищного и земельного законодательства, иных Федеральных законов : утверждены Постановлением Президиума Верховного Суда Российской Федерации от 23 ноября 2005 года. – Доступ из справочно-правовой системы «КонсультантПлюс». – Текст : электронный.

Специальная литература

141. Басин, Ю. Г. Вопросы советского жилищного права / Басин Ю. Г. – Алма-Ата, 1963. – 244 с.

142. Басос, Е. В. Государственный и муниципальный жилищный фонд коммерческого использования: особенности правового режима / Е. В. Басос // Семейное и жилищное право. – 2024. – № 6. – С. 25–27.

143. Басос, Е. В. Жилое помещение по договору социального найма: общая характеристика / Е. В. Басос // Семейное и жилищное право. – 2021. – № 1. – С. 41–44.

144. Басос, Е. В. Жилое помещение по договору социального найма: общая характеристика / Е. В. Басос // Семейное и жилищное право. – 2021. – № 2. – С. 38–41.

145. Бевзенко, Р. С. Комментарий к ст. 8.1 Гражданского кодекса РФ / Р. С. Бевзенко // Вестник экономического правосудия Российской Федерации. – 2019. – № 11. – С. 127–169.

146. Бевзенко, Р. С. Комментарий к ст. 8.1 Гражданского кодекса РФ / Р. С. Бевзенко // Вестник экономического правосудия Российской Федерации. – 2019. – № 12. – С. 68–115.

147. Безик, Н. В. Жилищное законодательство России : учебное пособие / Н. В. Безик. – Иркутск : Издательство ИГУ, 2014. – 353 с.

148. Безик, Н. В. Малоимущность и освобождение от платы за наем по договору социального найма: законодательство, доктрина и судебная практика / Н. В. Безик, С. И. Сулова // Семейное и жилищное право. – 2024. – № 2. – С. 23–26.

149. Безик, Н. В. К вопросу о допустимости коммерческого найма жилых помещений, находящихся в публичной собственности / Н. В. Безик // Сибирский юридический вестник. – 2022. – № 3 (98). – С. 28–33.

150. Беспалов, Ю. Ф. Жилищный кодекс Российской Федерации. Постатейный комментарий. Путеводитель по судебной практике / Беспалов Ю. Ф., Беспалов А. Ю., Касаткина А. Ю. ; ответственный редактор Ю. Ф. Беспалов. – Москва : Проспект, 2018. – Доступ из справочно-правовой системы «КонсультантПлюс». – Текст : электронный.

151. Бобров, Е. А. Государственные бывшие ведомственные общежития следует перевести в жилищный фонд социального использования наряду с муниципальными / Е. А. Бобров // Семейное и жилищное право. – 2017. – № 4. – С. 40–42.

152. Богданова, Е. Е. Особенности защиты гражданских прав при добросовестном оспаривании / Е. Е. Богданова // Актуальные проблемы российского права. – 2017. – № 12. – С. 78–84.

153. Булаевский, Б. А. Бывшие члены семьи собственника жилого помещения: некоторые вопросы правового положения / Б. А. Булаевский // Семейное и жилищное право. – 2024. – № 5. – С. 22–24.

154. Величенко, В. Регистрация права собственности на помещение: условия, судебная практика, зарубежный опыт / В. Величенко. – Текст : электронный // Цивилистика. – 2020. – № 6. – Доступ из справочно-правовой системы «КонсультантПлюс».

155. Вербицкая, Ю. О. Понятие нежилого помещения: публично-правовой аспект / Ю. О. Вербицкая // Актуальные проблемы российского права. – 2023. – № 4. – С. 172–183.

156. Гдлян, А. Т. Понятие «нежилое помещение» в доктрине и законодательстве Российской Федерации / А. Т. Гдлян // Хозяйство и право. – 2024. – № 8. – С. 63–73.

157. Гонгало, Б. М. Развитие кодификации жилищного права / Б. М. Гонгало, П. В. Крашенинников // Кодификация российского частного права 2019. – Москва : Статут, 2019. – С. 330–377.

158. Гражданское право : учебник. В 3 томах. Том 2 / Е. Н. Абрамова, Н. Н. Аверченко, К. М. Арсланов [и др.] ; под редакцией А. П. Сергеева. – 2-е изд., перераб. и доп. – Москва : Проспект, 2020. – 880 с.

159. Гришаев, С. П. Жилищный кодекс Российской Федерации: постатейный научно-практический комментарий : учебное пособие / С. П. Гришаев. – 2-е изд., перераб. и доп. – Москва : Проспект, 2024. – 592 с.

160. Грось, Л. А. О некоторых вопросах, возникших при обсуждении общих положений нового Жилищного кодекса / Л. А. Грось. – Текст : электронный

// Новый Жилищный кодекс России. Актуальные проблемы : сборник статей. – Москва, 2006. – Доступ из справочно-правовой системы «КонсультантПлюс».

161. Гурьев, М. О. Правовой статус лиц, отказавшихся от приватизации жилого помещения / М. О. Гурьев // Сибирское юридическое обозрение. – 2019. – № 3. – С. 303–308.

162. Джафаров, И. Исполнительский иммунитет единственного жилья должника: новый вектор судебной практики / И Джафаров. – Текст : электронный // Жилищное право. – 2021. – № 9. – Доступ из справочно-правовой системы «КонсультантПлюс».

163. Дроздов, И. А. Понятие жилого помещения / И. А. Дроздов // Закон. – 2006. – № 8. – С. 9–17.

164. Жилищное право : учебник / И. В. Балтутите, В. Р. Витвицкая, А. И. Гончаров [и др.]. – Москва : Юриспруденция, 2016. – 528 с.

165. Илюшина, М. Н. Права членов семьи собственника жилого помещения в контексте изменений законодательства о сделках и договорах / М. Н. Илюшина // Семейное и жилищное право. – 2018. – № 6. – С. 37–41.

166. Корнилова, Н. В. Жилое помещение: понятие, признаки и виды / Н. в. Корнилова // Жилищное право. – 2007. – № 3. – С. 3–9.

167. Коротков, Д. Б. Признаки общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме / Д. Б. Коротков // Вестник Пермского университета. Юридические науки. – 2016. – № 2. – С. 193–198.

168. Крашенинников, П. В. Жилищное право / П. В. Крашенинников. – 7-е изд., перераб. и доп. – Москва : Статут, 2010. – 432 с.

169. Крюкова, Е. С. К вопросу о правах временных жильцов / Е. С. Крюкова // Семейное и жилищное право. – 2006. – № 4. – С. 18–20.

170. Кузнецова, О. А. Применение судами принципа свободы договора / О. А. Кузнецова // Вестник Пермского университета. Юридические науки. – 2009. – № 1 (3). – С. 73–83.

171. Кузнецова, О. А. Проблемы формирования терминологического аппарата гражданского законодательства / О. А. Кузнецова // 20 лет Гражданскому кодексу Российской Федерации: итоги, тенденции и перспективы развития : материалы Международной научно-практической конференции / под редакцией Н. А. Баринова, С. Ю. Морозова. – Москва : Проспект, 2015. – С. 86–91.

172. Кузьмина, И. Д. Понятие жилого помещения / И. Д. Кузьмина // Российская юстиция. – 2001. – № 9. – С. 29–30.

173. Литовкин, В. Н. Дефектная ведомость Жилищного кодекса РФ / В. Н. Литовкин // Журнал российского права. – 2006. – № 4. – С. 40–53.

174. Литовкин, В. Н. Жилищное законодательство: вчера, сегодня, завтра / В. Н. Литовкин // Жилищное право. – 2010. – № 6. – С. 71–113.

175. Макаров, Г. П. Законодательство о безвозмездном пользовании жилыми помещениями (комментарий) / Г. П. Макаров // Гражданин и право. – 2009. – № 4. – С. 16–30.
176. Макеев, П. В. О роли категории предназначенности в определении понятия жилого помещения / П. В. Макеев // Семейное и жилищное право. – 2010. – № 6. – С. 44–47.
177. Макеев, П. В. Об определениях понятий видов жилых помещений в новом Жилищном кодексе / П. В. Макеев // Право и политика. – 2008. – № 12. – С. 3067–3070.
178. Миронов, И. Б. Развитие системы государственной регистрации прав на недвижимое имущество / И. Б. Миронов. – Текст : электронный // Кодификация российского частного права / В. В. Витрянский, С. Ю. Головина, Б. М. Гонгало и др. ; под редакцией Д. А. Медведева. – Москва : Статут, 2019. – Доступ из справочно-правовой системы «КонсультантПлюс».
179. Михеева, Л. Ю. Система прав граждан на жилые помещения в свете реформы жилищного законодательства / Л. Ю. Михеева. – Доступ из справочно-правовой системы «КонсультантПлюс». – Текст: электронный.
180. Могилевец, О. М. О некоторых вещных правах на жилые помещения / О. М. Могилевец // Семейное и жилищное право. – 2017. – № 1. – С. 29–32.
181. Мокроусова, Л. М. Договор коммерческого найма жилого помещения / Л. М. Мокроусова // Нотариус. – 2003. – № 2. – С. 18–26.
182. Немова, А. В. Исполнительский иммунитет единственного жилья должника-гражданина по делу о несостоятельности (банкротстве): проблема определения пределов / А. В. Немова. – Текст : электронный // Семейное и жилищное право. – 2022. – № 4. – Доступ из справочно-правовой системы «КонсультантПлюс».
183. Пальцева, Е. С. Член семьи собственника или ссудополучатель: влияние правового статуса на объем жилищных прав гражданина / Е. С. Пальцева // Семейное и жилищное право. – 2020. – № 4. – С. 42–45.
184. Полякова Н. Г. Справедливость как критерий соблюдения баланса публичных и частных интересов в правоотношениях по охране жилища осужденных / Н. Г. Полякова // Правовые вопросы недвижимости. – 2023. – № 2. – С. 33–37.
185. Постатейный комментарий к Жилищному кодексу Российской Федерации / В. В. Андропов, Е. С. Гетман, Б. М. Гонгало и другие ; под редакцией П. В. Крашенинникова. – Москва : Статут, 2005. – 653 с.
186. Пурге, А. Р. Проблемы развития правового режима специализированных жилых помещений как жилищного фонда публичных правоотношений /

А. Р. Пурге. – Текст : электронный // Современный юрист. – 2024. – № 2. – Доступ из справочно-правовой системы «КонсультантПлюс».

187. Рахвалова, М. Н. Нормы, регулирующие жилищные отношения, как составляющая жилищного и гражданского законодательства / М. Н. Рахвалова // Семейное и жилищное право. – 2013. – № 5. – С. 44–46.

188. Росиков, А. Пределы действия исполнительского иммунитета в отношении единственного жилья / А. Росиков. – Текст : электронный // Юридический справочник руководителя. – 2023. – № 4. – Доступ из справочно-правовой системы «КонсультантПлюс».

189. Рузанова, В. Д. Комната как объект жилищных прав // В. Д. Рузанова / Правовые вопросы недвижимости. – 2024. – № 4. – С. 13–16.

190. Рыженков, А. Я. Теоретические предпосылки отраслевой самостоятельности жилищного права // Законы России: опыт, анализ, практика. – 2017. – № 1. – С. 3–6.

191. Седугин, П. И. Жилищное право : учебник для вузов / П. И. Седугин. – 2-е изд., перераб. и доп. – Москва : Норма, 2000. – 384 с.

192. Смолина, Т. М. Правовой статус члена семьи по гражданскому и семейному законодательству РФ: некоторые аспекты / Т. М. Смолина // Семейное и жилищное право. – 2022. – № 2. – С. 21–23.

193. Строгонова, Т. П. Основные права и обязанности членов семьи собственника жилого помещения / Т. П. Строгонова // Вестник Пермского университета. Юридические науки. – 2018. – № 4. – С. 700–721.

194. Суслова, С. И. Блокированный жилой дом как объект прав / С. И. Суслова, К. В. Диковенко // Семейное и жилищное право. – 2019. – № 1. – С. 42–45.

195. Суслова, С. И. Жилищные права: понятие и система / С. И. Суслова. – Москва : Юриспруденция, 2011. – Доступ из справочно-правовой системы «КонсультантПлюс». – Текст : электронный.

196. Суслова, С. И. О предоставлении государственного и муниципального жилья по договору коммерческого найма: постановка вопроса / С. И. Суслова // Гражданское право. – 2022. – № 6. – С. 19–22.

197. Суслова, С. И. Договор коммерческого найма жилого помещения, находящегося в публичной собственности / С. И. Суслова // Закон. – 2023. – № 3. – С. 69–77.

198. Толковый словарь С. И. Ожегова. – URL: <https://dic.academic.ru/dic.nsf/ogegova/181434> (дата обращения: 20.12.2024 г.). – Текст : электронный.

199. Тугутов, Б. А. Проблемы исполнительского иммунитета в отношении единственного жилого помещения должника-гражданина / Б. А. Тугутов, Е. М. Сенотрусова // Российское правосудие. – 2023. – № 8. – С. 49–56.

200. Филина, Д. Л. Некоторые проблемы, связанные с нахождением имущества в долевой собственности / Д. Л. Филина // Имущественные отношения в Российской Федерации. – 2021. – № 2. – С. 94–110.

201. Формакидов, Д. А. Актуальные вопросы правового регулирования договора коммерческого найма жилого помещения / Д. А. Формакидов // Журнал российского права. – 2017. – № 5. – С. 55–63.

202. Формакидов, Д. А. Право нанимателя на замену жилого помещения: иллюзия или реальность / Д. А. Формакидов // Юрист. – 2022. – № 8. – С. 44–49.

203. Формакидов, Д. А. Временные жильцы как особые субъекты жилищных правоотношений / Д. А. Формакидов // Семейное и жилищное право. – 2017. – № 1. – С. 45–48.

204. Халдеев, А. В. О правовой модели жилого помещения в Жилищном кодексе РФ / А. В. Халдеев // Журнал российского права. – 2006. – № 8. – С. 104–116.

205. Хаскельберг, Б. Л. Индивидуальное и родовое в гражданском праве / Б. Л. Хаскельберг, В. В. Ровный. – 2-е изд. перераб. и доп. – Москва : Статут, 2004. – 236 с.

206. Чашкова, С. Ю. Семейные отношения как основание права пользования жилым помещением собственника и последствия их прекращения // С. Ю. Чашкова // Законы России: опыт, анализ, практика. – 2009. – № 6. – С. 28–35.

207. Шереметьева, Н. В. Отказ от приватизированной квартиры / Н. В. Шереметьева // Семейное и жилищное право. – 2021. – № 5. – С. 39–43.

208. Шоломова, Е. В. Балконные ограждения - общее имущество МКД? / Е. В. Шоломова // Жилищно-коммунальное хозяйство: бухгалтерский учет и налогообложение. – 2023. – № 1. – С. 38–45.

Электронные ресурсы

209. Обеспечение устойчивого сокращения непригодного для проживания жилищного фонда. – Текст : электронный // Национальные проекты.рф : официальный сайт. – URL: https://национальныепроекты.рф/projects/zhile-i-gorodskaya-sreda/rasselenie_avariynykh_domov/ (дата обращения: 02.05.2025).

210. Национальный проект «Инфраструктура для жизни». – Текст : электронный // Правительство России : официальный сайт. – URL: <http://government.ru/rugovclassifier/918/about/> (дата обращения: 02.05.2025).

ПРИЛОЖЕНИЯ

Приложение № 1.

Прекращение и расторжение договора социального найма жилого помещения

Основания расторжения договора				Основания прекращения договора	
Внесудебный порядок		Судебный порядок			
1	По соглашению сторон	1	Невнесение нанимателем платы за жилое помещение и (или) коммунальные услуги в течение более шести месяцев	1	Утрата (разрушение) жилого помещения
2	По инициативе нанимателя жилого помещения с согласия в письменной форме проживающих совместно с ним членов его семьи	2	Разрушение или повреждение жилого помещения нанимателем или другими гражданами, за действия которых он отвечает	2	Смерть одиноко проживавшего нанимателя
3	Выезд нанимателя и членов его семьи в другое место жительства	3	Систематическое нарушение прав и законных интересов соседей, которое делает невозможным совместное проживание в одном жилом помещении		
		4	Использование жилого помещения не по назначению		

**Выселение граждан из жилых помещений,
предоставленных по договорам социального найма в судебном порядке (ст. ст. 84-91 ЖК РФ)**

Выселение с предоставлением других благоустроенных жилых помещений по договорам социального найма ²⁶⁵			Выселение с предоставлением других жилых помещений по договорам социального найма			Выселение без предоставления других жилых помещений		
	Основание	Особенности		Основание	Особенности		Основание	Особенности
1	Дом, в котором находится жилое помещение, подлежит сносу (п. 1 ст. 85 ЖК РФ)	Уполномоченные органы, принявшие решение о сносе или изъятии, предоставляют другие благоустроенные жилые помещения	1	Невнесение нанимателем в течение более 6 месяцев без уважительных причин платы за жилое помещение и коммунальные услуги ²⁶⁶ (ч. 1 ст. 90 ЖК РФ)	Предоставляется другое жилое помещение по договору соц. найма, размер которого соответствует размеру помещения, установленному для	1	Использование жилого помещения не по назначению, систематическое нарушение прав и законных интересов соседей, бесхозяйственное	Наймодатель обязан предупредить о необходимости устранения нарушений. Если после предупреждения нарушения не устранены, виновные подлежат выселению. Выселения могут требовать: наймодатель
2	Жилое помещение подлежит изъятию в связи							

²⁶⁵ Исходя из ч. 1 ст. 89 ЖК РФ предоставляемое гражданам в связи с выселением по основаниям, которые предусмотрены ст. ст. 86–88 ЖК РФ, другое жилое помещение по договору социального найма должно быть, по общему правилу, благоустроенным применительно к условиям соответствующего населенного пункта, равнозначным по общей площади ранее занимаемому жилому помещению, отвечать установленным требованиям и находиться в границах данного населенного пункта.

²⁶⁶ Согласно п. 38 постановления Пленума Верховного Суда РФ от 02.07.2009 № 14 «О некоторых вопросах, возникших в судебной практике при применении Жилищного кодекса Российской Федерации» обстоятельством, имеющим юридическое значение, является невнесение нанимателем и членами его семьи названных платежей непрерывно более чем шесть месяцев подряд без уважительных причин. Заявленный иск не может быть удовлетворен, если суд придет к выводу об уважительности причин невнесения платы. К уважительным причинам невнесения платы могут быть, например, отнесены длительные задержки выплаты заработной платы, тяжелое материальное положение нанимателя в связи с утратой работы и невозможностью трудоустройства, несмотря на предпринимаемые меры, болезнь нанимателя и (или) членов его семьи.

	с изъятием земельного участка или многоквартирного дома для государственных или муниципальных нужд (п. 1.1 ст. 85 ЖК РФ)	по договорам соц. найма (ст. ст. 86, 87.2 ЖК РФ)			вселения граждан в общежитие ²⁶⁷		обращение с жилым помещением, допущение его разрушения (ч. 1 ст. 91 ЖК РФ)	или другие заинтересованные лица
			2	Невозможность совместного проживания граждан, лишенных родительских прав, с детьми, в отношении которых они лишены родительских прав (ч. 2 ст. 90 ЖК РФ)	Если законом субъекта РФ предусмотрено предоставление таким гражданам жилого помещения по договору соц. найма по нормам площади для вселения граждан в общежитие. Выселения могут требовать: законные представители несовершеннолетних, орган опеки и попечительства, прокурор (ч. 2 ст. 90 ЖК РФ)	2	Невозможность совместного проживания граждан, лишенных родительских прав, с детьми, в отношении которых они лишены родительских прав (ч. 2 ст. 91 ЖК РФ)	Общее правило. Выселения могут требовать: законные представители несовершеннолетних, орган опеки и попечительства, прокурор (ч. 2 ст. 91 ЖК РФ)
3	Жилое помещение подлежит переводу в нежилое помещение (п. 2 ст. 85 ЖК РФ)	Наймодатель предоставляет гражданам другие благоустроенные жилые помещения по договорам соц. найма						
4	Жилое помещение признано непригодным для проживания (п. 3 ст. 85 ЖК РФ)	(ст. 87 ЖК РФ)						

²⁶⁷ В соответствии со ст. 105 ЖК РФ жилые помещения в общежитиях предоставляются из расчета не менее 6 квадратных метров жилой площади на одного человека.

5	В связи с капитальным ремонтом или реконструкцией дома: - невозможность сохранения жилого помещения; - недопустимое уменьшение или увеличение общей площади жилого помещения ²⁶⁸ (п. 4 ст. 85 ЖК РФ)	Наймодатель до начала капитального ремонта или реконструкции предоставляет другое жилое помещение по договору соц. найма (ч.3 ст. 88 ЖК РФ)					
6	Жилое помещение подлежит передаче религиозной организации в соответствии с законом (п. 5 ст. 85 ЖК РФ)	Наймодатель предоставляет другие благоустроенные жилые помещения по договорам соц. найма (ст. 87.1 ЖК РФ)					

²⁶⁸ Под недопустимым уменьшением общей площади жилого помещения следует понимать такое уменьшение, в результате которого проживающие в нем наниматель и члены его семьи могут быть признаны нуждающимися в жилых помещениях; под недопустимым увеличением – такое увеличение, в результате которого общая площадь занимаемого жилого помещения на одного члена семьи существенно превысит норму предоставления (п. 4 ст. 85 ЖК РФ). Иное регулирование предусмотрено для случаев временного выселения нанимателя и членов его семьи из занимаемого ими жилого помещения по договору социального найма при проведении капитального ремонта или реконструкции дома, если такой ремонт или реконструкция не могут быть проведены без выселения нанимателя (ч. 1 ст. 88 ЖК РФ). Так, в этом случае наймодатель обязан предоставить на время проведения ремонта или реконструкции другое жилое помещение без расторжения договора социального найма либо жилое помещение маневренного фонда. В случае отказа нанимателя от переселения спор решается в судебном порядке (ч. 1 ст. 88 ЖК РФ).

Электронное учебное издание

СЕНОТРУСОВА ЕВГЕНИЯ МИХАЙЛОВНА

*доцент кафедры гражданско-правовых дисциплин
Иркутского юридического института (филиала)
Университета прокуратуры Российской Федерации,
кандидат юридических наук*

ЖИЛИЩНОЕ ПРАВО

Учебное пособие

Электронное издание сетевого распространения

Подписано к использованию 21.05.2025

Уч. изд. л. 11,8 Заказ 5/25.

Издательство «Иркутский юридический институт (филиал)
Университета прокуратуры Российской Федерации»
664035, г. Иркутск, ул. Шевцова, 1
Адрес сайта: <https://iagprf.org/>